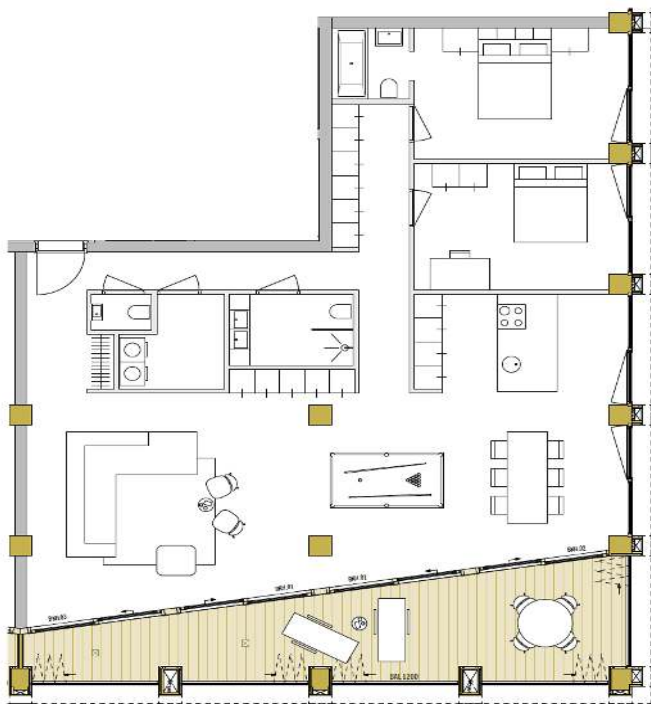


Technische Omschrijving Afbouw appartementen Top-Up



voorbeeld variant A2

Technische omschrijving

Inhoudsopgave

1. Algemene projectgegevens

2. Ruimtebenamingen

3. Algemene bepalingen

- 3.1. Voorrang Woningborgbepalingen
- 3.2. Diversen
- 3.3. Schoonmaken en opleveren
- 3.4. Wijzigingen tijdens de bouw

4. Bouwkundig

- 4.1. Binnenwanden
- 4.2. Vloeren
- 4.3. Kozijnen, deuren en hang- en sluitwerk
- 4.4. Vloer, wand en plafondafwerking
- 4.5. Tegelwerken
- 4.6. Aftimmerwerk
- 4.7. Keukeninrichting
- 4.8. Schilderwerk

5. Installaties

- 5.1. Algemeen
- 5.2. Koudwater
- 5.3. Warmwater
- 5.4. Huishoudwater
- 5.5. Riolering
- 5.6. Sanitair
- 5.7. Verwarmingsinstallatie
- 5.8. Ventilatievoorzieningen
- 5.9. Elektrische installatie
- 5.10. Datavoorzieningen
- 5.11. Videfooninstallatie

6. garantiebepalingen

- 6.1. Kozijnen
- 6.2. Keuken
- 6.3. Stucwerk
- 6.4. Installaties
- 6.5. Kitvoegen
- 6.6. Lijmwerk en voegen
- 6.7. Hang- en sluitwerk

00. Algemene projectgegevens

De woningen in het project Top-Up worden opgeleverd conform de technische omschrijving woningborg versie F en de bijbehorende verkooptekeningen. Deze technische omschrijving is gemaakt voor de afbouw van het casco naar een bruikbare woning die voldoet aan de eisen van het bouwbesluit. Vaste inbouwelementen (kasten, garderobes) met uitzondering van de bpuwkundige nis, maken geen deel uit van deze technische omschrijving

01. Ruimtebenamingen

Ruimte: Benaming conform bouwbesluit:

Hal/entree	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Badkamer	Badruimte
Berging/kast	Stalling-/bergruimte
loggia	Buitenruimte

02. Algemene bepalingen

02.01 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerde en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

02.02 Diversen

De afbouw van de appartementen geschiedt separaat van de casco appartementen. De afbouwer dient zich te houden aan het door de VvE Top-Up vastgestelde afbouwreglement. Aansluitingen voor elektra en water voor de afbouwwerkzaamheden worden door de koper van het appartement beschikbaar gesteld in de meterkast van het appartement.

De offerte dient een inzichtelijke open begroting te zijn gebaseerd op hoeveelheden, stuksprizen, eenheidsprijzen en manuren. Wanneer in deze omschrijving alternatieven genoemd worden deze graag als inzichtelijk alternatief afprijzen.

02.03 Schoonmaken en opleveren

ca. 4 weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd.

02.04 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van door de opdrachtgever verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. De opdrachtnemer behoudt zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen of in deze technische omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructief of technische oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.

03. Bouwkundig

03.1 Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in minimaal 125 mm mm dikke gipswanden met profielen van metaal of hout. De wand- en vloer aansluitingen worden conform de afbouwvoorschriften (zie verkoopdocumenten) uitgevoerd. De wanden worden schilderklar afgewerkt. De dikte van de wand wordt mede bepaald doordat de afvoerbuizen van de fontein- en wastafelcombinatie in de zijn wand weggewerkt.

03.2 Vloeren

De vloer van de appartementen inclusief de aansluitingen rondom worden uitgevoerd conform de afbouwvoorschriften* De toplaag is een laag in "halfsteens" verband geschroefde cempanel platen dik 12,5 mm.

03.3 Kozijnen, deuren en hang- en sluitwerk

De binnenkozijnen zijn hoge (2700mm) hardhouten kozijnen welke worden geschilderd . Er worden geen bovenlichten toegepast. De deuren zijn volkern hpl afgewerkte stompe deuren voorzien van rvs hang en sluitwerk met kogelscharnieren. De kozijnen van het toilet, badkamer en berging worden voorzien van een hardstenen dorpel, de overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

03.4 Vloer-, wand- en plafondafwerking

Het plafond wordt schoon opgeleverd, dat wil zeggen, goed gereinigd en licht geschuurd. De houten onderdelen worden schoongemaakt en afgewerkt met een laag blanke beits. De zichtbaar blijvende betonwanden van de kern worden gestuct en geschilderd, de aansluitnaden tussen de verschillende bouwelementen worden zorgvuldig afgekit. De vloer wordt voorzien van een PU gietvloer. Het aanbrengen van de gietvloer valt buiten de opdracht maar het is de taak van de aannemer om te zorgen dat de vloer geschikt is voor het aanbrengen van een PU gietvloer door derden.

03.5 Tegelwerken

Op de wanden van keukens en de wanden en vloeren van toiletten, badkamers en bergingen worden tegels aangebracht met een minimale maat van 200x400/400x400 mm tot 1800 mm hoog. Op de overgangen van tegelwerk naar de overige vloeren worden hardstenen dorpels aangebracht. De voegen van de wand- en vloertegels zijn niet strokend aangebracht.

03.6 Aftimmerwerk

Langs de vloerranden waar geen tegels zijn aangebracht worden dekkend geschilderde houten plinten aangebracht met een afmeting van 15x100 mm2

03.7 Keukeninrichting

Voor de keuken worden een stelpost opgenomen van € 10.000,- excl btw en inclusief leveren en aanbrengen. Voor de afzuiging van de keuken is een recirculatiekap opgenomen.

03.8. Schilderwerk

De houten onderdelen, kozijnen, plinten etc. worden geheel geschilderd. De houten binnenzijde van de buitenkozijnen en ramen worden niet verder afgewerkt, deze zijn vanuit de fabriek afgewerkt met een blanke lak. Het schilderwerk van binnenkozijnen en plinten, wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De binnenwanden worden eerste schilderklaar afgewerkt en daarna gesausd.

Voor alle casco betonwanden en gips-woningscheidende wanden geldt dat deze vlak schilderklaar gestuct moeten worden en vervolgens geschilderd conform afwerkstaat. De naden waar deze wanden aansluiten op andere constructieonderdelen zonder dat er een stucstopprofiel is toegepast dienen afgekit te worden.

04. Installaties

04.01 Algemeen

De aansluitingen voor ventilatie, warm- en koudwater, CV en huishoudwater worden conform de casco omschrijving afgedopt aangeboden in de nabijheid van de voordeur van het appartement.

04.02 Koudwater

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de afgedopte aansluiting in het appartement. In de meterkast is na de meter een hoofdkraan aangebracht. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar volgens de voorschriften van het Nutsbedrijf en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Rekening wordt gehouden met het voorkomen ongewenste opwarming van de koudwaterleidingen door CV- en warmwaterleidingen.

04.03 Warmwater

Het warmwater wordt geleverd door de warm tapwatervoorziening die is geïntegreerd in de afgiffeset voor stadsverwarming. De warmwaterleiding wordt aangesloten op de afgedopte aansluiting nabij de voordeur. De diameter van de leidingen is afgestemd op de waterbehoefte van het tappunt. Waterleidingen worden in de wanden en onder de vloeren weggewerkt.

04.04 Huishoudwater

De huishoudwateraansluiting welke centraal wordt gevoed door de regenwateropvang, wordt vanaf het afgedopte aansluitpunt nabij de voordeur aangesloten op de koudwatervoeding voor. In de meterkast is een hoofdkraan aangebracht.

04.05 Riolering

De aannemer / door aannemer betrokken installateur dienen voor uitvoering een ontwerp te maken voor de aansluiting van de ontworpen sanitaire installaties op de aanwezige afvoer nabij de voordeur. Het ontwerp voor de riolering wordt uitgevoerd met benodigde ontstopping-, beluchting en overige hulpstukken.

04.06. Sanitair

Er is een stelpost opgenomen voor het leveren en afmonteren van het sanitair, inclusief glazen wanden in toiletten en badkamers van €5.000,--

04.07 Verwarmingsinstallatie

In het appartement wordt een vloerverwarmingssysteem aangebracht als hoofdverwarming. De verdeler is aangesloten op de afgedopte CV leidingen nabij de voordeur. De verdeler wordt geplaatst in de berging. De vloerverwarming wordt uitgerust met voldoende groepen en een regeling voor ten minste 3 zones. Iedere zone beschikt over een draadloze thermostaat met mogelijkheid tot programmering en aansluiting op het internet. De vloerverwarming bestaat uit een kunststof leidingsysteem, welke wordt weggewerkt in de afwerkvloer conform de vloerafbouw handleiding. Het systeem wordt qua capaciteit afgestemd op de bij de afzonderlijke vertrekken vermelde temperatuur. In de badkamer wordt bovenop de vloerverwarming een designradiator

aangebracht met thermostatische radiatorknop aangebracht. De installatie wordt 1 malig conform de wensen van de opdrachtgever ingeregeld en er wordt dan eveneens een bedieningsinstructie gegeven.

Woonkamer	21 graden C
Woonkamer/keuken	21 graden C
Keuken	21 graden C
Keuken/eethoek	21 graden C
Toilet	20 graden C
Badkamer	22 graden C (radiator)
Slaapkamers	20 graden C
Werkkamers	21 graden C
Berging (cv-kast)	15 graden C

04.08 Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden casco voorzien van een energiezuinige afzuigventilatieunit die op basis van automatische sturing op CO2 en vochtigheid de ventilatielucht afzuigt. De aansluitingen nabij de voordeur worden verlengd met een kanalenstelsel uitgevoerd in zichtwerk met kanalen naar de keuken, slaapkamers, badkamer en toiletruimte. De schone ventilatielucht wordt aangezogen via de verblijfsruimten aan de gevelpuien. De Spiralo buizen worden uitgevoerd in gegalvaniseerd staal. Ventielen en aansluitingen in blank aluminium, gegalvaniseerd staal of gemoffeld/gespoten in RAL 9006

04.09 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast waar vanuit het casco een verdeelkast aanwezig is. De elektravoorziening wordt verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt uitgevoerd als een zgn. centraal dozensysteem. Afmontagematerialen Jung LS 990, kleur alpine wit. Wanneer een wand contactdoos zich op een RVS oppervlak bevindt, in LS 990 aluminium uitvoeren.

De elektraleidingen worden weggewerkt in wanden en onder vloeren m.u.v. de leidingen in de bergingen en de c.v.-kast. Deze worden uitgevoerd met zichtleidingen.

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof inbouw, in de bergingen, meterkast, de c.v.-kast, wordt opbouw toegepast.

De omvang van de installatie voldoet minimaal aan NEN 1010; het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn per ruimte vermeld in de uitrustingsstaat. De exacte plaats wordt te zijner tijd bepaald en is bij benadering aangegeven op de tekening. In deze technische omschrijving zijn geen kabelgoten, spots en andere armaturen opgenomen

Hoogte schakelaars	1050 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdozen	300 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte data	300 mm + t.o.v. de vloer
Hoogte wandcontactdozen keuken	1250 mm + t.o.v. de vloer

04.10 Datavoorzieningen

In de meterkast wordt een Reggefiber dummy modem geplaatst. Via een datakabel door de casco aangebrachte mantelbuis wordt een router (door koper te af te sluiten contract met provider) in de berging aangesloten. In de woonkamer, hoofdslaapkamer en keuken zijn vanuit de berging bedrade buisleidingen met een inbouwdoos aangebracht t.b.v. een aansluitpunt voor data.

04.11 Videofooninstallatie

De appartementen zijn casco voorzien van een videofooninstallatie. Vanuit het appartement nabij de voordeur kan men horen en zien wie er aanbelt en kan men door middel van een druk op de knop de hoofd entreedeur op de begane grond bedienen. Het geheel is aangesloten op de bellentableau installatie bij de entree van de centrale hal op de begane grond. Het centrale paneel is voorzien van drukknop en scrolpaneel met namen.

05.0 Garantiebepalingen

Voor de volgende onderdelen wordt een garantie verlangd die moet gelden vanaf het gereedkomen van het onderdeel tot aan de oplevering van het werk en in aansluiting daarop gedurende de vermelde periode

05.01 kozijnen

10 JAAR

levering / montage

de garantiebepaling betreft in het bijzonder de aluminium kwaliteit, de deugdelijke samenstelling van het aluminium, onderlinge verbindingen, aansluitingen met wanden, scharnieren tpv. draaiende delen, rolmechanismes tbv schuifdeuren

05.02 Keuken

5 JAAR

levering / montage

De garantiebepaling betreft in het bijzonder de RVS kwaliteit, de deugdelijke samenstelling van het RVS, onderlinge verbindingen, scharnieren tpv. draaiende delen, rolmechanismes tbv lades.

05.03 Stucwerk

1 Jaar

garantie op scheuren in de door de aannemer geplaatste wanden

05.04 Installaties

1 jaar met minimaal 1 stookseizoen

05.05 Kitvoegen

2 JAAR .

levering / montage

Mede op toepassingen, op het niet uitzakken, het uittreden van bindmiddelbestanddelen, loskrimpen, inwateren, scheuren, vuil worden van omringend materiaal, vlekken, verkleuringen afschilferen en op blijvende elasticiteit / plasticiteit

05.06 Lijmwerk en voegen

5 JAAR

levering / montage

e.e.a. conform nader door de directie goed te keuren specificaties van applicateur en leverancier

05.07 Hang- en sluitwerk

1 JAAR

levering / montage

goede werking