



**BALTIMORE**

THUIS MET UITZICHT



**TECHNISCHE  
OMSCHRIJVING**

JANUARI 2025

## Inhoud

Voorwoord .....	4	4. Interieur algemene ruimte .....	16
1. Algemeen .....	5	4.1 Binnenwanden .....	16
1.1 Contractstukken .....	5	4.2 Binnenkozijnen en - deuren .....	16
Vereniging van Eigenaren .....	6	4.3 Hang- en sluitwerk .....	16
1.2 Rechten, situatietekening en inrichting openbare ruimte .....	7	4.4 Trappen en balustraden .....	16
1.3 Rechten maten op tekening, posities installaties en impressies .....	7	4.5 Plafondafwerking .....	17
1.4 Bestemmingsplan .....	7	4.6 Wandafwerking .....	17
1.5 Voorschriften .....	7	4.7 Vloerafwerking .....	17
1.6 Bouwbesluit .....	7	4.8 Brievenbussen en bellentableau .....	17
1.7 Energieprestatie en energielabel .....	8	4.9 Afwerking algemeen .....	17
1.8 Duurzaamheid .....	9	5. Installaties algemene ruimte .....	19
2. Terreininrichting .....	10	5.1 Riolering en drainage .....	19
2.1 Openbaar gebied .....	10	5.2 Waterinstallatie .....	19
2.2 Privégebied .....	10	5.3 Verwarmings- en koelingsinstallatie .....	19
2.3 Parkeergarage .....	10	5.4 Ventilatie .....	19
3. Appartementencomplex, exterieur .....	11	5.5 Elektra .....	19
3.1 Peil en maten .....	11	Laadpalen auto .....	20
3.2 Grondwerk .....	11	Wandcontactdozen fietsenstalling/ scootmobielruimte .....	20
3.3 Fundering .....	11	Deuropener- en/of videofooninstallatie .....	20
3.4 Vloeren .....	11	5.6 Liftinstallatie .....	20
Begane grondvloer .....	11	5.7 Brandwerende voorzieningen .....	21
Verdiepingsvloeren en dakvloeren .....	11	6. Interieur privé-gedeelte .....	22
3.5 Wanden en gevel .....	11	6.1 Woningscheidende wanden .....	22
(Dragende) wanden .....	11	6.2 Binnenwanden .....	22
Gevels .....	12	6.3 Binnenkozijnen en – deuren .....	22
Balkons/ loggia's/ terrassen .....	12	6.4 Plafondafwerking .....	22
Raamdorpels / aluminium afwerking .....	12	6.5 Wandafwerking .....	22
Balustraden .....	13	6.6 Vloerafwerking .....	23
3.6 Buitenkozijnen, -ramen en -deuren .....	13	6.7 Tegelwerk .....	23
Speedgate .....	13	6.8 Keukenopstelling .....	24
3.7 Hang- en sluitwerk .....	13	6.9 Binnentimmerwerk .....	24
3.8 Daken .....	14	6.10 Schilderwerk .....	24
Platte daken .....	14	7. Installaties privé-gedeelte .....	25
Daktuin .....	14	7.1 Riolering .....	25
Daktoetreding .....	14	7.2 WKO .....	25
Luifel hoofdentree .....	14	7.3 Verwarming en koeling .....	26
Buitenplafond .....	14	7.4 Waterinstallatie .....	26
Hemelwaterafvoeren .....	14	7.5 Sanitair .....	27
Gevelonderhoudsinstallatie .....	15	7.6 Ventilatie .....	27
		7.7 Elektra .....	27
		Rookmelders .....	28

Aansluiting t.b.v. televisie en internet.....	28
8. Kleur- en materiaalstaat exterieur .....	29
9. Kleur- en materiaalstaat interieur .....	30
Algemene ruimte .....	30
Appartement.....	31
10. Afwerkstaat - appartement .....	32
11. Bijlagen.....	33
1 TBA-Tabelkaart 2	
Oppervlaktebeoordelingscriteria	
stukadoorswerk binnen, maart 2018 .....	33
2 NEN 2747:2001 Vlakheid en evenwijdigheid	
van vloeroppervlakken .....	35

## Voorwoord

- Voor u ligt de Technische Omschrijving (TO) van uw appartement. Hierin wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.
- De TO vormt een onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de contracttekeningen.
- De technische omschrijving is opgebouwd uit drie delen.
  1. Algemene bepalingen (hoofdstuk 1)  
In dit deel vindt u algemene informatie die van toepassing is op de uitvoering van het appartement.
  2. Technische omschrijving (hoofdstuk 2 t/m 7)  
In dit deel vindt u de technische omschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van uw appartement. Ook is bij bepaalde onderdelen vermeld onder welke kwaliteitsnorm dit wordt uitgevoerd.
  3. Kleur-, materiaal- en afwerkstaat (hoofdstuk 8 t/m 10)  
In dit deel treft u een overzicht aan van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van uw appartement. Per ruimte is omschreven waarmee de vloer, de wanden en het plafond worden afgewerkt.
- Tot slot zijn er enkele bijlagen.

## 1. Algemeen

- Baltimore is de eerste woontoren van de in totaal 6 woontorens, welke bij elkaar Het Waterfront vormen. Baltimore is gelegen in Spijkenisse aan de Hongerlandsedijk. Baltimore bestaat uit 141 appartementen, waarvan 75 koopappartementen en 66 beleggers huurappartementen inclusief een beheerdersruimte voor de huurwoningen. Om de woontorens op de begane grond zijn parkeerplaatsen in een parkeergarage gelegen. Op de parkeergarage wordt door de gemeente Nissewaard een openbare daktuin aangebracht.
- Deze TO heeft betrekking op de 75 koopappartementen.
- Voor een overzicht van de woningtypen en de bouwnummers verwijzen wij naar de contracttekening. Straatnamen, huisnummers en de bijbehorende postcode worden door de gemeente vastgesteld. De appartementen krijgen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de (verdiepings)plattegronden.
- De afvalinzameling geschiedt via ondergrondse afvalcontainers, welke worden aangebracht door de gemeente Nissewaard, als onderdeel van het openbaar gebied.
- De omgevingsvergunning is afgegeven, hiemeer zijn uw woninggegevens te bekijken in de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (<https://bagviewer.kadaster.nl>). Wij blijven evenwel, om onduidelijkheid te voorkomen, in onze communicatie de bouwnummers gebruiken.

### 1.1 Contractstukken

- De technische omschrijving en de contracttekeningen zijn onderdeel van de aannemingsovereenkomst. De aannemingsovereenkomst is het contract tussen de ondernemer (Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V.) en de verkrijger (u als de koper of kopers).

- Voor de leesbaarheid noemen wij in de documenten de ondernemer “Dura Vermeer” en “wij”. De verkrijger duiden wij aan met “de koper” en “u”.
- In de koop- aannemingsovereenkomst (KAO) wordt de koop van het appartementsrecht vastgelegd tussen u en Dura Vermeer. De verplichting tot realisering (de bouw) van het appartement door Dura Vermeer wordt ook vastgelegd.
- De indeling van de appartementen, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van de appartementen staan weergegeven op de contracttekeningen. De in het appartement toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. worden beschreven in de technische omschrijving. Als er verschillen bestaan tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan geldt de technische omschrijving.
- U ontvangt digitaal en fysiek een koperscontractmap (KCM), waarin de contractstukken en een aantal informatiebladen zijn opgenomen, zodat er geen onduidelijkheid bestaat over de wijze van uitvoering van het appartement. U wordt aangeraden de contracttekeningen en de technische omschrijving in de koperscontractmap vóór ondertekening van de KAO zorgvuldig door te nemen.
- De contractstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van informatie en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Ook behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Deze eventuele noodzakelijke wijzigingen zullen geen kwaliteitsvermindering van het appartement inhouden en niet in strijd zijn met de Algemene Voorwaarden van het SWK. Waar

merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening van kosten.

- Verkoopcommunicatie als verkoopbrochures, artist impressions en websites die niet in de KAO zijn opgenomen maken geen deel uit van het contract.

### Vereniging van Eigenaren

#### *Appartementsrecht*

Wanneer u een appartement koopt, maakt het appartement deel uit van een appartementencomplex. Om te voorkomen dat de bewoner van de begane grond eigenaar wordt van de grond, de hal van niemand is en de bewoner van de bovenste verdieping zorgdraagt voor het dak, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Deze splitsing is al gemaakt voordat het appartement aan u wordt opgeleverd. U koopt geen appartement, maar een appartementsrecht in het appartementencomplex. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entree, trappenhuis en de aanwezige lift. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor de gemeenschappelijke ruimten. Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte. De notaris nodigt u uit voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementsrecht in het project.

#### *Vereniging van Eigenaren*

Bij de koop van een appartement in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal één maal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en

vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie wordt doorberekend in de VvE bijdrage.

#### *VvE bijdrage*

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw (het door u gekochte aantal vierkante meters). Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud.

#### *Splitsingsakte*

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen.

Hierin is vastgelegd:

- Wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn;
- Wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- Welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- Hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;

- Hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;
- Welke taken en bevoegdheden de VvE heeft.

## 1.2 Rechten, situatietekening en inrichting openbare ruimte

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op bij ons op het moment van vervaardigen bekende gegevens. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt in overleg met de gemeente vastgesteld en aangelegd door de gemeente. Alle maten op de situatietekening zijn ook 'circa maten'. Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaalkeuzes zijn mogelijk.

## 1.3 Rechten maten op tekening, posities installaties en impressies

- De op tekeningen aangegeven maten zijn 'circa maten'. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, ook geen tegelafwerking en/of toleranties. Tenzij er anders aangegeven is, zijn alle afmetingen in millimeters.
- De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, elektrapunten, ventilatieventielen, verdelers, vloerluiken, radiatoren en dergelijke zijn indicatief. De werkelijke plaats kan bij verdere uitwerking enigszins afwijken en worden beoordeeld door erkende installateurs.
- De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine/droger, vallen niet onder de levering binnen de KAO.
- De aangegeven maatvoering op tekening is niet geschikt voor opdrachten aan derden. Alhoewel getracht is de maatvoering zo precies mogelijk weer te geven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

## 1.4 Bestemmingsplan

U wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen. In het bestemmingsplan zijn de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd voor

uw appartement, maar ook voor die van uw burens en de overige plannen in de wijk. Het bestemmingsplan kunt u raadplegen op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Ook kunt u bij de gemeente terecht voor vragen over dit bestemmingsplan.

## 1.5 Voorschriften

Voorschriften die van toepassing zijn:

- Het Bouwbesluit (zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- De Gemeentelijke Bouwverordening (zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke Instellingen en Diensten en andere Publiekrechtelijke Lichamen, zoals: Kabelexploitanten en leidingbeheerders (bijvoorbeeld het energie- en het waterleidingbedrijf)
- Brandweer;
- De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Deze voorwaarden zijn zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024" inclusief garantiesupplement modulen I 2024 en II A 2024.

Deze voorschriften gaan altijd vóór op de TO en de contracttekeningen. Voor meer informatie over de overheidseisen kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente Nissewaard.

## 1.6 Bouwbesluit

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit (wetgeving), dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig was. In het Bouwbesluit wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' zoals een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar in 'prestatie-eisen' zoals verblijfsgebieden, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten en technische ruimten. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

Benaming	Benaming volgens Bouwbesluit
<b>Woonkamer, keuken, slaapkamer</b>	Verblijfsruimte <sup>1</sup>
<b>Hal, entree, gang, overloop</b>	Verkeersruimte
<b>Toilet</b>	Toiletruimte
<b>Badkamer</b>	Badruimte
<b>Meterkast</b>	Technische ruimte
<b>Opstelruimte techniek/installaties</b>	Technische ruimte <sup>2</sup>
<b>Zolder, hobbyruimte</b>	Ruimte zonder gebruiksfunctie
<b>Berging</b>	Bergruimte

<sup>1</sup> Volgens het Bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'.

De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte, zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het Bouwbesluit. Deze methode wordt in het Bouwbesluit ook wel de 'krijtstreepmethode' genoemd. Indien van toepassing is dit oppervlak indicatief aangegeven op de contracttekening van het woningtype.

<sup>2</sup> De in pandige berging is gedeeltelijk aangemerkt als opstelplaats voor alle installaties in het appartement. Deze ruimte is niet vrij indeelbaar en kan niet worden aangepast. Posities van de installatie zijn nader te bepalen door de installateurs.

De appartementen beschikken niet over een aparte beneden berging in een bergingencluster. In dat geval heeft de in pandige berging van het appartement een minimale oppervlakte van 2,7 m<sup>2</sup> (buiten de technische installatie om). In combinatie met de centrale fietsenstalling wordt hiermee voldaan aan het gelijkwaardigheidsprincipe.

## 1.7 Energieprestatie en energielabel

- Voor de energieprestatie van uw appartement geldt de eis Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). BENG gaat uit van het beperken van de energiebehoefte, het gebruiken van energie uit hernieuwbare bronnen en het efficiënt benutten van eindige energiebronnen voor het restant.
- De elektriciteit voor huishoudelijke apparatuur, verlichting en gedeelte van de gebouw gebonden installaties zijn geen onderdeel van de BENG berekening.
- De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m<sup>2</sup>k/w en is volgens de huidige normen minimaal 3,7 m<sup>2</sup> k/w ten behoeve van begane grondvloeren, 4,7 m<sup>2</sup> k/w ten behoeve van de gevels en 6,3 m<sup>2</sup> k/w (gemiddeld) ten behoeve van daken. Hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor de appartementen realiseren wij de volgende Rc-waarden:
  - Isolatiewaarde van begane grondvloer constructie Rc = 3,7 m<sup>2</sup> k/w.
  - Isolatiewaarde verdiepingsvloer appartement boven fietsenstalling Rc = 2,5 m<sup>2</sup> k/w.
  - Isolatiewaarde verdiepingsvloer appartement boven entreehal en overige algemene ruimtes Rc = 2,5 m<sup>2</sup> k/w.
  - Isolatiewaarde van de buitengevels Rc = 4,7 m<sup>2</sup> k/w.
  - Isolatiewaarde van de dakconstructie appartement gebouwen (gemiddeld) Rc = 6,3 m<sup>2</sup> k/w.
  - De isolatiewaarde binnenwanden van het appartement naar de lift- en entreehal is Rc = 0 m<sup>2</sup> k/w.
- De appartementen zijn voorzien van HR++ (dubbel) isolatieglas met een ZTA-waarde van 0,6 en een U-waarde van 1,45 W/m<sup>2</sup>K, inclusief kozijn. De zontoetredingsfactor of ZTA-waarde van een raam of beglazingssysteem geeft de verhouding tussen de binnenkomende en de opvallende zonnestraling (zowel directe als diffuse straling).



- De appartementen zijn aangesloten op Warmte Koude Opslag (WKO).
- De appartementen worden aangesloten op een collectief bronnenstelsel.
- De appartementen hebben een energielabel A+++.

### 1.8 Duurzaamheid

- De MilieuPrestatie Gebouwen (MPG) is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast.
- De MPG is een belangrijke maatstaf voor de duurzaamheid van een gebouw. Hoe lager de MPG, hoe duurzamer het materiaalgebruik.
- De grenswaarde voor een nieuwbouwwoning ligt op het moment van de bouwaanvraag op 0,8.
- Voor dit project is de MPG 0,68.

## 2. Terreininrichting

### 2.1 Openbaar gebied

- Het openbaar gebied wordt ontworpen en uitgevoerd door de gemeente Nissewaard.
- Het openbaar gebied bestaat uit verharding, inrichtingselementen, verlichting en beplanting, op de daktuin, of op het maaiveld. Dit wordt onderhouden door of in opdracht van de gemeente Nissewaard.
- Het openbaar gebied valt buiten deze TO en zijn op de contracttekeningen en in de artist impressions slechts indicatief weergegeven. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Het openbaar gebied wordt deels na de bouwkundige opleveringen van de appartementen uitgevoerd.
- De beplanting en bomen bestaan uit jonge aanplant.
- Voorzieningen buiten het appartement zoals tuinmuren, erfafscheidingen en hekwerken los van de appartementen, bestratingen, groenvoorzieningen, drainagesystemen, enzovoorts vallen buiten de SWK Garantie- en waarborgregeling.

### 2.2 Privégebied

- De bouwnummers 4 en 5 hebben op de eerste verdieping een privégebied (buitenruimte) op de daktuin.
- Deze buitenruimte wordt voorzien van betontegels en beëindigd met een hek met glazen vulling.

### 2.3 Parkeergarage

- De parkeergarage wordt voorzien van straatklinkers, aangebracht op een zandbed. Waar nodig wordt een witte markering tussen de parkeervakken en/of rijbaan aangebracht.
- Diverse parkeervakken worden begrensd door 'biggenruggen', Dit zijn grijze halfronde betonelementen. Deze zijn aangegeven op de contracttekening.
- De parkeerplaatsen zijn voorzien van een cijfer. Bij afname van een parkeerplaats zal er een parkeerplaats met bijbehorend nummer worden toegewezen. Het nummer van de parkeerplaats heeft geen relatie met het bouw- of huisnummer.

- De vrije doorrijhoogte naar de parkeergarage is maximaal 2,10m en wordt met een verkeersbord aangegeven bij de entree van de parkeergarage.
- De parkeergarage voldoet niet aan de niet verplichte NEN 2443 (Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages). De parkeergarage voldoet wel aan tabel 4C van NEN 2443.

## 3. Appartementencomplex, exterieur

### 3.1 Peil en maten

- Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer op de begane grond ter plaatse van de hoofdentree. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. op aanwijzing van de gemeentelijke instanties.
- Het peil van de hoofdentree bevindt zich na voltooiing van de bouw op circa 20 mm boven het maaiveld.
- De juiste maat van het peil ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

### 3.2 Grondwerk

- Onder het grondwerk vallen alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de garage, fundering, liftput, trafoput, waterinvoerput de leidingen in de grond en de bestrating.
- Het terrein onder het appartementencomplex wordt afgegraven tot circa 60 cm onder de vloer. Een deel van de uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van het omringend terrein.
- Als bodemafsluiting in de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken zand aangebracht. Bij hoge grondwaterstanden of natte weerperiodes kan water in de kruipruimte gezien de bodemgesteldheid van de locatie niet worden vermeden. Dit is niet schadelijk voor het appartementencomplex.

### 3.3 Fundering

- Het appartementencomplex wordt gefundeerd op prefab betonpalen. Het aantal, de lengte en de afmetingen van de palen zijn bepaald door de constructeur.
- De funderingsbalken, poeren en liftput worden uitgevoerd in gewapend beton, conform opgave van de constructeur.
- Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen, enz. aangebracht.

### 3.4 Vloeren

#### Begane grondvloer

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde prefab kanaalplaatvloer.
- Onder de begane grondvloer bevindt zich de kruipruimte. Voor de toegankelijkheid van de kruipruimte worden sparingen gemaakt in de begane grondvloer. Deze sparingen worden afgedekt met een geïsoleerd vloerluik in een metalen omranding. De exacte plaats van het kruipluik kan in werkelijkheid afwijken van de positie op de contracttekeningen. Niet de gehele kruipruimte is toegankelijk, alleen daar waar riolering, dienstleidingen of nutsbedrijven aanwezig zijn.
- De kruipruimte wordt beperkt geventileerd door middel van roosters in de gevel.

#### Verdiepingsvloeren en dakvloeren

- De verdiepingsvloeren en dakvloer worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonnen vloer.
- Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren stalen liggers of betonbalken toegepast. De dikte van deze constructie wordt bepaald door de constructeur en kan indien noodzakelijk voor de sterkte onder de betonvloer uitsteken. Op de contracttekening is dit door middel van een stippellijn aangegeven, indien van toepassing.
- De dakvloer van de parkeergarage wordt uitgevoerd in prefab kanaalplaatvloeren. In deze vloeren zitten aan de onderzijde V-naden die in het zicht blijven (dit is het plafond van de begane grond). De plaats van de V-naden zijn afhankelijk van de plaatindeling.

### 3.5 Wanden en gevel

#### (Dragende) wanden

- De dragende (woningscheidende) wanden, dragende gevelwanden en stabiliteitswanden worden massief uitgevoerd in beton, dikte volgens opgave constructeur. Deze wanden kunnen dilataties bevatten. Dilatatie is de methode om het in- en uitzetten van materialen op te vangen, door het materiaal op te delen in meerdere stukken. De naad

die dan ontstaat kan openblijven of worden afgedicht met bijvoorbeeld kit of zwelband.

- De dragende gevelwanden worden als volgt samengesteld:
  - Beton;
  - Isolatie;
  - Luchtspouw;
  - Een buitenspouwblad van gevelmetselwerk .
- De niet-dragende gevels vanaf de eerste verdieping worden als volgt samengesteld:
  - Geïsoleerd houtskeletbouw element, aan de binnenzijde van het appartement afgewerkt met een met een vezel versterkte gipsplaat;
  - Isolatie ter plaatse van vloer- en wandbeëindigingen;
  - Luchtspouw;
  - Een buitenspouwblad van gevelmetselwerk.
- De niet-dragende gevels van de begane grond worden als volgt samengesteld:
  - Kalkzandsteen;
  - Isolatie;
  - Luchtspouw;
  - Een buitenspouwblad van gevelmetselwerk.

### Gevels

- Het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in verschillende gevelstenen met verschillende metselverbanden, conform contracttekeningen.
- Het voegwerk is iets terugliggend, uitgevoerd als doorstrijkmortel. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- In het metselwerk worden zogenoemde open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw. Een open stootvoeg is een staande voeg zonder voegspecie.
- In het gevelmetselwerk zijn dilataties en knipvoegen aanwezig, plaats conform dilatatiesadvies van de steenleverancier.
- Door weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie van het metselwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg en het metselwerk, maar het kan

voorkomen dat het metselwerk in afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal. De koper kan Dura Vermeer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk stellen.

- Het metselwerk wordt boven de kozijnen, volgens opgave constructeur in het metselwerk opgevangen door middel van in kleur gecoate, stalen lateien en geveldragers, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De gevel bij de hoofdentree op de begane grond en de gevel bij de entreehal eerste verdieping is gedeeltelijk afgewerkt met natuursteen-/hardsteen.
- In de gevel, nabij de hoofdentree van het appartementencomplex, worden sleutelbuizen opgenomen, positie conform contracttekening. In de sleutelbuizen wordt de hoofdsleutel van het appartementencomplex geplaatst. De brandweer en de nutsbedrijven hebben toegang tot deze sleutelbuizen om in geval van calamiteiten toegang te krijgen tot het appartementencomplex.
- In de gevel op de bovenste verdieping worden nestkasten opgenomen voor de gierwaluw.

### Balkons/ loggia's/ terrassen

- Alle appartementen worden voorzien van prefabbeton balkons, voorzien van antislip. Behalve de bouwnummers 4, 5, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 127, 130, 133, 136 en 139, hierbij is het balkon of loggia voorzien van antraciet kleurige betontegels van 50 x 50 cm.
- De balkonvloer is voorzien van de nodige opstanden, waterkeringen, afvoergoten en koppelnaden balkonplaten.
- Inherent aan de eigenschappen van beton is dat er luchtbellens en kleurnuances aanwezig kunnen zijn in de betonelementen.
- Bij de wanden van de loggia's komt gedeeltelijk een plaatmateriaal.

### Raamdorpels / aluminium afwerking

- Ter plaatse van de onderzijde van de gevelkozijnen, exclusief deurkozijnen,

worden aluminium waterslagen toegepast. De aluminium raamdorpels worden voorzien van anti-dreun folie.

- Waar nodig worden de muren van de gevels afgewerkt met aluminium muurafdekkers voorzien van een anti-dreun folie.

#### Balustraden

- Langs de randen van de balkons/ loggia's en dakterrassen worden metalen balustraden aangebracht, uitgevoerd met balusters en voorzien van blank glas. De balustraden op de Noord-west gevel zijn hoger dan de overige gevels, dit in verband met de eisen die worden gesteld aan geluidwerendheid.

### 3.6 Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

- Buitenkozijnen van de appartementen, inclusief draaiende/kiepende delen, worden uitgevoerd in kunststof, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De buitenkozijnen van de entree op de eerste verdieping worden uitgevoerd in aluminium.
- De buitenkozijnen op de begane grond worden uitgevoerd in hout. Behalve het kozijn van de entree, deze wordt uitgevoerd in aluminium.
- De draaiende delen worden uitgevoerd als draaikiepraam.
- Het is mogelijk dat niet alle draaikiepdeuren of ramen in de draaistand maximaal circa 85° geopend kunnen worden.
- Onder de buitendeuren van de algemene (verkeers)ruimten worden onderdorpels aangebracht.
- Ten behoeve van de ventilatie van de algemene ruimten worden, waar nodig, ventilatieroosters aangebracht in de buitenkozijnen, zoals op de geveltekeningen staat aangegeven.
- De deuren die toegang geven tot een gemeenschappelijke fietsenstalling of scootmobielruimte worden aan beide zijden voorzien van aluminium schopplaten.
- De kozijnen die toegang geven tot een gemeenschappelijke fietsenstalling of scootmobielruimte worden voorzien van

metalen hoekbeschermers aan de beide zijden van het kozijn.

- De beglazing in de buitenkozijnen is, HR++ dubbel glas.
- De NEN 3569 met betrekking tot letselwerende beglazing is van toepassing.
- Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt doorvalveilig glas toegepast en/of beglazing met een geluidsisolerende en/of brandvertragende werking. Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

#### Speedgate

- De toegang van de parkeergarage is afgesloten middels een speedgate, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De speedgate heeft een open structuur voor de ventilatie in de garage.
- De speedgate is aan weerszijde voorzien van in-/uitrit-signalering (stoplicht en detectielus).
- De bediening van de speedgate geschiedt door middel van een kentekenregistratiesysteem. De (VVE)beheerder richt het portal hiervoor in en nodigt de gebruikers uit. Iedere gebruiker van de parkeergarage kan in het portal de eigen gegevens zien en wijzigen.
- De parkeergarage is voorzien van een aparte loopdeur. De loopdeur heeft een open structuur en is aan de binnenzijde gedeeltelijk voorzien van een staalplaat en stalen boks om de deurklink in verband met de inbraakwerendheid. De bediening van de loopdeur geschiedt door middel van een cilinderslot met afzonderlijke cilinder, niet gelijksluitend met de woning.

### 3.7 Hang- en sluitwerk

- De buitendeuren en -ramen van de appartementen en algemene (verkeers-) ruimten worden waar nodig voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk door middel van knevelende meerpuntsluitingen in het deurbeslag (SKG\*\*\*). Hiermee voldoet het hang- en sluitwerk aan de eisen van Politie Keurmerk

Veilig Wonen (PKVW) op woning- en gebouwniveau. Het keurmerk/certificaat voor PKVW wordt niet aangevraagd en is daarmee niet van toepassing.

- De eigen woningentreedeur wordt voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2).
- De algemene toegangsdeuren zijn voorzien van elektronisch beslag. Deze deuren zijn te bedienen met een tag. Ieder appartement wordt opgeleverd met 3 tags.
- Draaikiepdeuren ter plaatse van balkons, terrassen of loggia's worden voorzien van een cilinder met separate sleutel en zijn van buitenaf niet afsluitbaar. De draaikiepdeuren ter plaatse van balkons zijn aan de buitenzijde voorzien van een vaste greep. Aan de binnenzijde is deze voorzien in een enkele deurkruk.

### 3.8 Daken

#### Platte daken

- Het platte dak van het appartementencomplex, de gevel van de liftopbouw en het dak van de liftopbouw, worden voorzien van isolatiemateriaal en een losliggende 2-laagse bitumineuze dakbedekking op isolatie. Waar nodig worden betontegels aangebracht als looppaden en als ballast.
- Daktrim, muurafdekkers en noodoverstorten worden uitgevoerd in aluminium, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van de afvoer van hemelwater, ventilatie toe- en afvoer, ontluchting van de riolering en valbeveiliging.

#### Daktuin

- Op het dek van de parkeergarage wordt in opdracht van de gemeente Nissewaard een openbaar dakpark inclusief dakbedekking aangebracht en onderhouden.
- De beplanting wordt uitgevoerd in een hiervoor geschikt seizoen volgend na de oplevering van de appartementen.
- Het dakpark is te bereiken via een prefab betonnen trap of via de Hongerlandsedijk.

#### Daktoetreding

- Het dak van de twintigste verdieping is via de negentiende verdieping bereikbaar door middel van een afsluitbaar dakluik met schaartrap.
- Alleen bevoegde personen dienen het dak te betreden.

#### Luifel hoofdentree

- Ter plaatse van de hoofdentree van het appartementencomplex wordt een luifel aangebracht bestaande uit een staalconstructie met houten liggers waarop een dakplaat wordt aangebracht. Op deze dakplaat wordt dakbedekking aangebracht.
- Het plafond van de luifel wordt uitgevoerd in plaatmateriaal, kleur conform kleur- en materiaalstaat. Aan de zijkant van de luifel wordt een noodoverstort aangebracht.

#### Buitenplafond

- De plafonds van de loggia's en balkons van de appartementen op de noordwestgevel (bouwnummers 71, 72, 79, 80, 87, 88, 95, 96, 103, 104, 111, 112, 119, 120, 125, 126, 131 en 132) worden afgewerkt met heraklith.
- Onder de balkons van bouwnummer 6 en 13 komt een plafond van een onderhoudsvrije beplating.

#### Hemelwaterafvoeren

- Tegen de gevel komen kunststof hemelwaterafvoeren.
- Ter plaatse van de balkons wordt een aansluiting gemaakt naar de hemelwaterafvoeren langs de gevel.
- Het dak van het appartementencomplex wordt voorzien van een afvoersysteem, waarbij de leidingen ingestort in de dakvloer liggen en kanalen in de schachten weggewerkt zijn.
- De platte daken krijgen zogenaamde noodoverstort voorzieningen (spuwers), die dienstdoen als signaalfunctie. Dit zijn extra afvoeren in de gevels, die het regenwater afvoeren indien de normale afvoeren verstopt zitten of bij extreme regenval overbelast zijn.

### Gevelonderhoudsinstallatie

- Ten behoeve van het gevel onderhoud en het bewassen van de ramen, bevindt zich op de 20e verdieping (dakverdieping) een gevelonderhoudsinstallatie. Deze bestaat uit een railtraject op het dak en een dakwagen waarmee de gondel langs de gevel kan worden geleid. Via de VvE dient het daadwerkelijk gevelonderhoud en bewassen van de ramen geregeld te worden. Alleen bevoegde personen dienen gebruik te maken van de gevelonderhoudsinstallatie.

## 4. Interieur algemene ruimte

### 4.1 Binnenwanden

- De niet dragende binnenwanden (scheidingswanden) tussen de lifthal en de fietsenstalling/ scootmobielruimte, tussen de postruimte en de scootmobielruimte, tussen de lifthal en de technische ruimtes, tussen de entree vanuit de parkeergarage en de fietsenstalling/ scootmobielruimte, tussen de entreehal eerste verdieping en de fietsenstalling en tussen de technische ruimtes onderling, worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De overige niet dragende binnenwanden in de algemene (verkeers-)ruimten worden uitgevoerd in metal-stud met gipsplaat. De metal-stud wanden worden aan de algemene zijde voorzien van een stootvaste gipsplaat.
- De niet dragende binnenwanden in de parkeergarage worden uitgevoerd in grindbetonblokken.

### 4.2 Binnenkozijnen en - deuren

- De binnendeurkozijnen van de algemene (verkeers-)ruimten, technische ruimten, fietsenstalling/ scootmobielruimte, trappenhuizen, werkkasten en in de parkeergarage worden uitgevoerd in hout en zijn afgewerkt met een dekkende verf, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren van de algemene (verkeers)ruimten, de deuren van de trappenhuizen en de deuren in de stalingsgarage worden uitgevoerd als houten deuren voorzien van een glasopening. De deuren zijn afgewerkt met een harde kunststof beplating, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren van de technische ruimten, fietsenstalling/ scootmobielruimte en werkkasten worden uitgevoerd als houten, dichte deuren. De deuren zijn afgewerkt met een harde kunststof beplating, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De deuren naar de fietsenstalling/ scootmobielruimte worden eveneens voorzien van aluminium schopplaten aan beide zijden van de deur.

- De kozijnen die toegang geven tot de fietsenstalling/ scootmobielruimte worden voorzien van metalen hoekbeschermers aan beide zijden van het kozijn.

### 4.3 Hang- en sluitwerk

- De binnendeuren naar het trappenhuis worden met loopsloten uitgevoerd.
- De binnendeuren naar de fietsenberging worden uitgevoerd met inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG<sup>\*\*\*</sup>) en voorzien van elektronisch beslag, te openen met een tag.
- De binnendeuren naar de techniekruimten en werkkasten worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk (SKG<sup>\*\*\*</sup>). Deze deuren zijn alleen toegankelijk voor daartoe bevoegde personen. Tags worden in beheer van de VvE gegeven.
- De toegangsdeuren van het appartementencomplex vanaf het openbaar gebied worden uitgevoerd met automatische deuropeners. De deuren worden van buitenaf bediend door middel van een tag en van binnenuit door middel van een knopbediening.
- De deuren van de algemene entree- en verkeersruimten zijn te openen middels een tag. Deze tag geeft ook toegang tot de loopdeur naar de parkeergarage.
- De deuren die gelegen zijn in een vluchtroute zullen worden voorzien van een deurdrangers en/of kleefmagneet.
- Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit.

### 4.4 Trappen en balustraden

- Het hoofdtrappenhuis heeft prefab betonnen trappen en bordessen.
- Het hoofdtrappenhuis is aan de muurzijde voorzien van een gecoate stalen muurleuning. De andere zijde, bij het schalmgat, is voorzien van een metalen spijlenhekwerk.
- Het noodtrappenhuis heeft een thermisch verzinkte stalen spiltrap met verzinkte stalen roostertreden en balustrade.
- De vluchttrap in de parkeergarage, naar het dek is een thermisch verzinkte stalen spiltrap



met verzinkte stalen roostertreden en balustrade.

#### 4.5 Plafondafwerking

- De plafonds van de hoofdentree, postruimte, lifthallen, entree vanuit parkeergarage en entree eerste verdieping bestaat uit een verlaagd plafond, uitgevoerd met een zichtbaar ophangstelsel.
- Het plafond in de fietsenstalling/ scootmobielruimte en technische ruimtes wordt uitgevoerd met geïsoleerde houtwolcement platen.
- Het plafond van de bovenste verdieping van het hoofdtrappenhuis wordt uitgevoerd in structuurspuitwerk. De onderzijde van de bordessen en trappen (prefab beton) wordt niet afgewerkt.
- Het plafond van de bovenste verdieping van het noodtrappenhuis is onafgewerkt.
- Het plafond van de parkeergarage is onafgewerkt. Hier is het beton met de diverse leidingen en installaties zichtbaar.
- Kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

#### 4.6 Wandafwerking

- De wanden van de hoofdentree, entree vanuit de parkeergarage, de postruimte, de entree op de eerste verdieping, de lifthallen en het hoofdtrappenhuis worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De lift- en trappenhuis wanden worden op alle verdiepingen aan de gangzijde afgewerkt met glasvliesbehang, gesaust in kleur.
- De wanden van de hoofdentree en postruimte worden gedeeltelijk afgewerkt met verticale houten wandafwerking.
- De wanden van de technische ruimten, werkkasten, fietsenstalling/ scootmobielruimte, noodtrappenhuis en parkeergarage worden niet nader afgewerkt. Hierdoor blijven de materialen waar de betreffende bouwdelen van gemaakt zijn in het zicht, zonder nadere afwerking.
- Uitvoeringen en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

#### 4.7 Vloerafwerking

- De vloer van de hoofdentree, de postruimte, de werkkast, de entree vanuit de parkeergarage, de lifthal op de begane grond, de entree op de eerste verdieping en de liftcabines zijn voorzien van keramische vloertegels.
- De vloer van de hoofdentree, de postruimte, de entree vanuit de parkeergarage, en de entree op de eerste verdieping zijn gedeeltelijk voorzien van een schoonloopmat.
- De vloeren van de lifthal vanaf de eerste verdieping worden voorzien van een zandcementdekvloer en vloerbedekking.
- De vloer van de fietsenstalling/ scootmobielruimte, technische ruimtes, noodtrappenhuis en hoofdtrappenhuis begane grond worden voorzien van zandcementdekvloer met een slijtlaag.
- Uitvoeringen en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.

#### 4.8 Brievenbussen en bellentableau

- Bij de hoofdentree van het appartementencomplex worden postkasten in de postruimte opgenomen, uitgevoerd in verzinkt staal en gecoat in kleur.
- De postkasten hebben een metalen briefklep en een, met een separate sleutel, afsluitbaar deurtje.
- In de postruimte is een ruimtereservering voor het later, door de Vereniging van Eigenaren, aan te brengen pakketbrievenbussen voor de bewoners.
- De videofoon met geïntegreerde digitale bedrukkers is nabij hoofdentree en entree op de eerste verdieping.

#### 4.9 Afwerking algemeen

- Huisnummerbordjes komen bij iedere voordeur.
- Verwijsborden en eventuele aanduidingsborden komen in de hoofdentree, entree vanuit de parkeergarage, entreehal eerste verdieping, trappenhuis op elke verdieping en in de lift.
- De fietsenstalling wordt voorzien van een etage fietsparkeersysteem waarbij de

hooggelegen plaatsen voorzien zijn van een gasdrukveer, thermisch verzinkt. De stalling is ontworpen voor het gebruik van (elektrische) fietsen en scootmobielen, niet voor overige voertuigen.

- In de hoofdentree komt een zitelement met beplanting en een nader te bepalen wanddecoratie.

## 5. Installaties algemene ruimte

### 5.1 Riolering en drainage

- Aanleg volgens de eisen van de gemeente (gescheiden rioleringsstelsel).
- Vuilwaterriolering wordt vervaardigd van pvc-buizen (met recyclegarantie), gekoppeld met meerdere appartementen en collectief aangesloten op het openbare net.
- Schoonwaterriolering wordt vervaardigd van pvc-buizen (met recyclegarantie) en gekoppeld met meerdere appartementen en voert af naar het dakpark.
- De vuilwaterriolering wordt in de vloer ingestort en versleept naar de standleiding in de leidingschachten. De standleiding zakt tot onder de vloer van de begane grond en wordt versleept naar de gevel.
- Er worden schroputten aangebracht in de technische ruimten, te weten de hydrofoorroimte en de WKO-ruimte.
- De liftput van de brandweerlift wordt voorzien van een pomp, welke wordt aangesloten op het vuilwaterriool.
- De straatkolken in de parkeergarage worden aangesloten op het schoonwaterriool.

### 5.2 Waterinstallatie

- Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor). Deze drukverhogingsinstallatie wordt geïnstalleerd in de hydrofoorroimte. Vanaf de hydrofoor worden verdeelleidingen aangelegd naar de aansluitpunten in de meterkast van de appartementen.
- In de werkkast wordt een tapkraan aangebracht boven een uitstortgootsteen. De warmwatervoorziening voor tapkraan in de werkkast wordt geregeld via een close-up boiler.
- Op het dak, bij de gevelonderhoudsinstallatie, komt een watertappunt, met een tussenmeter.

### 5.3 Verwarmings- en koelingsinstallatie

- Algemene (verkeers-)ruimten worden niet verwarmd. Indien nodig worden de wanden

en vloeren grenzend aan de appartementen voorzien van thermische isolatie, conform bouwfysisch rapport.

### 5.4 Ventilatie

- Algemene (verkeers)ruimten worden, volgens de regelgeving, geventileerd op basis van mechanische toe- en afvoer.
- De fietsenstalling/ scootmobielruimte, hoofdtrappenhuis en noodtrappenhuis worden, volgens de regelgeving, geventileerd op basis van mechanische afvoer en natuurlijke toevoer door middel van gevelroosters of dakroosters.
- De liftschachten worden geventileerd door een natuurlijke toe- en afvoer. Hiervoor zal een ventilatieopening op het dak worden aangebracht voor de toe- en afvoer.
- Op het dak zijn diverse kanalen ten behoeve van ventilatie aan- en afvoer aanwezig, uitgevoerd in verzinkt metaal. Het aanzuigrooster in de dakrand wordt uitgevoerd in een kleur, conform kleur- en materiaalstaat.
- De parkeergarage wordt voorzien van de benodigde stuwdrukventilatoren.

### 5.5 Elektra

- De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de NPR 5310, geldend op het moment van de bouwaanvraag.
- De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en, waar nodig, voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de collectieve voorzieningen (CVZ) meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de technische ruimten, de fietsenstalling/ scootmobielruimte en parkeergarage, die in het zicht blijven. De volgende onderdelen worden aangesloten op de CVZ-kast:
  - centrale verlichting in algemene (verkeers-)ruimten

- bellentableau, video-/intercominstallatie, toegangscontrole
- liften
- boiler werkkast
- hydrofoor
- centrale deurautomaten en elektrische sluitplaten
- wandcontactdozen (stopcontacten) in de algemene (verkeer-)ruimten, fietsenstalling/ scootmobielruimte
- gevelonderhoudsinstallatie op het dak
- brandmeldinstallatie in parkeergarage
- speedgate t.b.v. parkeergarage
- rolschermen in parkeergarage
- stuwdrukventilatoren in parkeergarage
- aansturen ventilatie algemene ruimtes
- Op iedere verdieping worden twee afsluitbare 230V wandcontactdozen aangebracht ten behoeve van bijvoorbeeld schoonmaakdoeleinden.
- De verlichtingsinstallatie in de algemene ruimten wordt compleet opgeleverd met LED-armaturen. De armaturen branden continu, worden aangesloten op een schemerschakeling of bewegingssensor afhankelijk van de ruimte. In combinatie met een bewegingsmelder wordt het lichtniveau in het hoofdtrappenhuis, noodtrappenhuis en lifthallen tot het minimaal vereiste lichtniveau teruggebracht indien er langere tijd geen beweging is.
- De verlichting wordt ontworpen volgens de eisen van het Bouwbesluit en het Liftinstituut.
- Er worden armaturen aangebracht op de onderstaande posities:
  - Ter plaatse van hoofdentree, entree vanuit de parkeergarage, entreehal eerste verdieping, postruimte, lifthallen op de verdiepingen, fietsenstalling/ scootmobielruimte, hydrofoor, werkkasten, technische ruimtes, hoofdtrappenhuis, noodtrappenhuis en parkeergarage
- De uitvoering van de armaturen is nog nader door de architect en installateur te bepalen.
- De algemene (verkeers)ruimtes en parkeergarage worden, waar nodig, voorzien van noodverlichting.

- Bij de oplevering ontvangt de Vereniging van Eigenaren (VvE) een schema van de groepenindeling. De elektriciteit wordt geleverd door een nader door Dura Vermeer te bepalen leverancier. Na oplevering van de algemene ruimten kan de VvE eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de VvE.

#### Laadpalen auto

- In de parkeergarage is een loze kabelgoot aangebracht, voor later aan te brengen laadpunten.
- Vanwege de netcongestie is het momenteel niet mogelijk laadpalen aan te brengen, of als optie aan te bieden.

#### Wandcontactdozen fietsenstalling/ scootmobielruimte

In de gemeenschappelijke fietsenstallingen/ scootmobielruimte wordt een aantal wandcontactdozen aangebracht ten behoeve van het opladen van scootmobielen. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene installatie en zijn niet voorzien van een tussenmeter.

#### Deuropener- en/of videofooninstallatie

Bij de hoofdentree op de begane grond en bij de entree op de eerste verdieping wordt een collectieve videofooninstallatie aangebracht. De hoofdentreedeur en de entreedeur op de eerste verdieping kan hiermee vanuit de appartementen worden geopend.

#### 5.6 Liftinstallatie

- Ter plaatse van de hoofdentree wordt een liftinstallatie met stopplaatsen op alle verdiepingen aangebracht. Het hefvermogen van de liftinstallatie is 1050 kg/14 personen met een snelheid van 1,6 m/s.
- De kooitoegang is een automatische, schuifdeur.
- De liftkooi is uitgerust met een halfhoge spiegel en leuning tegen de achterwand, (nood)verlichting en een spreek-/luisterverbinding met een servicedienst bij calamiteiten.

Vloerafwerking: tegels

Wandafwerking: RVS

Plafondafwerking: beplating met LED-verlichting

- De deur met omkadering wordt in RVS uitgevoerd.
- Eén van de liften is een brandweerlift. De brandweer kan de lift met een speciale sleutel weer bedienbaar maken om via de lift toegang tot de verdiepingen te krijgen.

### 5.7 Brandwerende voorzieningen

- Conform opgave brandweer worden draagbare blustoestellen aangebracht, daar waar nodig.
- Er wordt een droge blusleiding (dbl) aangebracht, waarvan de stijgleiding via de lifthallen omhoog gaat, met op iedere verdieping een brandkraan. Het voedingspunt van deze dbl, wordt nabij de hoofdentree op de gevel geplaatst.
- In de parkeergarage wordt een CO/LPG detectie installatie aangebracht en een brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie aangebracht.
- In de parkeergarage worden rolschermen aangebracht, welke bij een calamiteit naar beneden zullen gaan, om zo de parkeergarage te compartimenteren.

## 6. Interieur privé-gedeelte

### 6.1 Woningscheidende wanden

De niet-dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metal-stud, dikte conform opgave adviseur, opgebouwd uit metalen frames met isolatie en een dubbele 12,5 mm dikke vezelversterkte gipsplaat. De wanden worden behangklaar conform groep Q2 van TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen<sup>1</sup> afgewerkt, dit betekent dat alleen de naden worden dichtgezet met gaas en voorzien van een dunne filmlaag.

### 6.2 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden, conform opgave adviseur. De wanddikte is conform de contracttekeningen. De wanden worden behangklaar conform groep 3 van TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen<sup>1</sup> afgewerkt, dit betekent dat er nog kleine gaatjes en oneffenheden in kunnen zitten.

### 6.3 Binnenkozijnen en – deuren

- Binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen, fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeurkozijnen zijn voorzien van een bovenlicht. Bij de meterkast en technische kasten is dit een dicht paneel.
- Als de binnendeur geplaatst is in een betonnen wand, is er geen bovenlicht aanwezig, maar loopt de betonwand boven het kozijn door.
- De binnendeuren van het appartement worden uitgevoerd als opdek binnendeuren van circa 2,3 meter hoog. Fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeuren worden voorzien van lichtmetalen deurkrukken en langschilden. De navolgende sloten worden toegepast:
  - Woonkamer en slaapkamers: loopslot
  - Badkamer(s) en toiletruimten: vrij – en bezetslot
  - Meterkast: kastslot

- Berging en/of technische ruimte: loopslot
- Onder de deur van de toiletruimte en badruimte wordt een kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.
- De ruimte onder de deur is 28 mm, waarbij er rekening is gehouden met een vloerafwerking van 15 mm. Onder de deuren is een minimale ruimte van 7 mm noodzakelijk ten behoeve van ventilatie binnen het appartement.
- De deur van de meterkast wordt voorzien van 2 deurroosters (1 boven/1 onder) ten behoeve van ventilatie.
- De deur van de eigen woningentree wordt uitgevoerd als houten deur met een deurspion. De deur is afgewerkt met een kunststof beplating, kleur conform kleur- en materiaalstaat. De deur wordt conform regelgeving uitgevoerd met akoestische en/of brandwerende voorzieningen.
- De woningentreedeur wordt voorzien van deurdrangers. De deurdranger van de woningentree is aangesloten op de rookmelders van uw appartement en mag op last van de brandweer niet worden verwijderd of buitenwerking worden gesteld. Ingeval van brand treedt de drangerfunctie van de woningentreedeur in werking. Voor deze deurdranger geldt een onderhoudsplicht.

### 6.4 Plafondafwerking

- Het plafond het appartement wordt voorzien van structuurspuitwerk. Met uitzondering van het plafond in de meterkast, deze wordt niet nader afgewerkt.

### 6.5 Wandafwerking

- Alle wanden in het appartement worden behangklaar tot enkele centimeters boven de dekvloer afgewerkt conform groep 3 of Q2 van TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen<sup>1</sup>, met uitzondering van:

---

<sup>1</sup> TBA\_Tabelkaart 2, zie bijlage 1

- De wanden in de meterkast: deze worden niet nader afgewerkt;
- De wanden van de badruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk;
- De wanden van de toiletruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk en structuurspuitwerk.
- De wanden van de technische ruimte/berging waar installaties en leidingwerk gepositioneerd zijn.
- In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht.
- Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, natuurstenen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen worden opgedeeld in meerdere elementen. In dat geval zal de naad tussen de elementen worden voorzien van een kitvoeg.

## 6.6 Vloerafwerking

- Op de vloeren binnen het appartement wordt een 'zwevende' dekvloer aangebracht bestaande uit een isolatielaag met hierop een anhydriet of zandcement dekvloer.
- De dekvloer wordt niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn<sup>2</sup>.
- Bij de keuze van uw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of het appartement aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal  $R_c=0,09$   $W/m^2K$  bedragen. Vanuit geluidstechnische eisen naar onderliggende appartementen mogen er geen zwevende vloerafwerkingen op de reeds aanwezige zwevende dekvloer worden aangebracht. Tevens dient de vloerafwerking vrijgehouden te worden van de wanden.
- De geluidsisolerende waarde van de totale vloerconstructie is +10 dB. Indien toegestaan in de splitsingsakte of het huishoudelijk reglement kunt u een harde vloerafwerking toepassen.
- Er is een hoogteverschil aanwezig tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur van uw appartement. U dient er zorg voor te dragen, dat door toepassing van een vloerafwerking, aan de bepaling in Bouwbesluit artikel 42 wordt voldaan (maximaal niveauverschil van 2 cm).
- De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de NEN 2747:2001-Tabel 1, zie bijlage 2.

## 6.7 Tegelwerk

- Badkamer en toiletruimte worden voorzien van keramisch tegelwerk:
  - Wandtegelwerk toiletruimte, alle woningen, behalve type E: wit mat, circa 20 x 25 cm, hoogte 1,5 m, horizontaal (liggend) verwerkt.
  - Wandtegelwerk badkamer, alle woningen, behalve type E: wit mat, circa 20 x 25 cm, hoogte tot plafond, horizontaal (liggend) verwerkt.
  - Vloertegelwerk toiletruimte en badkamer, alle woningen, behalve type E: circa 45 x 45 cm, donkergrijs.
  - Wandtegelwerk toiletruimte, type E: wit mat, circa 30 x 60 cm, hoogte 1,5 m, horizontaal (liggend) verwerkt.
  - Wandtegelwerk badkamer, type E: wit mat, circa 30 x 60 cm, hoogte tot plafond, horizontaal (liggend) verwerkt.
  - Vloertegelwerk toiletruimte en badkamer, type E: circa 60 x 60 cm, donkergrijs.
- Uitwendige hoeken worden voorzien van een PVC-hoekprofiel.
- Inwendige hoeken en aansluitingen met kozijnen worden afgewerkt met siliconenkit.
- Alle niet haakse hoeken en materiaal overgangen in één en dezelfde wandoppervlakte worden voorzien van een dilatatie. Deze dilatatievoeg wordt afgewerkt met siliconenkit.
- Voegen tussen vloertegels en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

<sup>2</sup> NEN 2747:2001-Tabel 1, zie bijlage 2.

- De douchehoek wordt op afschot getegeld richting de draingoot en aan één zijde voorzien van een kunststeen dorpel.
- Uitvoering en kleuren conform kleur- en materiaalstaat.
- Er is geen mogelijkheid om de badkamer en/of toilet casco of deels casco op te leveren.

### 6.8 Keukenopstelling

- In de V.O.N. prijs van het appartement is een keuken opgenomen. Zie hiervoor de informatie van 'THUIS– de Showroom'.
- De positie van de keuken opstelplaats is op de contracttekening aangegeven.
- De installatievoorzieningen van de keuken worden aangebracht op de basis-positie zoals op de contracttekeningen van 'THUIS – de Showroom' is aangegeven.
- De keuken wordt na oplevering van het appartement geplaatst.
- De achterwand van de keuken wordt behangklaar opgeleverd zonder tegelwerk en/of spuitwerk.
- De appartementen worden voorzien van een recirculatiekap ter plaatse van de kookplaat. Het plaatsen van een motorloze afzuigkap is niet mogelijk, dit geeft vervuiling van het ventilatiesysteem.

### 6.9 Binnentimmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en overige regelgeving.

### 6.10 Schilderwerk

De aftimmeringen rondom (gevel-) kozijnen worden dekkend geschilderd, conform de kleur- en materiaalstaat.



## 7. Installaties privé-gedeelte

### 7.1 Riolering

- De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar het gemeenteriool.
- De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in een collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt.
- De standleidingen worden bovendaks belucht.
- De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof met kunststof hulpstukken.
- De volgende lozingstoestellen, als aangegeven op de contracttekeningen, zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:
  - Toiletcombinatie(s);
  - Fonteincombinatie;
  - Keuken ten behoeve van de spoelbak en vaatwasser;
  - Wastafelcombinatie;
  - Douchecombinatie;
  - Wasmachine opstelplaats (opbouw).

### 7.2 WKO

- Voor verwarmen, koelen en warm water wordt het appartementencomplex voorzien van een collectieve WKO-installatie met centrale warmtepompen. WKO staat voor Warmte en Koude Opwekinstallatie. Deze warmtepompen maken gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met twee bronnen voor warmte en twee bronnen voor koude.
- In de technische ruimte op de begane grond wordt de opwekkingscentrale gerealiseerd.
- Op het dak worden lucht/water warmtepompen geplaatst. Deze worden ook aangesloten op de technische ruimte op de begane grond.
- De WKO-installatie is een collectieve energievoorziening welke wordt gedeeld met de nog drie te realiseren naastgelegen woontorens op de Hongerlandsedijk. In de toekomst worden mogelijk de laatste twee woontorens aan de Hongerlandsedijk ook

toegevoegd aan de WKO-installatie waardoor er in totaal 6 woontorens gebruik maken van de installatie.

- Deze gehele WKO-installatie is in eigendom van Eteck Warmte Holding B.V. Voor de levering van warmte en koude en warmtapwater sluit u een leveringsovereenkomst met Eteck.
- Met de bouw van Baltimore worden de basiscomponenten van de WKO-installatie gerealiseerd, zoals de water/luchtwarmtepompcentrales, grondwaterbronnen inclusief putten en collectieve distributieleidingen gerealiseerd welke ten dienste staan voor Baltimore en alle 5 toekomstig aan te koppelen woontorens. Ten behoeve van het collectief belang en continuïteit van de WKO-installatie wordt een Stichting opgericht, waarin de rechtsverhouding tussen de Stichting en Eteck middels een exploitatieovereenkomst wordt vastgelegd.
- In het appartement, in de technische ruimte, is een afleverset aanwezig. De afleverset zorgt voor opwekking van warmtapwater en doorgifte van verwarming of koeling.
- De warmtepomp vertaalt de warmte uit de bodem naar de juiste temperatuur voor verwarmen, warm water of koeling.
- Door het gebruik van de warmtepomp in de wintermaanden zal de bodemtemperatuur afkoelen. Het is daarom noodzakelijk de bron in de zomer te regenereren. Door in de zomer gebruikt te maken van de zogenoemde “vrije koeling” kan het appartement worden gekoeld terwijl de bron opwarmt.
- De warmtepompinstallatie levert via het vloerverwarmingssysteem zowel warmte als koeling in het appartement.
- De collectieve bronnen bevinden zich in openbaar gebied naast het appartementencomplex.
- Het voorraadvat behorend bij de warmtepompinstallatie wordt geplaatst in de technische ruimte op de begane grond.

### 7.3 Verwarming en koeling

- De appartementen worden voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling, met uitzondering van de berging, techniekruimte, meterkast en onder het keukenblok.
- De warmteafgifte vindt plaats via de vloer, indien er in de verblijfsruimte warmtevraag ontstaat. De vloer hoeft hierdoor niet egaal warm te worden om de gewenste ruimtetemperatuur te bereiken.
- Op de positie van een waterleiding is plaatselijk geen vloerverwarming mogelijk. Er kan op deze posities sprake zijn van koudere zones.
- De vloerverwarming wordt aangestuurd middels een verdeler.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de ruimteregeling in de woonkamer en in de slaapkamers.
- De thermostaat in de woonkamer bepaald of er wordt verwarmd of gekoeld in het appartement.
- Het is niet mogelijk om gelijktijdig te koelen en te verwarmen. Op basis van de instellingen op de thermostaten bepaald de warmtepomp of er verwarmd of gekoeld wordt.
- In de zomer kan de vloerverwarming worden gebruikt om het appartement te koelen. Er is dan sprake van "topkoeling". Dat wil zeggen dat de pieken in de binnentemperatuur worden afgevlakt. De binnentemperatuur loopt dus mee met de buitentemperatuur maar zal enkele graden lager zijn dan in een situatie zonder koeling.
- De te behalen temperatuur tijdens het koelen is mede afhankelijk van de ligging van het appartement, de zoninstraling en het soort vloerafwerking.
- Nachtverlaging van de temperatuur is bij vloerverwarming niet raadzaam in verband met een lange opwarmtijd.
- Ter plaatse van de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator met thermostaat toegepast.
- De transmissieberekeningen worden uitgevoerd conform de ISSO 51 2017 bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 5 m/s en uitgaande van minimaal 18 °C bij het naastliggend

appartement, met gesloten ramen en deuren, met de juiste vloerafwerking en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorziening (nachtverlaging is hierbij niet van toepassing) wordt voldaan aan de navolgende ruimtetemperaturen volgens het SWK:

- Hal 18°C
  - Woonkamer 22°C
  - Keuken 22°C
  - Slaapkamer 22°C
  - Toilet 18°C
  - Badkamer 22°C
  - Berging (in pandig) 15°C onverwarmd
- Bovenstaande temperaturen gelden alleen tijdens verwarmen (niet tijdens koelen).
  - Het opstookprotocol is bij oplevering niet doorlopen, dit houdt in dat het appartement bij oplevering nog niet op temperatuur hoeft te zijn. Bij vloerverwarming kan het langer duren voor het appartement is opgewarmd.
  - Bij oplevering in de zomer heeft de inregeling van koeling nog niet plaatsgevonden. Daardoor kan in het eerste jaar de temperatuur in de woning hoger zijn dan gewenst. Dit kan ontstaan als de zon op de gevel schijnt of als het buiten warm is. Om de warmte uit uw woning te houden zijn er de volgende mogelijkheden:
    - Houd gordijnen dicht op het moment dat de zon op de gevel schijnt;
    - Houd ramen en deuren gesloten als het buiten warmer is dan binnen;
    - Open ramen en deuren als het buiten koeler is dan binnen;
    - Gebruik het koelsysteem door deze te activeren op de thermostaat.

### 7.4 Waterinstallatie

- Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- De watermeters worden in de meterkast in het appartement aangebracht.
- Koudwaterleiding worden aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:
  - Keuken (afgedopt)

- Closetcombinatie in de toiletruimte
- Closetcombinatie in de badkamer (indien van toepassing)
- Fonteincombinatie in de toiletruimte
- Wastafelcombinatie in de badkamer
- Douchecombinatie in de badkamer
- Wasmachine-aansluiting in de technische ruimte
- Afleverset in de technische ruimte
- Warmtapwaterleidingen aangelegd vanaf de warmtepomp naar de volgende voorzieningen:
  - Keuken (afgedopt).
  - Wastafelcombinatie in de badkamer
  - Douchecombinatie in de badkamer

### 7.5 Sanitair

- In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen.
- Badkamer en toiletruimte zijn voorzien van sanitair, conform brochures 'THUIS – de Showroom'.
- Er is geen mogelijkheid om de badkamer en toiletruimte casco of deels casco op te leveren.

### 7.6 Ventilatie

- Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem met een Warmte Terug Win systeem (WTW). Er wordt 'te verversen lucht' lucht afgezogen in de keuken, toiletruimte, badruimte, inbandige berging in het appartement en/of ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.
- Vanuit de WTW-unit wordt via een warmtewisselaar de "koude" verse lucht verwarmd door middel van de "warme" afgezogen lucht en via in de betonvloer ingestorte kanalen en toevoerroosters in de verblijfsruimten gebracht.
- In de ruimte waar de ventilatie-unit geplaatst wordt, zijn de kanalen in het zicht gemonteerd. De positie van de ventilatie-unit is op de contracttekening aangegeven met het symbool 'WTW' voor een WTW-unit.
- De ventilatie wordt gereguleerd middels CO<sub>2</sub>-detectie. Hierbij zal bij waarneming van een hogere CO<sub>2</sub> concentratie in een

verblijfsruimte de toevoer van verse lucht naar deze ruimte worden verhoogd en de afvoer vanuit de keuken, toiletruimte, badruimte, inbandige berging in het appartement en/of ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine worden verhoogd. Voor de badkamer geschiedt dit op basis van relatieve vochtigheid via een sensor in de WTW-unit.

- Luchtoevoer en -afvoer vindt in de woning plaats via kunststof aanvoer- en afzuigpunten in het plafond of wanden, zoals aangegeven op de contracttekeningen. De exacte positie en aantal kan afwijken.
- De positie en capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van definitieve ventilatieberekeningen. Gekozen opties en indelingen kunnen hier invloed op hebben. Dit geldt ook voor het aantal benodigde aanvoer- en afzuigpunten.

### 7.7 Elektra

- In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de NEN 1010 en de NPR 5310 kolom eenvoudig, alsmede de voorschriften van het energiebedrijf. Op de contracttekeningen staat de elektrische installatie aangegeven.
- De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen. Deze groepen worden verdeeld over de benodigde aardlekschakelaars. Deze groepenverdeelkast wordt aangebracht in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast.
- In het appartement worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw toegepast, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meterkast, welke van het type opbouw worden.
- Fabricaat wandcontactdozen en schakelaars is Busch-Jaeger, type Busch Balance SI, kleur wit.
- In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen verticaal geplaatst op circa 300 mm boven de afwerkvloer, uitgezonderd de

wandcontactdozen bij de keuken opstelplaats. Deze worden horizontaal geplaatst op circa 1250 mm boven de afwerkvloer.

- De wandcontactdozen welke gecombineerd zijn met een lichtsakelaar worden geplaatst op circa 1050 mm boven de afwerkvloer.
- De dubbele wandcontactdoos in de meterkast wordt conform voorschriften geplaatst.
- De wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling zijn aangegeven op de '0-tekening' van de keukenopstelling (deze ontvangt u in Showroom Thuis).
- De lichtsakelaars in het appartement worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst.
- In de toiletruimte wordt de lichtsakelaar op circa 1350 mm boven de afwerkvloer geplaatst, wanneer deze boven het inbouwreservoir van het toilet is gepositioneerd.
- In de badkamer wordt een wandlichtpunt boven de wastafel aangebracht op circa 1750 mm boven de vloer. Tevens wordt er een enkele wandcontactdoos bij de wastafel geplaatst.
- Het aardpunt wordt afgedekt met een 'blindplaat' nabij de wastafel.
- Ter plaatse van de voordeur wordt een deurbelinstallatie aangebracht die wordt aangesloten op de woninginstallatie.
- Het appartement wordt voorzien van een videofooninstallatie met kleurenbeeldscherm.
- Ter plaatse van het terras of balkon wordt een buitenarmatuur aangebracht welke wordt aangesloten op de woninginstallatie.

- De wasmachineaansluiting bestaat uit een wandcontactdoos op een aparte groep.
- De condensdroger aansluiting bestaat uit een wandcontactdoos en is geschikt voor een warmtepompdroger. Deze wandcontactdoos bevindt zich nabij de wasmachine opstelplaats.
- De elektriciteit wordt geleverd door een nader door Dura Vermeer te bepalen leverancier. Na oplevering van het appartement kunt u eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de koper.
- De huisaansluitingen in de meterkast worden verkregen door het afsluiten van een abonnement en het voldoen van de entreekosten bij de provider(s). Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

#### Rookmelders

In het appartement worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en worden voorzien van een batterij back-up.

#### Aansluiting t.b.v. televisie en internet

Het appartement wordt ingericht met een DATA aansluiting ten behoeve van televisie. Hiervoor wordt vanuit de meterkast een bedrade leiding aangelegd ten behoeve van een DATA aansluitpunt in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de afwerkvloer.

## 8. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Gevelsteen</b>	Verschillende types baksteen	Witgrijs, groen en donker bruingrijs
<b>Voegwerk/ metselmortel</b>	Mortel	Lichtgrijs en donker-bruingrijs
<b>Lateien boven bijvoorbeeld kozijnen</b>	Staal	Ombergrijs
<b>Gevelafwerking bij entree begane grond en eerste verdieping</b>	Natuursteen-/ hardsteen	Witgrijs
<b>Balkons</b>	Prefab beton	Grijs
<b>Plafond balkons/ loggia's bnr. 71, 72, 79, 80, 87, 88, 95, 96, 103, 104, 111, 112, 119, 120, 125, 126, 131 en 132</b>	Heraklith	Wit
<b>Plafond onder de balkons van bnr. 6 en 13</b>	Beplating	Wit
<b>Hekwerk bij balkons en terrassen</b>	Staal met glas	Ombergrijs en transparant
<b>Kozijnen, draaiende delen, balkon- en terrasdeuren</b>	Kunststof	Buitenzijde: ombergrijs Binnenzijde: wit
<b>Pui hoofdentrees</b>	Aluminium	Ombergrijs
<b>Deuren en deurkozijnen fietsenstalling/ scootmobiel en technische ruimtes</b>	Hout	Ombergrijs
<b>Waterslagen onder kozijnen</b>	Aluminium	Ombergrijs
<b>Dorpels onder kozijnen/ deuren</b>	Kunststeen	Antraciet
<b>Daktrim</b>	Aluminium	Aluminiumkleurig
<b>Muurafdekker</b>	Aluminium	Ombergrijs
<b>Noodoverstort</b>	Aluminium	Aluminiumkleurig
<b>Hemelwaterafvoer</b>	Kunststof	Grijs
<b>Rooster tbv technische ruimte</b>	Metaal	Ombergrijs
<b>Luifel bij hoofdentree</b>	Metaal en hout	Ombergrijs en wit
<b>Rooster in de gevel tpv dak tbv installaties</b>	Metaal	Witgrijs
<b>Tegels tpv terrassen/loggia's en bij entree</b>	Betontegels	Antraciet
<b>Speedgate, entree garage</b>	Metaal	Ombergrijs
<b>Gevelroosters garage</b>	Metaal	Naturel
<b>Rooster in dakopeningen garage</b>	Metaal	Naturel
<b>Hekwerk bij dakpark</b>	Metaal	Naturel en ombergrijs

## 9. Kleur- en materiaalstaat interieur

### Algemene ruimte

Onderdeel	Materiaal	Kleur*
<b>Plafond garage</b>	Onafgewerkt	
<b>Plafondafwerking hoofdentree</b>	Verlaagd systeemplafond	Wit
<b>Plafondafwerking postruimte</b>	Verlaagd systeemplafond	Wit
<b>Plafondafwerking fietsenstalling/ scootmobiel</b>	Houtwolcementplaat	Wit
<b>Plafondafwerking (lift)hal begane grond</b>	Verlaagd systeemplafond	Wit
<b>Plafondafwerking trappenhuis</b>	Spuitwerk	Wit
<b>Afwerking onderzijde betontrappen en -bordessen</b>	Onafgewerkt	
<b>Plafond noodtrappenhuis</b>	Onafgewerkt	
<b>Plafondafwerking technische ruimtes</b>	Houtwolcementplaat	Wit
<b>Plafond hydrofoorroimte</b>	Onafgewerkt	
<b>Plafond werkkast</b>	Onafgewerkt	
<b>Plafondafwerking lift</b>	Plaatmateriaal	Wit
<b>Plafondafwerking entreehal 1e verdieping</b>	Verlaagd systeemplafond	Wit
<b>Plafondafwerking (lift)hal verdiepingen</b>	Verlaagd systeemplafond	Wit
<b>Wanden garage</b>	Onafgewerkt	Wit
<b>Wandafwerking hoofdentree</b>	Structuurspuitwerk Gedeeltelijk vliesbehang en sauswerk Gedeeltelijk houten latten	Licht ivoorkleurig Bleekgroen Wit eiken
<b>Wandafwerking postruimte</b>	Structuurspuitwerk Gedeeltelijk houten latten	Licht ivoorkleurig Wit eiken
<b>Wandafwerking (lift)hal begane grond</b>	Structuurspuitwerk Gedeeltelijk vliesbehang en sauswerk	Wit Bleekgroen
<b>Wanden fietsenstalling/ scootmobiel</b>	Onafgewerkt	
<b>Wandafwerking trappenhuis</b>	Structuurspuitwerk	Wit
<b>Wanden noodtrappenhuis</b>	Onafgewerkt	
<b>Wanden technische ruimtes en hydrofoorroimte</b>	Onafgewerkt	
<b>Wandafwerking werkkast</b>	Onafgewerkt, tegels achter de uitstortgootsteen	Wit
<b>Wandafwerking lift</b>	RVS	RVS-kleur
<b>Wandafwerking entreehal 1e verdieping</b>	Structuurspuitwerk	Wit
<b>Wandafwerking (lift)hal verdiepingen</b>	Structuurspuitwerk Gedeeltelijk vliesbehang en sauswerk	Wit Bleekgroen
<b>Vloerafwerking garage</b>	Betonklinkers	Antraciet, met witte markering
<b>Vloerafwerking hoofdentree</b>	Schoonloopmat Vloertegels	Zwart Antraciet
<b>Vloerafwerking postruimte</b>	Schoonloopmat Vloertegels	Zwart Antraciet
<b>Vloerafwerking (lift)hal begane grond</b>	Vloertegels	Antraciet
<b>Vloerafwerking fietsenstalling/ scootmobiel</b>	Zandcement met slijtlaag	Naturel

<b>Vloer trappenhuis</b>	Zandcement met slijtlaag	Naturel
<b>Vloerafwerking noodtrappenhuis</b>	Zandcement met slijtlaag	Naturel
<b>Vloerafwerking technische ruimtes</b>	Zandcement met slijtlaag	Naturel
<b>Vloerafwerking hydrofoor</b>	Dekvloer vloeistofdicht	Naturel
<b>Vloerafwerking werkkast</b>	Vloertegels	Antraciet
<b>Vloerafwerking lift</b>	Vloertegels	Antraciet
<b>Vloerafwerking entreehal 1e verdieping</b>	Schoonloopmat Vloertegels	Zwart Antraciet
<b>Vloerafwerking (lift)hal verdiepingen</b>	Vloerbedekking	Antraciet
<b>Kozijnen</b>	Hout	Donkergrijs
<b>Deuren trappenhuis</b>	Hout	Donkergrijs
<b>Deuren algemene ruimten</b>	Hout	Donkergrijs
<b>Woningentreedeur</b>	Hout met kunststof	Licht eiken
<b>Liftdeuren</b>	Metaal	RVS
<b>Trappen en bordessen</b>	Prefab beton onafgewerkt	Betonkleur
<b>Trapleuning muurzijde en balustrade</b>	Metaal	Grijs
<b>Postkasten</b>	Metaal	Donkergrijs met rvs briefklep
<b>Zitelement</b>	Hout	Houtkleurig
<b>Wandcontactdozen en schakelaars</b>	Kunststof	Wit
<b>Deurbel</b>	Metaal	RVS

\*In het interieur zijn diverse onderdelen uitgevoerd in de kleur wit. Verschillen in kleurnuancering zijn hierin mogelijk. Onder 'wit' te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen kunnen verschillen per fabricaat.

## Appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur*
<b>Plafondafwerking</b>	Structuurspuitwerk	Wit
<b>Vloerafwerking</b>	Dekvloer	Naturel
<b>Wandafwerking</b>	Behangklaar	
<b>Wandafwerking boven tegels toilet</b>	Structuurspuitwerk	Wit
<b>Wandafwerking toilet</b>	Wandtegels	Mat wit
<b>Wandafwerking badkamer</b>	Wandtegels	Mat wit
<b>Voegwerk wandtegelwerk</b>	Voegmortel	Zilvergrijs
<b>Hoekafwerking uitwendige hoeken</b>	Kunststof	Wit
<b>Vloerafwerking toilet en badkamer</b>	Vloertegels	Donkergrijs
<b>Voegwerk vloertegelwerk</b>	Voegmortel	Grijs
<b>Dorpel douchehoek</b>	Kunststeen	Antraciet
<b>Binnenkozijnen in het appartement</b>	Metaal	Alpine Wit
<b>Dorpels toilet en badkamer</b>	Kunststeen	Antraciet
<b>Deuren in het appartement</b>	Hout	Alpine Wit
<b>Vensterbank</b>	Natuursteen	Wit gemêleerd
<b>Mechanische ventilatie toevoer en afzuigroosters</b>	Kunststof / metaal	Wit
<b>Wandcontactdozen en schakelaars</b>	Kunststof	Wit

\*In het interieur zijn diverse onderdelen uitgevoerd in de kleur wit. Verschillen in kleurnuancering zijn hierin mogelijk. Onder 'wit' te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen kunnen verschillen per fabricaat.



## 10. Afwerkstaat - appartement

Vertrek	Afwerking vloer	Afwerking wand	Afwerking plafond	Voorzieningen*
<b>Entree/ Hal</b>	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Videofoon</li> </ul>
<b>Toilet</b>	Vloertegels	Wandtegels tot +1,5m, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Toiletcombinatie</li> <li>• Fonteincombinatie</li> </ul>
<b>Meterkast</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nutsvoorzieningen</li> </ul>
<b>Woonkamer/keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Thermostaat</li> <li>• Bediening ventilatie</li> <li>• Installatie t.b.v. keuken</li> </ul>
<b>Badkamer</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Douchecombinatie</li> <li>• Wastafelcombinatie</li> <li>• Handdoekradiator</li> <li>• Doucheafvoergoot</li> <li>• Toiletcombinatie, alleen bij type D en E</li> </ul>
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sub-bediening thermostaat</li> <li>• In de hoofdslaapkamer Co2 sensor</li> </ul>
<b>Technische ruimte / inpandige berging (bij type B en C zijn dit 2 ruimtes)</b>	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afleverset Eteck</li> <li>• Ventilatie-unit (WTW)</li> <li>• Verdeler vloerverwarming</li> <li>• Diverse leidingen</li> <li>• Wasmachine/ droger opstelplaats</li> </ul>
<b>Bergkast (alleen bij type A en D)</b>	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	
<b>Balkons/ terras</b>	Prefab beton onafgewerkt. Terrastegels bij bnr. 4, 5, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 127, 130, 133, 136 en 139	Metselwerk	Prefab beton, heraklith bij bnr. 71, 72, 79, 80, 87, 88, 95, 96, 103, 104, 111, 112, 119, 120, 125, 126, 131 en 132	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lichtpunt met armatuur</li> <li>• Hemelwaterafvoer</li> </ul>

\* voor de elektravoorzieningen zoals het aantal wandcontactdozen, plafondlichtpunten, afzuig- en aanvoer- punten t.b.v. mechanische ventilatie, rookmelders enzovoorts wordt verwezen naar de contracttekeningen.



## 11. Bijlagen

### 1 TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen, maart 2018

Toepassing voor steenachtige materialen:

TBA   Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen					
Criteria	Groep 0	Groep 1	Groep 2	Groep 3	
Toepassing:	Glad oppervlak, verkregen door het aanbrengen van een één- of <u>meerlaagssysteem</u> , waaraan <u>zeer</u> hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een glanzend (zijde-/hoogglans), handmatig of mechanisch aangebracht, afwerksysteem.	Glad oppervlak waaraan hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een mat afwerksysteem, vinylbehang, een glasvlies versterkt verfsysteem of een fijne sierpleister met een korrel dikte tot 1 mm.	Glad oppervlak dat naderhand wordt voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 1 mm.	Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm.	
Plaatselijke onregelmatigheden:	Niet toegestaan Proefvlak verplicht (1)	Volgens proefvlak Proefvlak verplicht (1)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	
Kleurverschillen:	Toegestaan (2)	Toegestaan (2)	Toegestaan	Toegestaan	
Vlakheidstolerantie in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van (5):					Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.
	0,2 m	0,5	n.v.t.	n.v.t.	
	0,4 m	1	1	1,5	
	1,0 m	1,5	2	3	
	2,0 m	2	5	5	

## Toepassing voor gipsplaat afwerking:

### Tba | Afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds

#### Conversietabel

Er bestaan veel overeenkomsten tussen de Nederlandse tabel "Afwerkingsniveaus gipskarton en gipsvezelplaten" en de Europese tabel "Kwaliteitsniveaus gipskar-tonplaatsystemen".

Om daar inzicht in te krijgen is de volgende conversietabel opgesteld.

Afwerkingsniveau klasse	A	N.v.t.	B	C	D	E	F
Kwaliteitsniveaus	Q4	Q3	N.v.t.	Q2	N.v.t.	Q1	N.v.t.

De Q-niveaus komen in Nederland zeer dichtbij de in de tabel aangegeven corresponderende Afwerkingsniveaueklassen.

In Nederland zijn de Afwerkingsniveaueklassen leidend ten opzicht van Q-niveaus, omdat de Afwerkingsniveaueklassen meetbaar zijn.

Q3 wordt in Nederland (nog) niet uitgevoerd. Deze bewerking omvat het breed uitmessen van de finishlaag en het aanbrengen van een schraaplaag over het resterende oppervlak.

#### Kwaliteitsniveaus gipskartonplaatsystemen

Kwaliteitsniveau	Q1	Q2	Q3	Q4
Afwerkingsniveau.	Afgevoegd oppervlak.	Glad oppervlak voor normale visuele eisen.	Glad oppervlak voor hoge visuele eisen.	Glad oppervlak voor zeer hoge visuele eisen.
Visuele eisen van het oppervlak.	Geen eisen.	Normale eisen.	Hogere eisen. Grotendeels gereduceerde oneffenheden en groeven onder direct licht. Onder strijklicht zijn oneffenheden nog steeds mogelijk.	Hoogste kwaliteit. Nagenoeg geen oneffenheden en groeven zichtbaar onder direct strijklicht. Schaduwwerking onder strijklicht wordt grotendeels voorkomen.
Bewerkingseisen van oppervlak en voegen.	Voegen en schroefgaten gevuld met een geschikte voegenvuller.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht (Q2) met een brede finishlaag. Een geschraapte finishlaag aanbrengen over het resterende plaatoppervlak. Indien nodig schuren.	Voegen en schroefgaten gevuld en oppervlak volledig gefimd met een laagdikte van minimaal 1 mm dikte.
Toepassingsgebied.	Uitsluitend geschikt voor functionele toepassing, zoals voor stabiliteit, brandwerendheid of geluidsisolatie. Tegelwerk op gipsvezelplaat. Stucwerk.	Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit) pleisters met korrelgrootte van 1 t/m 3 mm.	Fijn gestructureerde wandbekledingen, (spuit)pleisters met een korrelgrootte < 1 mm. Gematteerde verfsystemen.	Gladde, (zijde)glanzende wandbekledingen zoals metallic- en/of vinylbehang. (Zijde)glanzende verfsystemen en hoogwaardige dunne glanspleister-systemen.

## 2 NEN 2747:2001 Vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken

De relevante meetpuntafstanden (L ii) die bij de beoordeling moeten worden aangehouden, moeten zijn bepaald volgens 7.4.2.

Tabel 1 - Classificatie van de vlakheid van vloeren

Vlakheidsklasse	Afstand tussen de meetpunten (L ii) Mm	Maximaal toelaatbaar hoogteverschil in mm (afgerond op 0,5 mm nauwkeurig)		
		maximale maatafwijking ( $\Delta h$ )	toets laag ( $h_l$ )	toets hoog ( $h_h$ )
1	500	1,5	2,0	3,0
	1000	2,0	2,5	4,0
	2000	3,0	3,5	5,5
	4000	6,0	6,5	10,0
2	500	2,0	2,5	4,0
	1000	3,0	3,5	5,5
	2000	4,0	4,5	7,0
	4000	7,0	7,5	11,5
3	500	3,0	3,5	5,5
	1000	4,0	4,5	7,0
	2000	6,0	6,5	10,0
	4000	8,0	8,5	13,0
4	500	4,0	4,5	7,0
	1000	5,0	5,5	8,5
	2000	7,0	7,5	11,5
	4000	10,0	10,5	16,5
5	500	4,0	4,5	7,0
	1000	6,0	6,5	10,0
	2000	8,0	8,5	13,0
	4000	12,0	12,5	19,5