



## **Project: Het Stads Huis Almelo**

### **Technische Omschrijving 44 koopappartementen Het Stads Huis te Almelo**

**Appartement: 1 – 2 – 4 – 8 – 9 – 11 – 13 – 15 – 17 – 18 – 29 – 30 – 40 t/m 64 – 68 –  
72 – 81 – 85 – 89 – 90 – 91 – 92**

**Versie: 3.9.1**

**Datum: 17-03-2022**



**Goossen Te Pas Bouw**



een Koninklijke **VolkerWessels** onderneming

## **Inleiding**

Voor u ligt de "Technische Omschrijving" van uw nieuwe appartement. In deze Technische Omschrijving vindt u alle informatie over uw appartement. Dit document is samen met de verkoopcontracttekeningen en de documenten in de (digitale) kopersmap onderdeel van uw aannemingsovereenkomst.

## **Contractuele waarde technische omschrijving**

In de koop- en/of aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend en akkoord is. De website met onder andere 3D-visualisaties, ingerichte plattegronden en aankleding zijn geen contractdocumenten en zijn een (vrije) impressie van hoe de appartementen eruit gaan zien, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

## **Algemene projectgegevens**

### **Woningborg-garantie**

Dit project is bij Woningborg aangemeld. Goossen te Pas Bouw B.V. (onderdeel van de bouwcombinatie Goossen Te Pas en Salverda Bouw B.V.) is bij Woningborg in het Register van ingeschreven bouwondernemingen ingeschreven.

### **Ontwikkelaar**

BPD Ontwikkeling B.V.

Regio Noord-Oost & Midden

Postbus 1

3800 AA Amersfoort

### **Uitvoerend bouwbedrijf**

Bouwcombinatie Goossen Te Pas en Salverda Bouw B.V.

Industrieweg 13

8084GS 't Harde

### **Architect**

Diederendirrix Architectuur & Stedenbouw

Dommelstraat 11

5611 CJ Eindhoven

# OMSCHRIJVING

## 44 koopappartementen Het Stads Huis te Almelo

### Inhoudsopgave

I. Peil van het woongebouw, grondwerken en terreininventaris.....	5
1. Peil van het woongebouw .....	5
2. Grondwerk.....	5
3. Riolering.....	5
4. Bestratingen.....	5
5. Terreininventaris.....	5
II. De constructie van het woongebouw .....	6
1. Fundering.....	6
2. Gevels en wanden .....	6
3. Dilataties.....	6
4. Vloeren .....	6
5. Daken.....	6
6. Kozijnen .....	6
7. Timmerwerken.....	7
8. Staalwerken .....	7
9. Beglazing.....	7
10. Schilderwerk .....	7
III. Toegang.....	8
1. Trappen.....	8
2. Liftinstallatie .....	8
3. Bringme Box.....	8
IV. Algemene installaties.....	9
1. Riolering.....	9
2. Hemelwaterafvoeren .....	9
3. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen.....	9
4. Elektra-installatie .....	9
5. Waterleidinginstallatie .....	9
6. Warmte/koudevoorziening .....	9
7. Brandbestrijding.....	9
V. Gemeenschappelijke gedeelten .....	10

VI. De appartementen.....	11
1. Buitenruimte.....	11
2. Binnenwanden.....	11
3. Binnenkozijnen- en deuren.....	11
4. Trappen.....	11
5. Staalwerken.....	11
6. Binnentimmerwerk.....	11
7. Binnenschilderwerk.....	11
8. Keuken.....	12
9. Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	12
10. Binnenriolering.....	12
11. Watervoorziening.....	12
12. Sanitair/kranen.....	12
13. Verwarmings-/koelinstallatie.....	13
14. Ventilatievoorzieningen.....	13
15. Elektrische installatie.....	13
VII. Bouwbesluit.....	14
VIII. Schoonmaken en oplevering.....	14
IX. Voorbehoud.....	15

# I. Peil van het woongebouw, grondwerken en terreininventaris

## 1. Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de hoofdentree-vloer (als bestaand).

## 2. Grondwerk

Alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen worden verricht. Onder alle bestratingen wordt een zandbed aangebracht van voldoende dikte.

## 3. Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. Het vuilwatersysteem en het regenwater wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente en het systeem is voorzien van de nodige ontstoppingsmogelijkheden.

## 4. Bestratingen

De parkeerplaatsen en de toegangsweg van de parkeerplaatsen worden bestraat met betonnen klinkers. Rondom de bestrating worden waar nodig betonnen kantbanden toegepast. De bestrating wordt voorzien van de benodigde bestrate molgoten, lijngoten en straatkolken. Eén en ander zoals op de tekeningen staat aangegeven.

## 5. Terreininventaris

De afvoer van afval vindt plaats door middel van een ondergronds containersysteem. Het terrein behorende bij het gebouw wordt voorzien van vakken met beplanting, terreinverlichting, toegangen naar de kelder van de bergingen. Eén en ander zoals op de tekeningen staat aangegeven.

## II. De constructie van het woongebouw

### 1. Fundering

De hoofdfundering van het woongebouw blijft ongewijzigd.

### 2. Gevels en wanden

De buitengevels van het woongebouw zijn bekleed met metselwerk, diverse soorten gevelbeplating en prefabbeton. De plaatverdeling van de nieuwe beplating vergelijkend met de oude situatie. De kolommen t.p.v. loggia's worden ingepakt met isolatie en afgewerkt. Overige blijft ongewijzigd.

De binnenwanden tussen appartementen en gang naar de appartementen zijn deels van metal-stud (metalen frame met isolatie en gipsbeplating) en deels van bestaand beton en deze blijven in basis ongewijzigd. Daar waar nodig worden onderdelen van de constructie aangepast en/of aangeheeld met kalkzandsteen metselwerk of metal-stud. Bestaand beton of nieuwe metal-stud wand is per appartement verschillend. Eén en ander zoals op de tekeningen staat aangegeven.

De buitenwanden van de kelder zijn van bestaand beton en deze blijven in basis ongewijzigd. Daar waar nodig worden onderdelen van de constructie aangepast en/of aangeheeld. Aanhelingen worden in lijn met de bestaande constructie afgewerkt, maar zullen zichtbaar blijven. De kelderwand blijft ongeïsoleerd.

De wanden van de inpandige bergingen in de kelder worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken of stenen.

Aan de buitenzijde worden overal nieuwe aluminium raamkozijnen toegepast. Eén en ander zoals op de tekeningen staat aangegeven. De bestaande raamkozijnen souterrain worden dichtgezet.

### 3. Dilataties

De binnenmuren worden gedilateerd ter plaatse van de aanhelingen in dragende wanden. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

### 4. Vloeren

De begane grondvloer is van bestaand beton en deze blijft in basis ongewijzigd. Aan de onderzijde wordt deze geïsoleerd onder de appartementen. Daar waar nodig worden onderdelen van de constructie aangepast en/of aangeheeld. Aanhelingen worden in lijn met de bestaande constructie afgewerkt, maar zullen zichtbaar blijven. De keldervloer blijft ongeïsoleerd.

### 5. Daken

Het dak ( $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$ ) van de appartementen. Daar waar nodig worden onderdelen van de constructie aangepast en/of aangeheeld. Het dak wordt afgewerkt met isolatie, gebitumineerde dakbedekking en een randafwerking van metalen dakkappen in kleur.

De loggia's en dakterrassen worden afgewerkt met betontegels op tegel dragers.

### 6. Kozijnen

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium. In de buitenkozijnen worden de op tekening aangegeven ramen en deuren opgenomen. Ter plaatse van de buitendeuren worden aluminium onderdorpels toegepast. Boven de gevelkozijnen (loggia) worden getimmerde panelen van multiplex aangebracht. Binnen zonwering is mogelijk na oplevering t.p.v. de binnenzijde appartement, dit op minimaal 150 mm afstand van de glasgevel ter voorkoming van thermische breuk in de ruit. Onder de gevelkozijnen met een hoge borstwering bij de kopgevel van het appartementencomplex, worden aan de binnenzijde vensterbanken aangebracht van wit kunststeen, die ca. 50 mm over de wand steken.

Het voordeurkozijn van de appartementen wordt uitgevoerd in hout. In het kozijn wordt een brand- en geluidwerende multiplex deur met HPL-afwerking voorzien van een glasopening opgenomen. Ter plaatse van de deur wordt een kunststof of kunststeen onderdorpel toegepast. Naast de voordeur wordt een aluminium huisnummerbordje geplaatst.

Het bergingskozijn in de kelder wordt uitgevoerd in metalen binnendeurkozijn met een niet inbraakwerende stompe board deur. Er wordt geen onderdorpel toegepast. Naast de bergingsdeur wordt een aluminium huisnummerbordje aangebracht.

De binnenkozijnen en -deuren van de algemene ruimten, zoals toegang tot gangen naar appartementen, hoofdtrappenhuis en noodtrappenhuis worden brandwerend uitgevoerd in staal. In de binnenkozijnen worden de op tekening aangegeven stalen deuren met glas opgenomen. De algemene binnenkozijnen in de kelder worden uitgevoerd in meranti en staal. In de binnenkozijnen worden de op tekening aangegeven meranti- en stalen deuren met glas opgenomen.

De bewegende delen in de houten en aluminium kozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen en het benodigde hang- en sluitwerk. Met betrekking tot de inbraakwerendheid wordt voldaan aan inbraakwerendheidsklasse 2 (m.u.v. het bergingskozijn). De toegangsdeuren van de appartementen (voordeur en balkondeur) en bergingsdeur worden voorzien van een mechanisch sluitsysteem door middel van gelijksluitende profielcilinders. In verband met veiligheid worden postkasten voorzien van postkastslot met bijbehorende sleutel, niet gelijksluitend met overige deuren.

## **7. Timmerwerken**

De plafonds in de hoefdentree, lifthallen, gangen naar de appartementen worden uitgevoerd als systeemplafonds. De vrije hoogte bedraagt min. 2.200 mm. De afwerking van de bestaande onderzijde vloeren van tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis en noodtrappenhuis en de onderzijde trappen blijven uitgevoerd als geschilderd stucwerk, dit i.v.m. het in stand houden van de bestaande architectuur.

Het plafond in de gangzone van de kelder ter plaatse van de onderzijde appartementen, wordt uitgevoerd in houtwolcementplaten.

Waar nodig worden staalconstructies brandwerend omtimmerd.

## **8. Staalwerken**

De nieuwe staalconstructie wordt voorzien van een grondverf en waar de staalconstructie met buitenlucht in aanraking komt, wordt staal thermisch verzinkt uitgevoerd. Waar de stalen onderdelen binnen in het zicht blijven, worden deze afgetimmerd. Waar de stalen onderdelen buiten in het zicht blijven, worden deze afgewerkt in kleur.

## **9. Beglazing**

In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het woongebouw wordt isolerende beglazing, type HR++ glas, toegepast. Het glas in de appartementen wordt voorzien van in doorzicht neutrale beglazing met uiterlijk nauwelijks waarneembare zonwerende eigenschappen. Daarvoor wordt aan de buitenzijde een glazen balustrade van hardglas met een zeefdruk erin geplaatst.

In de binnenkozijnen van algemene ruimten, zoals toegang tot gangen naar de appartementen, hoofdtrappenhuis, noodtrappenhuis en in binnenkozijnen in kelder tussen trappen en keldergang wordt enkelglas toegepast.

Waar nodig wordt geluidwerend en/of veiligheidsglas en/of brandwerende beglazing toegepast.

## **10. Schilderwerk**

De dragende buitenkolommen ter plaatse van de loggia's, met het daarboven liggende betonplafond en de daarop aansluitende wanden worden geïsoleerd en afgewerkt.

Het voordeurkozijn, de houten kozijnen in de gangen en de houten aftimmeringen die in het zicht blijven worden afgewerkt met dekkend verfsysteem. De omkanten van de multiplex HPL-deuren worden afgelakt.

## III. Toegang

De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren. De hoofdentree deur, de buitendeur van het trappenhuis en de toegang tot de kelder zijn van buitenaf toegankelijk door middel van een generaal hoofdsleutelsysteem.

In het hoofdtrappenhuis en in de lifthallen worden verwijsborden aangebracht.

### 1. Trappen

De trappen in het trappenhuis zijn van bestaand beton, bekleed met natuursteen en blijven in basis ongewijzigd. In het trappenhuisportaal komt nog een extra opstap om naar het nieuwe vloerniveau te gaan. Daar waar nodig worden de trappen gerepareerd en/of aangeheeld. De stalen onderdelen van de leuning en balustraden zijn bestaand en blijven ongewijzigd en worden geschilderd. De bestaande handregel blijft ongewijzigd.

Voor de toegang van buitenaf naar de bergingenkelder wordt een prefab grijze betonnen trap een hellingbaan aangebracht met geprofileerde/stroeve loopvlakken.

### 2. Liftinstallatie

Er worden een 2-tal door het liftinstituut goedgekeurde elektrische personenliftinstallatie aangebracht. De liftcabine is voorzien van spiegel en leuning en heeft bedieningspanelen in de cabine en op elke verdieping. De liftcabines hebben binnenwerks een afmeting van circa 110x170cm en 110x140cm.

### 3. Bringme Box

De hoofdentree wordt voorzien van een Bringme Box. Dit systeem is een slimme pakketbus voor appartementen, die leveringen van pakketten ontvangt.



## IV. Algemene installaties

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen op de begane grond nabij het noodtrappenhuis.

### 1. Riolering

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het vuilwatersysteem wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente en het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in een kunststof PVC en/of PP en/of PE buizen. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De binnenriolering wordt belucht door middel van één of meerdere ontspanningsleidingen, die bovendaks uitmonden.

### 2. Hemelwaterafvoeren

De platte daken (al dan niet voorzien van dakterrassen) zullen worden voorzien van de benodigde afvoerleidingen. De inpandige balkons zullen via een balkondoорvoer worden aangesloten op een traditioneel hemelwaterafvoersysteem met aansluiting op een inpandige traditionele kunststof afvoerleidingen.

### 3. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer-/rookkanalen

Ventilatie ganggebieden: De inblaas van voorverwarmde (of gekoelde) buitenlucht vindt plaats middels een wisselaar in WTW gepositioneerd op het dak. Inblaas middels kanaalstelsel door het trappenhuisen welke uitmonden in de ganggebieden. Afzuiging centraal ter plaatse van de lichtstraat boven op de vide. De bergingen worden indirect geventileerd via toe- en afvoeropeningen onder en boven de toegangsdeur van de bergingen.

Ventilatie trappenhuisen: Toevoer buitenlucht middels toevoer vanuit de WTW. Afzuiging middels een dakventilator op de trappenhuisen.

### 4. Elektra-installatie

De appartementen worden door middel van een individuele elektrameter aangesloten op het openbare net. De verlichting en de wandcontactdoos in de berging in de kelder worden op de meterkast van het appartement aangesloten.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten, zoals hoofdentree, hoofdtrappenhuis, noodtrappenhuis, lifthallen, gangen naar appartementen, toegangen naar kelder en keldergang worden verlichting, noodverlichting en vluchtrouteaanduidingen aangebracht. De verlichtingen van de algemene ruimten en de liften worden aangesloten op een aparte elektrameter.

### 5. Waterleidinginstallatie

De appartementen worden door middel van een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. Dit vanaf de hydrofoorinstallatie en een interne waterleiding eigendom van de VVE. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

### 6. Warmte/koudevoorziening

De appartementen worden via een 4-pijps distributiesysteem aangesloten op een collectieve warmte-/koude voorziening. In elk appartement zal door de energieleverancier op de scheiding tussen de collectieve installatie en de eigen huisinstallatie een afleverset aangebracht worden. Middels deze afleverset zal naar behoefte van de bewoner warmte voor ruimteverwarming, koude voor ruimtekoeling en warmte voor de voorverwarming van het tapwater (max. 10 liter per minuut van ca. 41°C) aan de huisinstallatie worden geleverd. De afleverset is voorzien van een warmte- en een koudemeter waarmee het energieverbruik voor zowel verwarming, koeling als de voorverwarming van de warmtapwaterbereiding zal worden bemeterd. Door middel van een elektrische 120 liter boiler vindt de verdere warmtapwaterbereiding plaats, waarmee ook de warmtewisselaar in de afleverset wekelijks thermisch gereinigd wordt.

De warmte en koude worden door de energieleverancier centraal opgewekt middels lucht-/waterwarmtepompen in combinatie met de nodige buffervaten. Voor de extreem koude dagen en als back-up voor de warmtevoorziening staat ook een elektrische ketel opgesteld.

### 7. Brandbestrijding

Ten behoeve van de bestrijding van brand wordt er een droge buisleiding aangebracht nabij de lift.

## V. Gemeenschappelijke gedeelten

In de afwerkstaat (Bijlage 1 dd. 13-01-2022) staat aangegeven welke vloeren, wanden en plafonds van de diverse (besloten) gemeenschappelijke verkeersruimten, zoals hoofdentree, trappenhuizen, lifthallen, gangen naar de appartementen, toegangen naar kelder, keldergang en lift worden afgewerkt met welke materiaal. De vloer- en wandafwerking worden waar nodig voorzien van dilataties.

De verlichting van de hoofdentree, trappenhuizen, lifthallen, gangen naar appartementen, toegangen naar kelder en keldergang wordt uitgevoerd met de benodigde in- en opbouw verlichtingsarmaturen, volgens NEN 1010. De verlichting wordt aangesloten op een tijdschakeling. Deze schakelt 's nachts een deel van de verlichting uit om energie te besparen.

De gemeenschappelijke meterruimten worden ingedeeld en uitgevoerd volgens voorschriften van de energiebedrijven. De meterkasten worden voorzien van een elektra- en wateraansluiting, aangesloten op het openbare net.

De postkasten in de entreehal worden voorzien van een brievenklep en een afsluitbaar deurtje.

## VI. De appartementen

### 1. Buitenruimte

De appartementen worden voorzien van buitenruimte in de vorm van een balkon, dakterras, loggia of tuin op de begane grond. De balkonplaten worden uitgevoerd in prefab donkergrijze beton met geprofileerd/stroef loopvlak. De balkons worden voorzien van glashekken, conform tekeningen. De dakterrassen en loggia's worden voorzien van een geïsoleerde dakbedekking met betonnen tegels. Tussen de gekoppelde loggia's worden privacy schermen toegepast.

### 2. Binnenwanden

De binnenwanden, leidingkokers en voorzetwanden worden uitgevoerd als metal-stud wand (metalen frame met gipsbeplating). Of er een voorzetwand wordt toegepast is per appartement verschillend. Eén en ander zoals op de tekeningen staat aangegeven.

### 3. Binnenkozijnen- en deuren

De binnendeurzijnen worden uitgevoerd in staal, fabrieksmatig afgelakt in een witte kleur en uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompe deuren in een witte kleur, voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk. De binnendeuren worden voorzien van loopsloten met uitzondering van de binnendeuren van het toilet en de badkamer; deze worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststeen onderdorpel in de kleur antraciet. In de overige binnenkozijnen worden geen dorpels toegepast en blijft er circa 25 mm ruimte tussen de onderkant van de deur en de afwerkvloer t.b.v. ventilatie.

De meterruimte (bereikbaar vanaf de gangen) worden ingedeeld en uitgevoerd volgens voorschriften van de energiebedrijven.

### 4. Trappen

De spiltrappen van het desbetreffende appartement zijn van metaal. De trap wordt uitgevoerd als open trap. Langs de open zijde van het trapgat en de trap worden in kleur afgewerkte spijlenhekken met een stalen handleuning aangebracht. De rechte trappen worden uitgevoerd als dichte trappen in vurenhout/underlayment.

### 5. Staalwerken

Ter plaatse van de trapgaten worden stalen raveelijzers toegepast. Waar nodig worden er stalen liggers of plakwapening aangebracht onder de vloeren. De staalconstructie wordt voorzien van een grondverf. Waar de stalen onderdelen of plakwapening binnen in het zicht blijven, worden deze afgetimmerd.

### 6. Binnentimmerwerk

In verband met de slechte esthetische kwaliteit van het bestaande plafond worden alle plafonds uitgevoerd als een verlaagd naadloos gipsplafond. De hoogte in de entree, badkamer, toilet en eventueel overloop is ca. 2.400 mm. De woonkamer, keuken en slaapkamers hebben grotendeels een hoogte van ca. 2.800 mm. Verlaagde plafonds conform de tekening. Het plafond van de technische ruimten blijft uitgevoerd als een onafgewerkte bestaande betonvloer. Afhankelijk van de situatie kunnen in de technische ruimten opbouwleidingen, dilataties, reparaties, staalconstructie en/of installaties in het zicht komen.

De nodige meterkastschotten, trapgat- en videaftimmeringen, krimplijsten e.d. worden uitgevoerd met vurenhouten regelwerk en multiplex/MDF. De buitenkozijnen worden aan de binnenzijde rondom afgewerkt met gipsvezelplaat. Waar nodig worden staalconstructies brandwerend omtimmerd. Er worden geen vloerplinten toegepast. Er worden in basis geen plafondplinten toegepast, maar omdat het een bestaand gebouw is, kan het voorkomen dat er op bepaalde overgangen toch plinten worden toegepast.

### 7. Binnenschilderwerk

De binnenzijde van de voordeurkozijnen worden dekkend behandeld, kleuren gelijk aan het schilderwerk op de gang, e.e.a. conform de afwerkstaat (Bijlage 1 dd. 25-01-2022). De in het zicht blijvende aftimmeringen worden dekkend geschilderd. De voordeur, is weerszijden voorzien van een HPL - afwerking; de omkanten van deze deur wordt transparant afgelakt.

## **8. Keuken**

De basis keukens worden voor rekening van BPD na oplevering geleverd en gemonteerd door Voortman Keukens. Nadere informatie vindt u in de door Voortman geleverde prospectus. Het is mogelijk via Voortman, na verkoop, deze keuken uit te breiden en van de gewenste kleur samenstelling te voorzien. De keukens worden geleverd onder de leverings- en garantievoorwaarden van Voortman Keukens.

## **9. Vloer-, wand- en plafondafwerking**

In de afwerkstaat (Bijlage 1 dd. 25-01-2022) staat aangegeven welke vloeren, wanden en plafonds worden afgewerkt. De overige wanden worden geschikt gemaakt voor het aanbrengen van behang. Er wordt echter geen behang aangebracht.

De afwerkvloer wordt uitgevoerd als zwevende dekvloer, In de vloer worden Verwarmings-/koelleidingen opgenomen, daarom mag er niet gespijkerd, geschroefd of geboord worden in de vloeren.

## **10. Binnenriolering**

Vanaf de diverse afvoerpunten in het appartement worden PVC en/of PP afvoerleidingen gelegd en op de buitenriolering aangesloten.

## **11. Watervoorziening**

Naar de diverse afnamepunten worden de nodige koud- en warmwaterleidingen gelegd. De koud- en warmwaterleidingen worden waar mogelijk in het toilet en in de badkamer weggewerkt in de wanden en plafonds.

In de technische ruimte van het appartement wordt een elektrische 120 liter boiler geplaatst. Temperatuur van de watervoorraad in de boiler is 60 graden Celsius.

## **12. Sanitair/kranen**

### **1 Toiletcombinatie**

Villeroy&Boch O.novo wandcloset diepspoel, type compact, wit  
Villeroy&Boch O.novo closetzitting met deksel, wit  
Wisa inbouwreservoir Excellent XS, frontbediening  
Wisa bedieningsplaat DF, wit

### **1 Fonteincombinatie**

Fontein 370x230 mm, wit  
Grohe Costa-L fonteinkraan, verchroomd  
Viega metalen plugbekersifon en vloerbuis, verchroomd

### **1 Wastafelcombinatie**

Vitra Mia 800mm meubelset hout met bijbehorende spiegel  
Villeroy&Boch planchet O.novo 600x165 mm, wit  
Grohe Eurosmart 1-hendel wastafelmengkraan, verchroomd  
Viega plugbekersifon en vloerbuis, verchroomd

### **1 Douchecombinatie met tegelwerk op afschot**

Plieger Napoli douchesysteem inkortbaar met thermostatische douchemengkraan, inclusief hoofddouche Ø20cm (regendouche) HOH=15cm met handdouche staafmodel met 1 stand chrom  
Douchewand glas (vast) (indien van toepassing conform tekening)  
Draingoot Easydrain compact 700mm

### **1 Wasmachine opstelplaats**

Wasmachinekraan verchroomd, met terugslagklep  
Pvc-sifonaansluiting ten behoeve van wasmachine

### **1 Ligbad opstelplaats (indien van toepassing conform tekening)**

Ligbad conform tekening fabrikaat Wisa of Villeroy&Boch  
Grohe Grohtherm 1000 thermostatische douchemengkraan, verchroomd  
Grohe New Tempesta badset met opsteek

### 13. Verwarmings-/koelinstallatie

De warmte wordt geleverd via een afleverset, welke is aangesloten op het warmtedistributiesysteem. De afgifte van warmte vindt plaats via het vloerverwarmingssysteem. Om voldoende warmtecapaciteit in de badkamer te kunnen garanderen, wordt hier tevens een elektrische handdoekradiator aangebracht.

Voor een gering aantal vloerafwerkingen gelden beperkingen. Vloerbedekking met een isolerende werking kan de warmteoverdracht belemmeren. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat, fabricaat Watts type Vision. Bediening is zowel handmatig als via de smartphone/tablet mogelijk (mits eigen Wifi aanwezig is). Naregeling t.b.v. woonkamer, badkamer en slaapkamer(s) d.m.v. een kamerthermostaat. Het omschakelen van verwarmen naar koelen gaat middels een handschakeling in de technische ruimte.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten, waarbij geldt dat in het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten.

- Verblijfsruimte (woonkamer/keuken) : 20°C
- Verblijfsruimte (slaapkamers) : 20°C
- Badruimte (badkamer) : 22°C (inclusief elektrische handdoekradiator)
- Verkeersruimte (entree/hal -overloop/gang) : 15°C

In de inpandige bergingen/techniekrumten wordt geen vloerverwarming aangebracht, hier zijn wel transportleidingen aanwezig, welke warmte afgeven.

De koude wordt geleverd via de afleverset, welke de koude onttrekt aan het koude-distributiesysteem. De afgifte van koude vindt plaats via het vloer(verwarmings)systeem. In basis worden er loze koelleidingen aangebracht incl. wcd (voor de voeding) t.b.v. mogelijke extra koeling. De extra koeling (middels lage temperatuur convectoren) is na oplevering aan te brengen.

### 14. Ventilatievoorzieningen

De ventilatie van het appartement wordt uitgevoerd in een systeem met mechanische toe- en afvoer via inblaasrooster en afvoerventielen. De natuurlijke overstroom van ventilatielucht vanuit de leefruimtes naar de afzuigpunten in de keuken, toilet en badkamer gebeurt via de ruimte onder de binnendeuren.

Nabij het kooktoestel in de keuken bevinden zich afzuigpunten (mechanische ventilatie middels de ventilatorunit). Het is niet toegestaan om hier een wasemkap op aan te sluiten. De keuken wordt voorzien van een recirculatieunit.

De ventilatorunit wordt geplaatst in de techniekrimte/berging (afhankelijk van appartement type). In de ruimte waar de ventilatorunit wordt aangebracht zal leidingwerk in het zicht komen, deze leidingen worden niet nader afgewerkt.

### 15. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform het zogenaamde stekkerbaar systeem in combinatie met centraaldozen.

Leidingen worden weggewerkt in wanden en plafonds, met uitzondering van de leidingen in de meterkast, de kelderbergingen, de techniekrimte, op constructieve betonwanden en daar waar geen plafond zit; deze worden uitgevoerd als zichtleidingen.

Wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in wit kunststof, type "half inbouw, dubbele wandcontactdoos in 1 inbouwdoos", uitgezonderd ter plaatse van de eerdergenoemde zichtleidingen waar "opbouw" wordt toegepast. Schakelmateriaal fabricaat Gira, type standaard 55, kleur wit.

De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de plattegrondtekeningen. De op tekening aangegeven lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, etc. zijn indicatief; de juiste plaats wordt nader c.q. in het werk bepaald. De appartementen worden voorzien van rookmelders. De rookmelders worden aangesloten op een 230V voeding en onderling met elkaar verbonden.

- Hoogte schakelaars en wandcontactdozen (incl. combinaties) : ca. 1.050 mm+ vloer
- Hoogte wandcontactdozen in keuken : ca. 1.200 mm+ vloer
- Hoogte wandcontactdoos recirculatiekap : ca. 2.250 mm+ vloer
- Hoogte wandcontactdozen woonkamer en slaapkamers : ca. 300 mm+ vloer
- Hoogte van de telefoon/data dozen en loze leidingen : ca. 300 mm+ vloer
- Hoogte wandlichtpunten : ca. 2.000 mm+ vloer

De appartementen worden voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beltransformator in de meterkast, een beldrukker nabij de entree deur en een bel/gong.

In de woonkamer/keuken wordt 2 x data (1 x tv, 1 data) bedrade en afgemonteerde aansluitpunten aangebracht. In de hoofdslaapkamer (indien separate ruimte van toepassing) wordt 2 x data (1 x tv, 1 data) bedrade en afgemonteerde aansluitpunten aangebracht. In de overige slaapkamers (indien separate ruimte van toepassing) wordt 1 onbedraad aansluitpunt gemaakt.

## VII. Bouwbesluit

De appartementen worden gerealiseerd in een bestaand woongebouw. Het Bouwbesluit is opgebouwd uit nieuwbouwvoorschriften en voorschriften voor bestaande bouw. Het woongebouw zal voldoen aan de voorschriften voor bestaande bouw. Zo zijn onder andere plafondhoogten en deuren lager dan bij nieuwbouw, zijn afmetingen van het toilet soms kleiner, zijn trappen steiler, zijn geluideisen minder streng, zijn hekwerken in trappenhuisen lager, etc. hekwerken langs nieuwe balkons/vides, isolatie van daken/kozijnen en installaties, exclusief geluidsnormen stromingsgeluiden riolering, zullen wel voldoen aan de nieuwbouwvoorschriften.

Om begripsverwarring te voorkomen is in het Bouwbesluit onder meer bepaald, dat alle vertrekken in een appartement eenduidig naar karakter van functie worden benoemd. Begrippen als woonkamer, keuken en slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt er gesproken van verblijfsruimte, verkeersruimte, etc. De omgevingsvergunning voor dit project is verleend. Daar waar in deze omschrijving gesproken wordt van het Bouwbesluit, wordt bedoeld de versie van het Bouwbesluit ten tijde van aanvraag omgevingsvergunning.

<u>Benaming vertrek:</u>	<u>Volgens het Bouwbesluit:</u>
Entree/hal	verkeersruimte
Woonkamer	verblijfsruimte
Keuken	verblijfsruimte
Slaapkamer	verblijfsruimte
Badkamer	badruimte
Toilet	toiletruimte
Overloop/gang	verkeersruimte
Techniekruiimte	bergruimte
Inpandige berging	bergruimte
Meterkast	meterruimte
Berging kelder	bergruimte

## VIII. Schoonmaken en oplevering

Minimaal drie weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd, eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij oplevering van het appartement ontvangt u gebruiksaanwijzingen van alle technische installaties.

## IX. Voorbehoud

- Het meubilair en de apparatuur als interieur suggestie in de plattegronden getekend, worden niet meegeleverd, als ze elders in deze omschrijving niet in het bijzonder worden genoemd.
- De opgenomen perspectieftekeningen geven een artist impression weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groenstroken, parkeerplaatsen, wegen, etc.) en de terreinmaten zijn weergegeven aan de hand van de tijdens de samenstelling van deze technische omschrijving beschikbare gegevens. Hierin kunnen wijzigingen optreden die buiten de invloedssfeer vallen van de ondernemer.
- De op tekening aangegeven maten zijn "circa" maten.
- Omdat er appartementen worden gerealiseerd in een bestaand woongebouw, kunnen maten in de praktijk enkele centimeters afwijken in verband met de bestaande constructie.
- Afwijkende hoogten zijn in keuken, hal, badkamer, woonkamer en slaapkamer zo goed als mogelijk aangegeven. In de praktijk kunnen er toch wijzigingen nodig zijn. Deze wijzigingen geven de ondernemer of u geen recht tot het vragen van meer- dan wel minderwerk.
- Stromingsgeluid in riolering die is weggewerkt in schachten en verlaagde plafonds, kan hoorbaar zijn. Doordat er gebouwd wordt in een bestaand gebouw is dit niet geheel te voorkomen.
- De ondernemer behoudt zich het recht voor, op of aan het woongebouw die wijzigingen aan te brengen, die zijns inziens technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en de bruikbaarheid van uw appartement. De wijzigingen geven de ondernemer of u geen recht tot het vragen van meer- dan wel minderwerk.
- Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, denk bijvoorbeeld aan weersinvloeden, kan er vooraf geen exacte opleveringsdatum genoemd worden. In de koopovereenkomst c.q. aannemingsovereenkomst zal het aantal werkbare werkdagen na gereedkomen van het sloopwerk, waar binnen de appartementen gereed moeten zijn, worden vastgelegd. Tijdens de bouwfase zal de aannemer door informatiebrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kunnen echter geen rechten worden ontleend.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Projectnummer: 17069DD  
 Project: Stadhuis Almelo  
 Fase: UO  
 Datum: 17-3-2022  
 Versie: 3.9.1  
 Status: Definitief

NL/SfB	code element	plaats	materiaal	afwerking	kleur	opmerkingen
<b>HOOFDTRAPPENHUIZEN - bestaand</b>						
	afwerking binnenzijde trappenhuizen		nieuwe strips bestaand	cf bestaand		
	vloerafwerking		marmer bestaand	cf bestaand		repareren waar nodig, cf bestaand
	brandwerende puin		staal	poedercoat	grafietzwart	geïntegreerde drangers
	balustrades		staal bestaand	schilderen, cf bestaand	cf bestaand	repareren waar nodig
	plafonds		bestaand plafond/systeemplafond		signaalwit	
<b>CENTRALE HAL, CORRIDORS</b>						
	wandafwerking gangzijde trappenhuizen		tegelwerk		groen	formaat 15x15
	wandafwerking corridors		glasvlies		signaalwit	
	wandafwerking viderand v1		gezaagd beton	geschilderd	lichtblauw	
	wandafwerking viderand v1		glasvlies	geschilderd	lichtblauw	
	plafond centrale hal bg, v1		systeemplafond		signaalwit	
	plafond corridors, algemene ruimten v2-v7		systeemplafond		signaalwit	
	vloerafwerking algemene ruimten bg, v1		tegelwerk		mosa scenes in diverse kleuren	
	vloerafwerking algemene ruimten v2-v7		linoleum		Gerflor Marmorette	
	plinten		aluminium	poedercoat	grafietzwart	ca 80 mm hoog
	kozijnen toegangsdeuren woningen		dark meranti	geschilderd	bruinrood	
	toegangsdeuren woningen		houten deur	vzv HPL toplaag tweezijdig	signaalwit	
	meterkastdeuren in woningen		geplastificeerd spaanplaat of nastelkozijn staal met boarddeur opdek	tweezijdig	wit	
	meterkastdeuren in techniekruimten		geplastificeerd spaanplaat	tweezijdig	wit	jonka
	brand/rookwerende puin		staal	poedercoat	grafietzwart	Jansen Economy 60
	balustraden vide centrale hal		glas in stalen kokerprofielen	doorvalveilig	grafietzwart	
	beslag algemene ruimtes		aluminium	geborsteld		



NL/SfB	code element	plaats	materiaal	afwerking	kleur	opmerkingen
	trap centrale hal bg		staal bomen, baktreden	poedercoat	grafietzwart	stalen baktreden, volgestort met beton, afwerking d.m.v. coating
	postkasten		aluminium	poedercoat	signaalwit	
	schoonloopmat	alle gezamenlijke entrees	Coral Brush		donkergrijs	schraap- en droogloopmat
	<b>VIDE</b>					
	wandafwerking		bestaande metalen systeemplafonds in staande toepassing MDF tussenstroken glasvlies		signaalwit basaltgrijs signaalwit	bestaande plafonds uitnemen, schoonmaken en spuiten in kleur passtroken tbv plaatsing verlichting
	balustraden	invulling profiel	glas staal	doorvalveilig poedercoat		in stalen profiel grafietzwart
	daklicht		aluminium	poedercoat	wit	helder glas
	<b>GEVELS</b>					
	kaders 4 x 3,6 m	hoogbouw	aluminium	geanodiseerd	zwart	integratie hwa's en doorvalbeveiliging (gelijk aan balkonhekken)
	kozijnen	algemeen	aluminium	geanodiseerd	blank	verborgen ontwatering
	draaikiep delen	algemeen	aluminium	geanodiseerd	blank	draaikiep delen of tekeningen, verborgen ontwatering
	schuivende delen	algemeen	aluminium	geanodiseerd	blank	schuivende delen of tekeningen, verborgen ontwatering
	zetwerk penanten	algemeen	aluminium	geanodiseerd	blank	
	toegangsdeuren begane grond	begane grond	aluminium	geanodiseerd	blank	
	penanten hoofdentrees	begane grond	Steni	kleur gelijkend bestaande basallava	zwart	
	beglazing	algemeen	glas			Stopray Vision 40
	doorvalbeveiliging	hoogbouw	glas	vzv zeefdruk, verlopend in transparantie	wit patroon, maatwerk	bevestiging in kaders
	vloerranden	hoogbouw	glas	vzv zeefdruk, verlopend in transparantie	wit patroon, maatwerk	bevestiging in kaders
	balkons	hoogbouw	prefab beton / microbeton	op kleur	donkergrijs	
	balkonhekken	hoogbouw	glas	vzv zeefdruk, verlopend in transparantie	wit patroon, maatwerk	bevestiging voorlangs balkon, staanders aluminium zwart geanodiseerd
	vensterbanken		kunststeen		wit	
	(rolstoel)dorpels		kunststeen		grijs	
	betonkolommen buitensituatie	loggia's	renoveren tbv voldoende dekking wapening	isoleren, stucwerk, schilderen	3 kleuren	

NL/SfB	code element	plaats	materiaal	afwerking	kleur	opmerkingen
	vloerafwerking loggia's	loggia's	betontegels		standaard grijs	op tegel dragers, vlakliggend, 500x500x60mm
	vloerafwerking dakterrassen	buitenruimten penthouse, dakterras raadzaal	betontegels		standaard grijs	op tegel dragers, vlakliggend, 500x500x60mm
	buitentrappen veranda's	woningen begane grond	staal	poedercoat/verzinkt	grafietzwart/verzinkt	
	hekwerven veranda's	woningen begane grond	staal/aluminium	poedercoat	grafietzwart	
	plafonds	loggia's	Platowood	onbehandeld	naturel	
	plafonds	luifels penthouses	Platowood	onbehandeld	naturel	
	buitenplafonds	hoofdentrees	Platowood	onbehandeld	naturel	
	hwa's	algemeen				in pandig, in schachten
	dakranden	cf. bestaand	metaal	plastisol	grijs	
	<b>Gevelindeling raadzaal</b>					
	kozijnen	raadzaal	aluminium	geanodiseerd	blank	
	vinnen	raadzaal	aluminium / staal	poedercoat	blauw ntb	
	gesloten gevelvlakken achter vinnen	raadzaal	aluminium / staal	poedercoat	blauw ntb	
	<b>AFWERKINGEN WONINGEN</b>					
	binnenwanden woningen		behangklaar opleveren			
	onderzijde constructieve vloeren	bestaand	beton			ter plaatse van technische ruimtes appartementen
	vaste verlaagde plafonds	appartementen behoudens de technische ruimtes	gipskartonplaat en stucwerk	schilderen	wit	
	binnendeurkozijnen		metaal	poedercoat	wit	
	binnendeuren		board	gespoten	wit	stomp
	binnendeurbeslag		aluminium	geanodiseerd	blank	standaard
	afwerking sanitaire ruimte en toilet	wand	tegelwerk (toiletreservoir)	vloertegel	vloertegels Grey Stroken aan de wand, liggend wildverband, (alleen voor-en zijkant reservoir)	
		wand	tegelwerk	wandtegel	wandtegels Glans Wit 30x60cm, liggend tot plafond	
		vloer	tegelwerk	vloertegel	vloertegels Grey 60x60cm	
	keuken					basiskeuken via Voortman Keukens, behoudens de gemeenschappelijke ruimtes
	spiltrappen		staal	poedercoat	lichtgrijs	
	vaste houten trappen		hout	schilderen	lichtgrijs	
	balustraden stadswoningen		staal	poedercoat	lichtgrijs	

NL/SfB	code element	plaats	materiaal	afwerking	kleur	opmerkingen
	balustraden appartementen raadzaal	invulling profiel	glas staal	doorvalveilig poedercoat	grafietzwart	in stalen profiel
<b>GEVELRESTAURATIE</b>						
	zichtwerk beton		beton bestaand		wit	repareren en schilderen cf bestaand
	metselwerk raadzaal		bestaand		blauw	
	alternatief natuursteen hoogbouw		vezelcementplaat	geschroefd	grijs	
	alternatief natuursteen dakrand plint		vezelcementplaat	blind bevestigd	grijs	
	alternatief natuursteen onderzijde plint		Steni	geschroefd	kleur gelijkend bestaande basaltlava	
	balkons tussenlid		beton, bestaand		geschilderd	restaureren cf oorspronkelijke detaillering
	alternatief hekwerken balkons tussenlid		aluminium, uitvoering cf bestaand		zwart geanodiseerd	
	dakranden	cf bestaand	metaal	plastisol	grijs	