RINGERS

Technische omschrijving (v2)

1 januari 2024

Participanten ontwikkeling Project Ringers

Planontwikkeling	BPD Ontwikkeling b.v. IJsbaanpad 1 1076 CV Amsterdam
Ringerskwartierbouw realisatie	Ringerskwartierbouw V.O.F. Parallelweg 8 1948 NM Beverwijk
Kopers begeleiding	Ringerskwartierbouw V.O.F. Samsonweg 20 1521 RC Wormerveer
Projectarchitect Gebouw A1 – A3	LEVS architecten Cruquiusweg 111D 1019 AG Amsterdam
Projectarchitect Gebouw A2 - C	FARO architecten Landgoed de Olmenhorst Lisserweg 487d 2165 AS Lisserbroek
Projectarchitect Gebouw B (Huur)	KDRA architecten Luttik Oudorp 81 1811 MV Alkmaar
Constructeur	Pieters Bouwtechniek Cruquiusweg 98-S 1019 AJ Amsterdam

Bouwkundig tekenbureau		HFB Vasteland 78 3011 BN Rotterdam
Verkoopmakelaar		VLIEG Makelaars Robijnstraat 7 1812 RB Alkmaar
Verkoopmakelaar		Kuijs Reinder Kakes Kanaalkade 91 1811 LT Alkmaar

Inhoud

Participanten ontwikkeling Project Ringers 1
1. Voorwoord 5
2. Algemeen 7
2.1 Bouwplan 7
2.2 Administratieve bepalingen 11
2.3 Bouwbesluit 11
2.4 Ruimtebenaming 12
2.5 Krijtstreepmethode 12
2.6 Toegankelijkheid 13
2.7 BENG / Energielabel. 13
2.8 Rc-waarde (isolatiewaarde) 14
2.9 Wijzigingen voorbehouden. 14
2.10 Geluid. 15
3. Exterieur en algemene constructie 16
3.1 Peilen en maten 16
3.2 Grondwerk en riolering 16
3.3 Terreininrichting, beplanting en tuinaanleg. 16
3.4 Funderingen 18
3.5 Vloeren, bouwmuren en gevels 18
3.6 Postvoorziening, videofoon en entree armatuur 21
3.7 Buitenkozijnen, ramen en deuren 22
3.8 Beglazing 22
..... 23
3.9 Hang- en sluitwerk buiten 23
3.10 Zonwering 24
3.11 Daken 24
3.12 Verkeersregelinstallatie hellingbanen 25
4. Interieur algemene ruimten en installaties 26
4.1 Trappen en balustraden 26
4.2 Binnenwanden 26
4.3 Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimtes 26
4.4 Plafondafwerking 27
4.5 Wandafwerking algemene ruimtes 27
4.6 Vloerafwerking algemene ruimtes 27
4.7 Overige afwerkingen 27

4.8 Installaties algemene ruimten ... 28
5. Interieur privé-gedeelte ... 31
5.1 Binnenwanden ... 34
5.2 Binnenkozijnen en deuren appartementen ... 35
5.3 Plafondafwerking ... 35
5.4 Wandafwerking ... 35
5.5 Vloerafwerking ... 36
5.6 Tegelwerk ... 37
5.7 Keukenopstelling ... 37
5.8 Binnen timmerwerk ... 37
5.9 Schilderwerk ... 37
5.10 Installaties ... 38
6. Opleveringen ... 44
7. Kopers informatie ... 45
8. Service en Garantie ... 47
9. Appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars ... 48
10. Verzekering ... 49
11. Tot slot ... 50
Bijlage 1: Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk (steenachtige ondergrond) ... 51
Bijlage 2: Oppervlaktebeoordelingscriteria afwerking gipsplaat ... 52
Bijlage 3: Kleur- en materiaalstaat gebouwen A1, A2 en A3 ... 53

1. Voorwoord

Algemeen

Wanneer u besluit een nieuwbouw appartement te kopen in het project Ringers te Alkmaar wilt u natuurlijk precies weten wat u koopt. Om de kopers van deze info te voorzien heeft Ringerskwartierbouw deze technische omschrijving opgesteld. In deze technische omschrijving worden de ontwerpkeuzes die zijn gemaakt, toegepaste materialen en producten beschreven. De technische omschrijving is samen met de contracttekeningen onderdeel van de aannemersovereenkomst. Op deze tekeningen kunt u de indeling en de maatvoering van de appartement vinden. Lees de technische omschrijving goed door. De technische taal is soms voor niet bouwkundigen lastig te begrijpen, eventuele vragen of opmerkingen kunt u stellen aan de makelaar of op een later moment tijdens het gesprek met de afdeling kopersbegeleiding van Ringerskwartierbouw.

Gekocht. En dan?

Stel er is door u een appartement aangeschaft in het project Ringers te Alkmaar. Wat staat u dan allemaal te wachten? Dat wordt uitgelegd in de handleiding kopersbegeleiding. Hierin informeren wij kopers hoe het traject na aankoop van een appartement in het project Ringers Alkmaar eruit zal gaan zien. In de brochure zal u de informatie vinden over de kopersbegeleiding en een aantal spelregels voor het doorvoeren van uw specifieke woonwensen.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

Om een appartement te kunnen kopen zijn uiteindelijk persoonsgegevens van kopers benodigd. Dat begint al bij inschrijving als geïnteresseerde. Ringerskwartierbouw verwerkt de persoonsgegevens zorgvuldig en bewaart ze niet langer dan nodig is. De gegevens worden alleen verwerkt door medewerkers die hier vanwege hun functie toegang toe hebben. Wij gebruiken persoonsgegevens alleen voor de afgesproken doeleinden. Willen we er meer mee doen, dan zullen we eerst om toestemming vragen. Voor onze privacyverklaring verwijzen wij naar de volgende website: https://www.wijzijnsbb.nl/privacy-verklaring/ (het betreft hier de website van één van de deelnemende bedrijven van Ringerskwartierbouw).

Heeft u een Vraag? Stel deze gerust.

Ringerskwartierbouw heeft dit document met grote zorg en specifiek voor het project Ringers Alkmaar samengesteld. Tijdens het bouwproces kan hierop worden terugvallen als er vragen zijn over een specifiek onderdeel van uw appartement. Het blijft echter een momentopname. Het is mogelijk dat Ringerskwartierbouw tijdens het bouwproces tegen zaken aanloopt waardoor we genoodzaakt zijn een wijziging door te voeren. Hierover zullen wij u informeren d.m.v. een erratum. Wij wensen u veel leesplezier. Heeft u een vraag stel deze dan aan de makelaar of de kopers begeleiding. Zij helpen u graag verder.

Ringers

Ringers is een ontwikkeling van BPD Ontwikkeling BV. BPD heeft voor het maken van het ontwerp van project Ringers naast stedenbouwkundig bureau Urbis drie architecten geselecteerd die ieder een deel van het project hebben uitgewerkt.

LEVS Architecten heeft de gebouwen De Bonbon en De Waaier ontworpen. FARO Architecten heeft De Cacao plus de parkeergarage ontworpen en KDRA Architecten heeft gebouw De Pastille ontworpen.

Voor de inrichting van het openbaar gebied rond Ringers is DELVA Landscape Architecture Urbanism ingeschakeld. Deze partij heeft ook het Ringersplein heeft ontworpen.

In een heel vroeg stadium is Ringerskwartierbouw aangehaakt bij het project. Ringerskwartierbouw is een samenwerking tussen SBB ontwikkelen en bouwen, Tervoort Egmond & van der Gragt Wormerveer. Door in een vroege fase aan te haken met de ontwerpers en de ontwikkelaar is er gezocht naar een optimaal ontwerp waar de belangen van esthetica en technische mogelijkheden in samenhang zijn. In de uitwerking naar de vergunningstukken zijn de installateurs en belangrijkste leveranciers betrokken geweest om de mogelijkheden en onmogelijkheden in kaart te brengen en dit te verwerken in de stukken. Over het gepresenteerde ontwerp kan met recht gezegd worden dat deze een hoge architectonische waarde heeft waarbinnen de bouwtechniek volledig en maakbaar tot zijn recht is gekomen

2. Algemeen

In deze technische omschrijving staan de technische specificaties van het wooncomplex bestaande uit algemene- en privé-gedeelten. In de technische omschrijving worden ook de toegepaste materialen en kleuren omschreven. Voor de indelingen en maatvoeringen van de appartementen en de algemene ruimten verwijzen wij u naar de contracttekeningen die evenals deze technische omschrijving een onderdeel zijn van de Aannemingsovereenkomst.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekeningen. De technische omschrijving is met grootst mogelijke zorg samen gesteld. Ondanks deze inspanning kunnen er verschillen zitten tussen de technische omschrijving, contracttekeningen en de bepalingen van SWK. Mochten er verschillen zijn, dan prevaleren de bepalingen van SWK boven deze technische omschrijving.

2.1 Bouwplan

Het project Ringers Alkmaar is gelegen direct tegen het centrum van Alkmaar tussen de Noorderstraat, Noorderkade en het Huiswaarderplein. Het project heeft 4 gebouwen, ontworpen door 3 architecten. Het totale project heeft 273 appartementen, waarvan er 213 koop en 60 huur. Onder de gebouwen van de koopappartementen is een commerciële plint en een stallingsgarage aanwezig voor de bewoners van Ringers.

Verdeling van de appartementen over de verschillende gebouwen:

- Gebouw A1 (De Bonbon) bestaat uit 15 verdiepingen met hierin 82 appartementen;
- Gebouw A2 (De Cacao) bestaat uit 7 verdiepingen met hierin 36 appartementen welk bovenop de commerciële ruimte en stallingsgarage staan;
- Gebouw A3 (De Waaier) bestaat uit 15 verdiepingen met hierin 95 appartementen;
- Gebouw B (De Pastille) bestaat uit 8 verdiepingen en is een losstaand gebouw met hierin 60 appartementen;
- Gebouw C bestaat uit een commerciële plint met daarboven een 3-laagse stallingsgarage met 227 parkeerplaatsen. De vrije doorrijhoogte is 2.100mm .

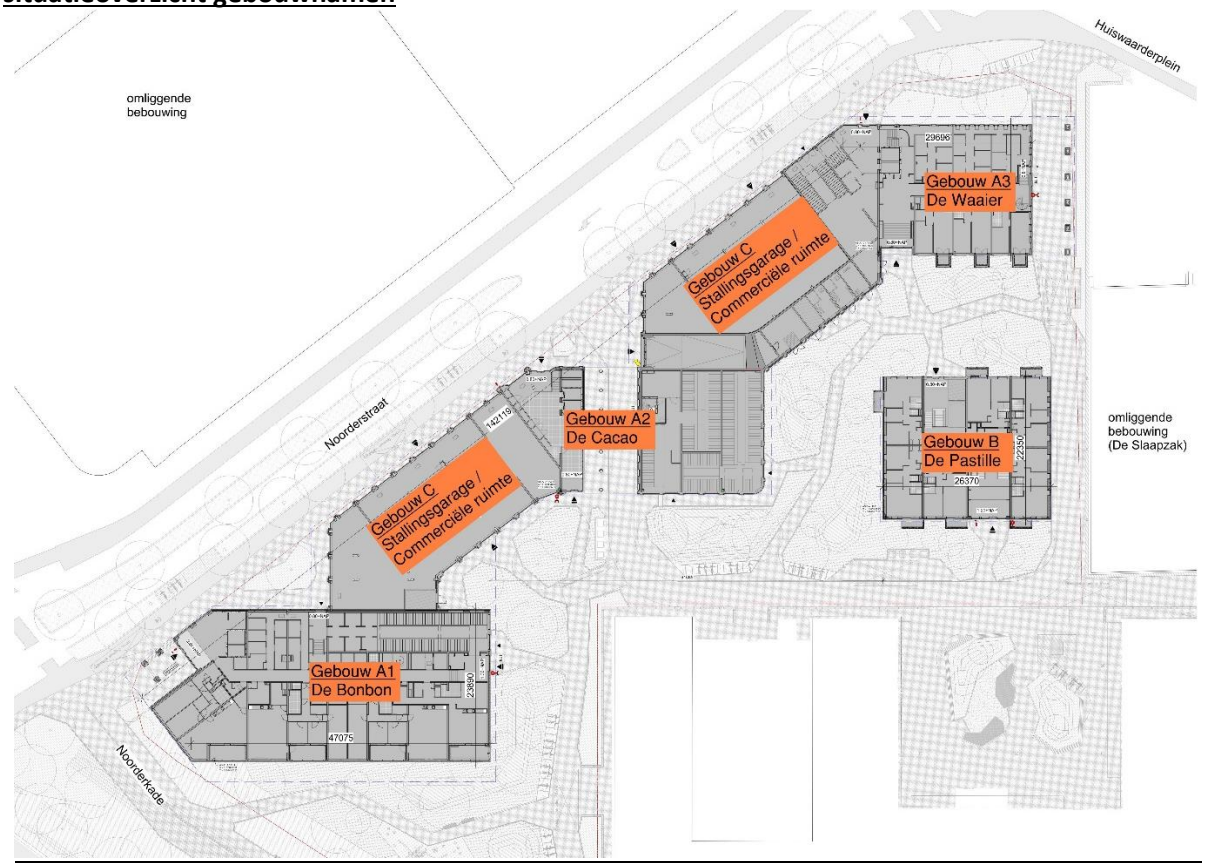
Afwerkklasse

De appartementen worden afgewerkt in diverse afwerkklasse, afhankelijk van de grootte van het appartement:

Appartement	Afwerking	Bouwnummer
Starter	Comfort	125, 126, 132, 133, 139, 140, 146, 147, 206, 207, 213, 214, 219, 220, 225, 226, 231, 232, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 313, 314, 318, 319, 320, 326, 327, 328, 334, 335, 336, 342, 343, 344, 350, 351, 352, 358, 359, 360, 365, 366, 367, 372, 373, 374, 379, 380, 381, 386, 387.
Compact	Comfort Plus	104, 108, 109, 110, 111, 114, 115, 116, 119, 120, 123, 127, 130, 134, 137, 141, 144, 148, 151, 153, 154, 157, 159, 160, 163, 165, 166, 169, 171, 174, 176, 201, 202, 204, 208, 209, 211, 215, 221, 227, 312, 317, 321, 322, 323, 324, 325, 329, 330, 331, 332, 333, 337, 338, 339, 340, 341, 345, 346, 347, 348, 349, 353, 354, 355, 356, 357, 364, 371, 378, 383, 385, 391, 392, 393.
Large	Luxe	101, 105, 122, 124, 129, 131, 136, 138, 143, 145, 150, 152, 156, 158, 162, 164, 168, 170, 175, 203, 210, 228, 310, 311, 315, 316, 361, 362, 363, 368, 369, 370, 375, 376, 377, 382, 384, 388, 389, 390.
Riant	Luxe	102, 103, 106, 107, 112, 113, 117, 118, 121, 128, 135, 142, 149, 155, 161, 167, 173, 205, 212, 216, 218, 222, 224, 230, 395.
Penthouse	Excellent	172, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 217, 223, 229, 233, 234, 235, 236, 394.

Gebouw	Bouwnummers
Gebouw A1, De Bonbon	101 t/m 182
Gebouw A2, De Cacao	201 t/m 236
Gebouw A3, de Waaier	301 t/m 395

situatieoverzicht gebouwnamen



Technische ruimten

Naast de appartementen en trappenhuizen in de gebouwen worden er ook verschillende technische ruimten gerealiseerd in Gebouw C ten behoeve van nutsvoorzieningen zoals stadsverwarming, WKO-installatie, elektriciteit installatie (trafo) en t.b.v. de sprinkler tanks en pompen.

Parkeren en bergingen

De parkeerplaatsen in de stallingsgarage bevinden zich in gebouw C boven de commerciële plint en onder gebouw A2 op de 1e, 2e en 3e verdieping. De stallingsgarage wordt voorbereid op de komst van elektrische auto's. Er worden kabelgoten aangebracht, waar de toekomstige bekabeling naar de laadpalen in gelegd kan worden. Er is een elektrakast voorbereid, waar verdeeld over 9 groepen alle laadpalen op aangesloten kunnen worden. Gezien de steeds grotere hoeveelheid elektrische / hybride auto's dient er een slim laadsysteem te komen. Dit is een systeem dat de laadinfrastructuur stuurt op vraag en beschikbaarheid van elektriciteit en hier een verdeling in maakt. Dit load balancing systeem dient te worden bepaald door de VvE en maakt geen onderdeel uit van de levering door Ringerskwartierbouw.

Binnen het plan is een trafo in het eigen domein aanwezig (een trafo die wordt gehuurd), in een algemene technische ruimte, waar diverse algemene installaties op worden aangesloten. De capaciteit van deze trafo is afgestemd op laadpalen op elke parkeerplek.

Liander heeft in Noord Holland netcongestie afgekondigd. Het beschikbare transportvermogen voor het opladen van auto's is beperkt. Liander werkt er aan om de netcongestie op te lossen (op basis van de gegevens van Liander https://netverzwaring-informatie.web.liander.nl/). U dient toestemming te krijgen van de VVE voor het (laten) plaatsen van een laadpaal. Afhankelijk van de beschikbare laadcapaciteit in het gebouw zal de VVE al dan niet toestemming geven voor een laadpaal op uw parkeergelegenheid. Hierop is een voorrangsregeling van toepassing die nog moet worden opgenomen in het huishoudelijk reglement en worden vastgesteld door de VvE.

Er zijn diverse appartementen die geen verplichte parkeerplaats krijgen toegewezen in de stallingsgarage. Er zijn appartementen welke aan 1 of 2 parkeerplaatsen in de stallingsgarage zijn gekoppeld. Appartementen die gekoppeld zijn aan een parkeerplaats kan men terugvinden op de prijslijst. Binnen in de stallingsgarage zijn niet alle parkeerplaatsen toegewezen, er is de mogelijkheid om als optie een parkeerplaats bij te kopen (via de koopovereenkomst). Er zijn 25 parkeerplaatsen als optie beschikbaar. De makelaar kan u meer vertellen over de verkoop van deze 25 parkeerplaatsen. Als er geen plaats meer is in de stallingsgarage is de mogelijkheid om in de nabije omgeving te parkeren op de diverse parkeerterreinen en garages waarbij er is dan wel sprake is van parkeertarieven. De fietsenbergingen van de appartementen bevinden zich bij de gebouwen A1, A2 en A3 op de begane grond. De bergingen van de appartementen liggen op verschillende verdiepingen:

- Gebouw A1 op de begane grond, 1e, 2e en 3e verdieping;
- Gebouw A2 op de tussendieping (tussen de begane grond en 1e verdieping);
- Gebouw A3 in de kelder, de begane grond en 1e verdieping;

In gebouw A1 en gebouw A2 krijgen alle appartementen een individuele berging. Bij gebouw A1 zijn er een aantal appartementen waarbij deze berging zich binnen het appartement bevindt. Het betreft hier de bouwnummers 102, 103, 104, 106, 107, 108, 109, 112, 113, 114 en 115. Bij gebouw A3 hebben alle appartementen in de categorie Compact, Large, Riant en Excellent een individuele berging in de kelder of 1e verdieping. Van de Startersappartementen hebben de volgende bouwnummers een separate externe berging: bouwnummer 304, 320, 328, 336, 344, 352, 360, 367, 374 en 381.

De bergingen krijgen een lichtpunt en een bijbehorend armatuur met bewegingssensor en een stopcontact, welke wordt afgezekerd op 16 Ampère (met ca. 25 bergingen op 1 groep). Dit houd in dat er een beperkte capaciteit zit op de wandcontactdozen en deze niet geschikt is voor apparatuur als vrieskisten en zware gereedschappen. De verrekening van dit energieverbruik wordt collectief afgerekend via de VvE. De bergingen van gebouw A2 zijn niet geklimatiseerd en vallen buiten de thermische schil. Hierdoor kan een vochtig klimaat ontstaan, er wordt afgeraden vochtgevoelige artikelen hierin op te slaan. De bergingen zijn niet ingericht op het stallen van fietsen, de deuren en kozijnen van de bergingen zijn niet voorzien van een bescherming. Het kan voorkomen dat er installaties worden versleept door de bergingen. Hierbij moet worden gedacht aan stadsverwarmingsleidingen, rioleringen en hemelwaterafvoeren. De leidingen worden zo hoog mogelijk geplaatst. Bij de bergingen van A3 zijn er een aantal leidingen dit verticaal worden versleept, zodat het riool het gebouw onder het maaiveld kan verlaten.

Glasbewassing en gevelonderhoud

Alle draairamen van de appartementen gaan naar binnen open en kunnen van binnenuit worden bewassen. Trappenhuizen en kozijnen welke niet van binnenuit bereikbaar zijn kunnen worden bewassen middels het gebruik van gevelonderhoud installaties die op de hoge en lage daken zijn geplaatst van de blokken A1, A2 en A3. Klein onderhoud van de gevels kan eveneens worden gedaan door middel van de gevel onderhoudsinstallatie. Voor groot onderhoud van het gebouw is het noodzakelijk dat er een steiger geplaats wordt. Op het dak is waar benodigd nabij de toegang van het dakluik een water- en elektra aansluiting aanwezig. De gevelonderhoudsinstallatie mag alleen bediend en gebruikt worden door gecertificeerde personen. Er is geen wateraansluiting op het dak. Glazenwassers dienen gebruik te maken van een demu (gedemineraliseerd) water, wat via een slang omhoog wordt gepompt.

Veiligheid tijdens de uitvoering / toegang tot het bouwterrein

Binnen de huidige wetgeving (ARBO-wet) is de Ringerskwartierbouw tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de Ringerskwartierbouw ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen zaakkundig personeel van het bouwbedrijf zelf of van zaakkundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de Ringerskwartierbouw. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Dak toetreding en dak veiligheid

Elk dak is bereikbaar via een dak toegang. De daken van de gebouwen en stallingsgarage zijn te betreden via een dakluik, de daktuin op de plint van Gebouw A1 is bereikbaar via de irrigatieruimte in de stallingsgarage, deze daken zijn niet publiek toegankelijk. Om veilig op het dak te kunnen werken worden er waar noodzakelijk (volgens de regelgeving) aanlijnvoorzieningen gemaakt.

Afvalinzameling

De afvalinzameling gaat via ondergrondse afvalcontainers. De gemeente Alkmaar plaatst deze containers op een nu nog nader te bepalen plaats. Op de situatie tekening is een indicatie van de mogelijke locaties aangegeven. De plaatsing van de afvalcontainers is onderdeel van de definitieve inrichting van het openbare gebied.

Toegang tot privé en gemeenschappelijke gebouwdelen

Alle toegangen, welke zich in de gevel bevinden, zijn toegankelijk met een tag (elektronische sleutel). Deze tag is te gebruiken voor de gebouwdelen van uw woongebouw en voor het bereiken van de stallingsgarage. De tag moet voorkomen dat onbevoegden het gebouw of de gebouwdelen betreden. Bij oplevering worden er 2 tags per appartement geleverd. Aanvullende tags zijn eenvoudig bij te bestellen.

Appartement
Iedere koper krijgt bij oplevering een 3 tal identieke sleutels waar het appartement mee te betreden is. Dezelfde sleutel is te gebruiken voor de eventuele berging.

Trappenhuizen
Als u in het gebouw bent, kunt u te allen tijde de trappenhuizen bereiken, dit zijn immers ook de vluchtwegen in geval van een calamiteit. Er is in de afwerking onderscheid gemaakt tussen een hoofdtrappenhuis en een vluchttrappenhuis. De afwerking vind u in de kleur- en materiaalstaat (bijlage 3).

Stallingsgarage
Via een handzender (er wordt 1 handzender per parkeerplaats verstrekt) kunnen de bewoners vanuit de auto de speedgate van de stallingsgarage bedienen. De stallingsgarage is te voet te betreden vanuit de entrees van de gebouwen A1, A2 & A3 door middel van een tag. Voetverkeer op de hellingbaan is niet toegestaan.

Collectieve Fietsenstalling
De collectieve fietsenstallingen zijn over verschillende locaties in de gebouwen verdeeld. De locatie per gebouw is op de contracttekeningen terug te vinden. Voor ieder appartement zijn er twee fietsplekken beschikbaar die niet vooraf worden toegewezen. Voor gebouw A1 en A2 bevinden de collectieve fietsenbergingen zich in de gebouwen zelf. Bij gebouw A3 bevinden de collectieve fietsenbergingen zich deels in gebouw A3 en deels in een separate ruimte van gebouw A2. Van buitenaf zijn de toegangen van de fietsenstallingen te betreden door middel van een tag. In de fietsenstallingen zullen per stalling 4 stuks aansluitpunten voorbereid worden om op basis van nadere besluitvorming van de VvE op een nader moment elektrische laadvoorzieningen t.b.v. elektrische fietsen te organiseren.. De VvE dient hier een systeem in te kiezen en aan te sluiten op het aansluitpunt. Bij oplevering zijn er geen mogelijkheden voor het opladen van elektrische fietsen in de fietsenstalling.

Werk- en cvz-kasten
De werk- en cvz-kasten (centrale voorzieningen kasten) vallen onder het beheer van de VvE. De sleutels voor de toegang van deze ruimten worden overgedragen aan de bestuurder van de VvE. De kasten bevatten technische installatie-onderdelen zoals elektra, data / communicatie en toegangsbeheer. Op / in een aantal gevels komen sleutelkluizen, waar monteurs van nutsbedrijven sleutels van de algemene ruimten uit kunnen halen voor inspectie / onderhoud van de installaties in de cvz-kasten.

2.2 Administratieve bepalingen

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunningaanvraag) en de bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven zijn van toepassing, alsmede de bepalingen van Stichting Waarborgfonds Koopwoningen 2020 met de modelus IF en IIU. (SWK).

2.3 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt geactualiseerd, worden woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen minimaal moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een

woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten. Onbenoemde ruimten en verkeersruimten, al naar gelang het gebruik van de des betreffende ruimte. Deze technische omschrijving , alsmede uw garantieregeling, is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit. De (omgevings-) vergunningaanvraag voor dit project is in 2022 ingediend. De appartementen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften.

2.4 Ruimtebenaming

De verschillende ruimten van de gebouwen, zoals ze op de contracttekeningen zijn aangegeven, worden volgens het Bouwbesluit als volgt aangeduid:

Tekening	**Bouwbesluit**
Binnen in het appartement	
Entree / Hal	Verkeersruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Werkkamer	Verblijfsruimte
Woonkamer / Keuken	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Mk koud (meterkast koud)	Technische ruimte
Technische ruimte	Technische ruimte
Buiten het appartement	
Entreehal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Lifthal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Bergingsgang	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Fietsenberging	Stallingsruimte voor fietsen
Hydrofoorruimte	Technische ruimte
Traforuimte	Technische ruimte
Warmte opwekstation	Technische ruimte
Nutskast (Ziggo e.d.)	Technische ruimte
CVZ-kast	Technische ruimte
Werkkast	Bergruimte
Stallingsgarage	Stallingsruimte
Berging	Bergruimte
Openbare Ruimte	Gemeenschappelijke buitenruimte
Balkon / Terras	Buitenruimte privé
Onbenoemde buitenruimte	geen status

2.5 Krijtstreepmethode

Het kan mogelijk zijn dat er i.v.m. beperken van daglichttoetreding in sommige verblijfsruimten gebruik gemaakt worden van de ‘krijtstreepmethode’. De ruimte wordt dan verdeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglichttoetreding is bepaald op het deel verblijfsruimte. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving die gesteld worden aan de appartement.

Indien gewenst kunt u, voor zover dit van toepassing is, de specifieke tekening voor uw appartement inclusief de weergave van de 'krijtstrepen' opvragen.

2.6 Toegankelijkheid

Alle appartementen voldoen aan de toegankelijkheideis zoals deze in het Bouwbesluit wordt gesteld. Het appartement kan vanuit de algemene ruimte, gemeenschappelijke buitenruimte of de openbare buitenruimte worden betreden zonder dat er een hoogte van meer dan 2 cm hoeft te worden overbrugd. Ter plaatse van balkons of andere buitenruimten zal de overgangshoogte groter zijn dan 2 cm. De toegankelijkheid van de appartementen wordt bij de voordeur gerealiseerd (overgang appartement / gang).

2.7 BENG / Energielabel.

'BENG' staat voor 'bijna-energieneutraal gebouw'. Vanaf 1 januari 2021 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna-energieneutraal zijn, een gevolg van de Europese richtlijn EPBD uit 2010 en het Nederlandse Energieakkoord uit 2013.
De BENG-eisen zijn opgebouwd rond drie brede energieprestatie indicatoren die een duidelijk pad bieden aan opdrachtgevers, ontwikkelaars, architecten en aannemers:

1. Maximale energiebehoefte
De eerste eis (BENG 1) waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen, betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. Voor utiliteitsbouw wordt hierbij ook de energie die nodig is voor verlichting meegerekend. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh per m2. Voor appartementen mag die niet meer dan 25 kWh/m2/jaar bedragen. Deze eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

2. Maximaal primair fossiel energiegebruik
De tweede eis (BENG 2), hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van het gebouw te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m2, hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook warm tapwater, hulpenergie, lucht, vochtregeling en verlichting.

3. Minimaal aandeel hernieuwbare energie
Tot slot wordt van nieuwe gebouwen verwacht dat er voor minstens 50 procent gebruikgemaakt wordt van hernieuwbare energie (BENG 3), zoals zonnepanelen, biomassa of windenergie. Door het gebruik van de stadsverwarming kan worden voldaan aan het aandeel hernieuwbare energie, aangezien de restwarmte wordt gebruikt van de biomassa-energiecentrale en afvalverbrandings-energiecentrale van HVC in combinatie met een WKO (Warmte-Koude-Opslag) installatie voor verwarmen en koelen.
Het energielabel laat zien hoe energiezuinig een gebouw of appartement is. Het is ook de bedoeling om inzicht te geven in de maatregelen die energie besparen. Het energielabel kent een schaal die loopt van A tot en met G. Appartementen met een A-label zijn het energiezuinigst. Appartementen die het minst zuinig zijn krijgen een G-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.
Bij oplevering wordt het energielabel verstrekt. Vooruitlopend op het verstrekken van het energielabel, wordt er door een erkent auditeur, inspecties gedaan of er gebouwd is volgens de vooraf gestelde kaders.

2.8 Rc-waarde (isolatiewaarde)

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 m2K/W en is volgens de huidige normen minimaal 3,5 ten behoeve van begane grondvloeren, Rc=4,5 ten behoeve van de gevels en Rc=6,3 (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:

- Gevel Rc = 4,7 m2K/W
- Kozijnen Rc = 1,65 m2K/W
- Vloer Rc = 3,7 m2K/W
- Dak en vloer boven de buitenlucht Rc = 6,3 m2K/W
- Onverwarmde ruimten Rc = 2,5 m2K/W

2.9 Wijzigingen voorbehouden.

Deze technische omschrijving en bijbehorende contracttekeningen van het project Ringers zijn met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname in het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Conform de Algemene Voorwaarden SWK versie 2020, behorend bij de koop en aannemingsovereenkomst voor appartementen, is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen , waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de waarde , kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het gebouw of het appartement. Deze wijzigingen geven beide partijen geen recht tot het vragen van een vergoeding voor meer of minder kosten. De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste 14 dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de verkrijger.
Wijzigingen kunnen onder andere voortvloeien uit:

- Overheidseisen en voorschriften;
- Eisen van de constructeur;
- Eisen van de nutsbedrijven;
- Kleur en materiaalgebruik;
- De definitieve invulling van de openbare ruimte rondom de gebouwen;
- De plaats, aantallen en afmetingen van lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie onderdelen;
- Het verloop en de diameters van kanalen en leidingen;
- Definitieve maatvoeringen.

Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende contracttekeningen, gaat deze technische omschrijving voor de contracttekeningen. Als er strijdigheid is tussen de contracttekeningen onderling, gaat de tekening met de grootste schaalverdeling voor (1:50 gaat voor 1:100, 1:100 gaat voor 1:200 enzovoort). De artist impressions, foto’s en plattegronden zoals opgenomen op de website zijn bedoeld om een indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke appartement indeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Hiervoor zijn de contracttekeningen bedoeld. Verrekening als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk.

2.10 Geluid.

Op de gevels is, als gevolg van de ligging van de bouwgebouwen aan de Noorderstraat, een geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer aanwezig welke de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Door de gemeente zijn hiervoor zogenaamde “hogere waarden vastgesteld”. De opbouw van de gevels is, bij gesloten ramen en deuren, echter zodanig dat de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie voldoet aan de eis uit het Bouwbesluit. Naast het Bouwbesluit is ook het gemeentelijke geluidsbeleid van toepassing. Door van toepassing zijnde stedenbouwkundige voorwaarden wordt er op onderdelen , zoals bijvoorbeeld het geluidsniveau ter plaatse van de balkons, niet voldaan aan dit gemeentelijke geluidsbeleid. Afwijkingen op het gemeentelijke geluidsbeleid zijn toegestaan en in overleg met de gemeente gemotiveerd toegepast.

3. Exterieur en algemene constructie

3.1 Peilen en maten

Op de verkooptekening staat de peilmaat ten opzichte van NAP aangegeven. Het peil is bepaald in overleg met de gemeente. Als peil geldt de bovenkant van de afwerkvloer. Voor het bepalen van de opstaphoogte bij de entreedeur (20mm) is voor de later aan te brengen vloerafwerking een dikte aangehouden van 20mm. De vloerafwerking dient door de koper zelf te worden aangebracht. Alle maten op de contracttekeningen zijn indicatief en aangegeven in millimeters (mm), tenzij nadrukkelijk anders vermeld.

3.2 Grondwerk en riolering

Onder het grondwerk vallen de werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, kelder en de openbare ruimte, de leidingen in de grond en de bestrating op eigen kavel. Het terrein onder de gebouwen wordt afgegraven tot de onderkant van de fundering en de kelder. Een deel van de uitkomende zand/grond wordt gebruikt voor het ophogen van het omringend terrein, de overige hoeveelheid zand/grond wordt afgevoerd.

Als bodemafsluiting in de kruipruimte van de begane grond bij gebouw A1 & A2 (vloeren naast de kelder) wordt zand aangebracht. Bij hoge grondwaterstanden of natte weerperiodes kan gezien de bodemgesteldheid van de locatie water in de kruipruimte niet worden vermeden. Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling zijn zettingen niet uit te sluiten.

De kruipluiken bij gebouw A1 zijn in de algemene ruimtes gesitueerd, via deze kruipluiken zijn door middel van mangaten de kruipruimtes onder heel gebouw A1 te bereiken, behoudens de fietsenstalling en lager gelegen bergingen.
De vuilwaterriolering van de appartementen en de afwatering van de balkons wordt aangesloten op de gemeentelijke gescheiden rioleringssystemen met de nodige stankafsluiters. De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringssysteem maken deel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.
De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de (schoonwater)riolering van de gemeente.

3.3 Terreininrichting, beplanting en tuinaanleg.

Openbaar gebied
De inrichting van het omliggende en aansluitende openbare gebied, inclusief infrastructuur, wordt gerealiseerd door derden. Het openbare gebied zal worden ingericht in overleg met de gemeente volgens het ontwerp van Delva Landscape Architecture Urbanism.

In- en uitrit stallingsgarage
De in- en uitrit van de stallingsgarage bestaat uit een betonnen hellingbaan, de oppervlakte is ruw afgewerkt. De hellingbaan is voorzien van elektrische rijspoorverwarming om opvriezen van de hellingbaan tot een uiterste te beperken. De inrit wordt afgesloten door een stalen speedgate op de begane grond bij gebouw C. De speedgate is te openen door middel van 1 handzender per parkeerplaats. Een aantal appartmenten krijgt 2 parkeerplaatsen, zie hiervoor de prijslijst.

Openbare ruimte rond gebouw
Het terrein buiten de contouren van de gebouwen is openbaar en wordt ingericht met verhardingen, beplanting, bomen en meubilair conform de verkoop situatietekening. De inrichting van het openbaar gebied is een indicatief en kan nog wijzigen. Dit terrein wordt onderhouden door de gemeente Alkmaar. De privé buitenruimten bestaan uit betonnen balkons of dakterrassen ingericht met betontegels 500x500mm. Bij oplevering van de appartementen kan het voorkomen dat er nog werkzaamheden moeten worden afgerond aan het openbaar gebied rond de gebouwen. De toegankelijkheid van hoofd- en nevenentrees alsook de stallingsgarage zal wel gewaarborgd blijven. De inrichting van de openbare ruimte valt buiten de opdracht van de aannemer.

Groene gevels
De stallingsgarage wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door groene gevels. Per verdieping zijn er plantenbakken, uitgevoerd in drie verschillende dieptematen en voorzien van leidingsystemen t.b.v. toe- & afvoer van voedingsstoffen. Op de begane grond bij gebouw A2 en C zijn er een aantal geveldelen, waar door middel van klimlijnen planten aan kunnen groeien.

De beplanting aan de betreffende gevels bestaat uit een mix van diverse plantensoorten zodat er gedurende de verschillende jaargetijden een wisselend beeld in begroeiing ontstaat. De planten in de plantenbakken groeien langs een rvs net, welke tussen de verdiepingen wordt gespannen. Het net dient naast een groeihulp ook als doorvalveilige voorziening vanuit de stallingsgarage.

De groene gevels worden gevoed met regenwater dat wordt opgeslagen op het dak tussen de gebouwen A1 en A2. Het water wordt hier opgeslagen onder het groendak en middels een technische ruimte aangesloten op het irrigatiesysteem van de plantenbakken. Het water op het dak tussen de gebouwen A1 en A2 wordt na toevoegingen van meststoffen naar de plantenbakken gepompt. Het water op het dak tussen de blokken A2 en A3 zal beperkt worden opgeslagen. Er blijft hier een laag water op het dak staan om de daktuin te voeden. Het overtollige water zal worden afgevoerd naar het riool.

Per verdieping en oriëntatie ten opzichte van het noorden zijn de plantenbakken in zones verdeeld. Elke zone kan apart worden aangestuurd door middel van een vochtsensor. In de wintermaanden kan de installatie (om vorstschade te voorkomen) worden geleegd door lucht door de leidingen te blazen. Dit kan geluidsoverlast geven door inzet van een compressor. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd door een medewerker welke het groendak en de groengevels beheert.

Groendaken
Binnen het plan zijn er diverse groendaken, echter verschillen ze qua opbouw en uiterlijk:

- Gebouw A1 3e verdieping: mos-sedum dak aan de zijkanten van de dakterassen;
- Gebouw C 4e verdieping: daktuin met reliëf en verschillende planthoogtes en soorten.

De mos-sedum daken zijn onderhoudsarm en kunnen goed functioneren met regenwater wat op het dak valt. De daktuin bij gebouw C heeft een waterbuffer nodig om de planten te voeden. Er is hier een voorziening om in drogere periodes de planten te voorzien van extra water (handmatige kraan voorzien van warmtelint op het dakvlak aanwezig). Om te voorkomen dat er teveel water op het dak komt, is er een overloopvoorziening aanwezig die het overtollige water afvoert naar het gemeenteriool. Om het nestelen van meeuwen te ontmoedigen wordt er geen grind toegepast op het groendak van de stallingsgarage.

Balkons
De balkons worden gemaakt van beton. Het beton is aan de bovenzijde voorzien van een antislip afwerking en heeft ter plaatse van de toegangsdeur een verhoging om de opstap naar binnen te

verkleinen. De goten op het balkon worden aangesloten op een hemelwaterafvoer deze worden bij gebouw A1 en A3 in de gevel weggewerkt door middels van een metalen zetwerk. Bij gebouw A2 zijn de hemelwaters tegen de gevels in het zicht aangebracht.

Dakterrassen
De dakterrassen van bouwnummers 117, 118, 119, 178, 201, 202, 234 en 390 worden dicht gelegd met betontegels 500x500mm op verstelbare tegeldragers. De tegels volgen niet het afschot van de onderliggende dakbedekking, door het toepassen van verstelbare tegeldragers. Bij een horizontale goot in de dakbedekking wordt de ruimte uitgevuld om de hoogte te overbruggen.

3.4 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt een funderingssysteem toegepast bestaande uit een betonnen fundering op betonnen palen. De methode van de paalfundering is voorgeschreven door de constructeur. De fundering wordt uitgevoerd volgens het door de constructeur vervaardigde ontwerp en berekeningen, een en ander na goedkeuring van de Milieudienst regio Alkmaar en Bouw- en woningtoezicht van de gemeente Alkmaar.

3.5 Vloeren, bouwmuren en gevels

Stallingsgarage/kelder
De stallingsgarage, de gemeenschappelijke fietsenberging gebouw A2 en de kelder van gebouw A3 worden uitgevoerd in een monoliet gestorte betonvloer. Dit betekent dat er bij het uitharden van de beton, na een aantal uur machinaal de toplaag wordt verdicht en glad gemaakt. De 1e verdiepingsvloer van de stallingsgarage wordt voorzien van een epoxy coating en op alle parkeerverdiepingen worden de parkeervakken aangeduid met een belijning en een individueel nummer. Bij afname van een parkeerplaats is deze parkeerplaats op nummer toegewezen. De parkeervakken worden aan één zijde begrensd door ‘biggenruggen’. Dit zijn grijze halfronde betonelementen. De vrije doorrijhoogte naar de stallingsgarage is maximaal 2.10m en wordt met een hoogte begrenzer aangegeven bij de hellingbaan. Het dek van de stallingsgarage bestaat uit breedplaatvloeren met hierop een druklaag gestort in samenwerking met betonnen balkstroken d.m.v. geprefabriceerde betonnen balkbodems welke worden gedragen door betonnen kolommen. De stallingsgarage heeft geen afvoeren. Regen en sneeuw die door de auto’s meegenomen worden de stallingsgarage in, dient te verdampen middels de hoge ventilatiecapaciteit.

Begane grondvloer
De begane grondvloer van gebouw A1, A2 (entree) & gebouw C bestaan uit een geïsoleerde kanaalplaatvloer met druklaag. De begane grondvloer van gebouw A3 bestaat uit een breedplaatvloer met daarop een gestorte druklaag, aangezien hieronder een kelder is gesitueerd.

Verdiepingsvloeren en dakvloeren
Vanaf de 4^{e} verdiepingsvloer bestaat het casco uit het in het werk gestorte betonnen wanden en in het werk gestorte betonvloeren al dan niet in combinatie met breedplaatvloeren. Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen 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.
Indien de constructieve balk onder de vloer uitsteekt (aan het plafond) is dit op tekening door middel van een stippellijn aangegeven. De onderzijde van de breedplaatvloer heeft V-naden. Deze worden niet dichtgezet, aangezien hier in de toekomst mogelijk krimpscheuren in kunnen ontstaan.

Dragende wanden
De dragende wanden en stabiliteitswanden worden massief uitgevoerd in beton, dikte volgens opgave van de constructeur. De dragende betonnen gevelwanden worden aan de buitenzijde voorzien van isolatie, luchtspouw en een metselwerk buitenspouwblad.

Kolommen
Op diverse locaties worden stalen en of betonnen kolommen opgenomen tussen de houtskeletbouw wanden. De stalen kolommen worden waar nodig brandwerend bekleed, gespoten, of gevuld met beton.

Gevels
De gevels met houtskeletbouw binnenbladen worden 'niet dragend' uitgevoerd. De niet-dragende gevels worden als volgt samengesteld:

- Geïsoleerd houtskeletbouw element, aan de binnenzijde van het appartement afgewerkt met een gipskarton- of gipsvezelplaat. Om contactgeluid te beperken worden de wanden t.p.v. de woningscheidende muren los gehouden d.m.v. een dilatatie, deze dilatatie wordt opgevuld met flexibel blijvende PUR-schuim;
- Luchtspouw;
- Een metselwerk buitenspouwblad.

Het buitenspouwblad bestaat, conform de verkooptekening en de kleur- en materialenstaat, uit de volgende samenstellingen:

- Gevelmetselwerk;
- Gevelsteen als steenstrip op een draagconstructie (balkons met prefab borstwering gebouw A1/A3 + geveldragers 1^{e} t/m 3^{e} verdieping gebouw A1);
- Prefab betonelementen (spekbanden, raamdorpels en afdekkers);
- Bekleding van vlakke gepoedercoat aluminium beplating op een draagconstructie;
- Bekleding van geprofileerde gepoedercoat aluminium beplating op een draagconstructie.

Metselwerk en gevelvulling
Het buitenspouwblad wordt gemaakt van gemetseld baksteen. Er worden meerdere soorten bakstenen toegepast, overeenkomstig de kleur- en materialenstaat. Het metselwerk wordt verwerkt met een doorstrijk metselmortel. Het metselwerk wordt volgens de kleur- en materiaalstaat (bijlage 3) uitgevoerd in halfsteens verband, wildverband & verticaal metselwerk.
In het metselwerk worden open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw. Tevens worden conform de opgave van de constructeur en baksteenleverancier dilataties en schijnvoegen aangebracht in het metselwerk. Het metselwerk wordt boven de kozijnen opgevangen door thermisch verzinkte + in kleur gemoffelde lateien of geveldragers. Het metselwerk wordt met rvs spouwankers bevestigd aan de achter constructie.
In de gevel nabij verschillende hoofdentrees naar het binnenterrein worden sleutelbuizen opgenomen. In de sleutelbuizen wordt een tag voor toegang tot het gebouw + sleutels voor de werk- en CVZ-kasten geplaatst . De Nutsbedrijven hebben toegang tot deze sleutelbuizen om in geval van calamiteiten of onderhoud toegang te krijgen tot de gebouwen en hun installaties.

Steenstrips
Op diverse plekken in het ontwerp wordt gebruik gemaakt van steenstrips. Het betreft hier gezaagde stenen, welke ingestort worden in een betonconstructie. De betonconstructies met steenstrips worden gevoegd met doorstrijkmortel, om een beeld te krijgen gelijk aan het naastliggende metselwerk.
Steenstrips zijn op de volgende locaties terug te vinden:
Gebouw A1:

- De lateien boven de kozijnen op de 1e, 2e en 3e verdieping;
- De lateien boven de hoofdentree;
- De borstweringen van de balkons.

Gebouw A3:

- De borstweringen van de balkons;
- De lateien boven de onderdoorgang;
- De onderzijde van de luifel en de borstwering bij de hoofdentree.

Gevelbekleding overig
Op de gevels van de gebouwen worden prefab betonnen en aluminium afdekkers toegepast. De naden tussen de elementen worden waar nodig voorzien van een kitvoeg.
Gepoedercoate aluminium beplating, in vlakke en geprofileerde uitvoering:

- Zetwerk in de kleur van de kozijnen als gevelinvulling bij de gebouwen A1 en A3;
- Geprofileerd als gevelinvulling bij de gebouwen A1 en A3 dit is van toepassing bij de terugliggende gedeeltes.

Natuursteen
Op de begane grondvloer van de gebouwen A1 en A3 komen er in gevelvlakken natuursteen vlakken, welke rechtstreeks op vuil metselwerk worden aangebracht. Tevens zijn er kaders rondom de kozijnen op de begane grond. Hier wordt het natuursteen bevestigd aan het de achterliggende constructie.

Buitenplafond
Diverse onderdoorgangen en entrees krijgen een buitenplafond van hout conform de kleur- en materiaalstaat (bijlage 3). Deze plafonds lopen door tot in de entreehallen van de betreffende gebouwen. De houten buitenplafonds zijn op de volgende locaties:

- Hoofdentree Gebouw A1.
- Onderdoorgang Gebouw A2.
- Hoofdentree Gebouw A2.
- Onderdoorgang Gebouw A3.

In de buitenplafonds wordt verlichting opgenomen. De onderdoorgangen van de gebouwen A2 en A3 krijgen verlichting welke is aangesloten op de openbare verlichting. Het onderhoud aan de verlichting loopt via de VvE, het verbruik van energie loopt via de gemeente Alkmaar.

Balkons & terrassen
De balkons worden gemaakt van prefab beton. Indien onder het terras een appartement of een algemene ruimte is, wordt hier een breedplaatvloer toegepast welke wordt afgewerkt met isolatie, dakbedekking en tegels op tegeldragers. Inherent aan de eigenschappen van prefab beton kunnen er luchtbellen, vlek-/wolkvorming en kleurnuances aanwezig zijn in de betonelementen. In bepaalde situaties worden de onderzijden van het bovenliggende balkons afgewerkt met een houtwolcementplaat. Of deze afwerking nodig is hangt af van de geluidsrapporten en of dit balkon een onderdeel is van de vloer van het appartement erboven, dan zal de afwerking bovendien fungeren als koudebrug onderbreking.

Gebruik bij gladheid geen strooizout op prefab betonnen onderdelen zoals balkons of terrastegels. Strooizout tast het beton aan en kan tot schade aan de constructie leiden! Gebruik ook geen hogedrukreiniger op prefab betonnen oppervlakten. Reinig alleen met schoon water en borstel. Zorg dat waterspuwers/afvoeren en goten vrij zijn van vervuiling. Water dient afgevoerd te worden en niet op het beton te blijven staan, de kans op vervuiling (algen- en mosgroei) en vorstschade wordt zo sterk verkleind.

Overige gevelonderdelen / raamdorpels
De situering van de betonnen en aluminium raamdorpels en betonnen gevelbanden staat aangegeven op de contracttekeningen (gevels). Ter plaatse van de onderzijde van de gevelkozijnen, exclusief deurkozijnen, worden er aluminium of betonnen waterslagen toegepast. De gemetselde borstweringen van de balkons/terrassen worden afgedekt met een betonnen afdekker en aan de binnenzijde van het balkon afgewerkt met metselwerk. De hijspunten worden na plaatsing dichtgezet met beton, een afwerking die een andere kleurtint kan hebben. De prefab borstweringen met steenstrips, krijgen aan de bovenzijde een betonnen afdekker. De achterzijde van het prefab beton wordt niet afgewerkt.

Glazen balustrades
Op de balkons en terrassen worden metalen gemoffelde balustraden aangebracht van minimaal 1,2 m hoog met een glasvulling. Bij een deel van de balkons zijn deze hekwerken hoger dan 1,2 m of dicht dit is afhankelijk van de mate van geluidsbelasting op de gevels. De dichte geluidsweringen van de balkons wordt d.m.v. een de glazen vouw pui of een vaste pui bovenop het hekwerk verdieping hoog uitgevoerd om te dienen als geluidsscherm. Op de contracttekeningen is terug te vinden waar welke uitvoering (beweegbaar of niet) wordt toegepast. Bij de vaste uitvoering van de geheel dichte balkons is wel een spui-ruimte voor ventilatie aanwezig. Geen van de schermvarianten heeft een waterdichtheid. Dit kan betekenen dat er bij regen water op het balkon of terras kan komen.
In samenspraak met de commissie welstand en de architect is er bij een aantal appartementen de mogelijkheid middels een kopersoptie de borstweringen te verhogen met een glazen scherm (de appartementen die hiervoor in aanmerking komen staan benoemd in het document handleiding kopersbegeleiding). Op de begane grond van gebouw A1 komt er voor de glazen balustrade en de kozijnen een metalen beplating. De beplating wordt voorzien van een perforatie en een coating in Cortenstaal-look.

3.6 Postvoorziening, videofoon en entree armatuur

In de frontplaat van de gecombineerde postkasten ter plaatse de hoofd- en nevenentree wordt een videocamera en spreek-/luistertoestel voor de videofooninstallatie met kiesvenster opgenomen. De appartementen hebben naast de voordeur een beldrukker. Bij de hoofdentree van de gebouwen A2 en A3 worden postkasten voor alle bouwnummers in de gevel opgenomen, uitgevoerd in verzinkt gemoffeld staal. Bij de hoofdentree van gebouw A1 komt een element met daarin verwerkte postkasten te staan. De postkasten hebben aan de buitenzijde een metalen briefklep met ingegraveerd huisnummer en aan de binnen- of buitenzijde een met een sleutel afsluitbaar deurtje. Elke bewoner krijgt 3 sleutels. Bij de entree komen diverse verlichtingsarmaturen welke in samenspraak tussen architect en Ringerskwartierbouw in uitvoering en positie worden bepaald.

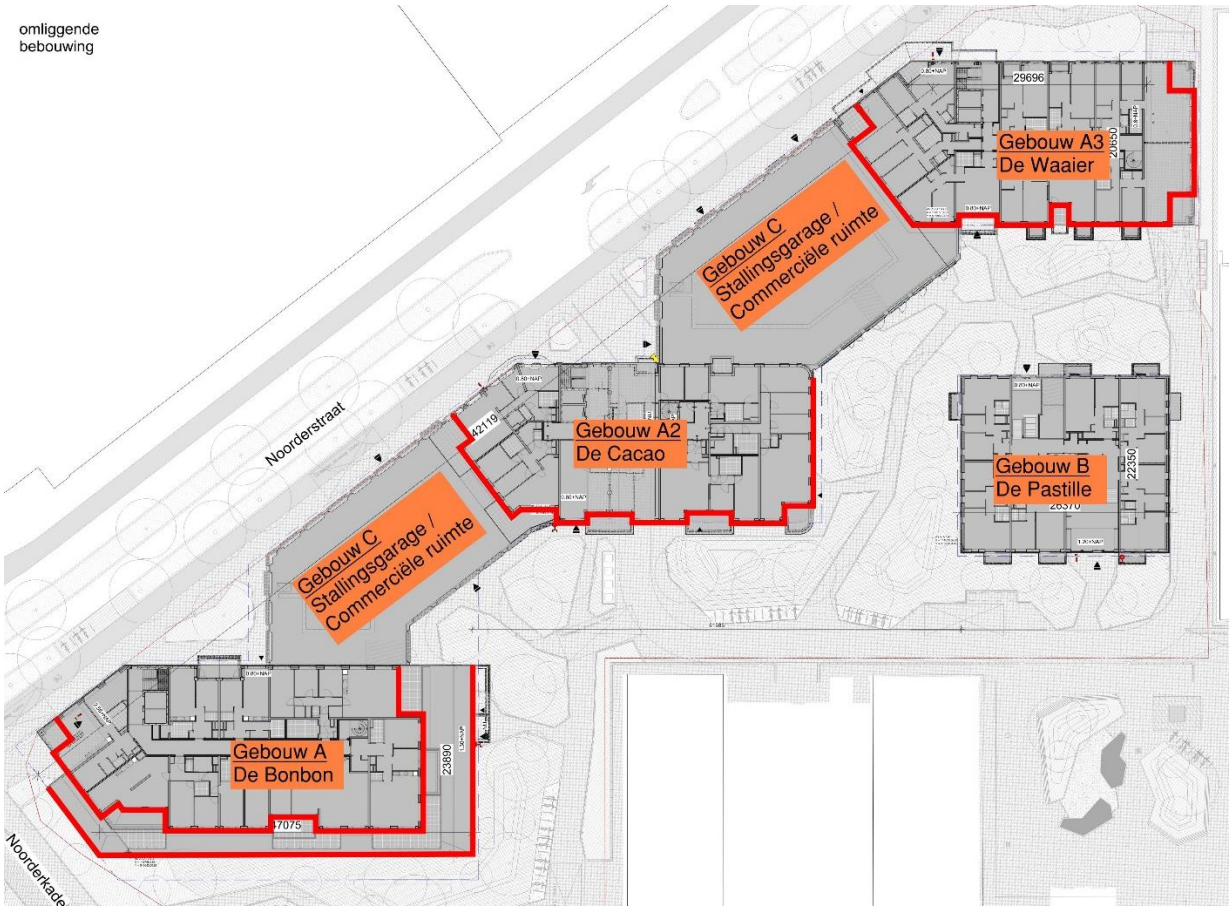
3.7 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen in de gevel worden uitgevoerd in kleur gepoedercoat aluminium. De te openen schuifpuien, ramen en deuren in de kozijnen zijn aangegeven op de contracttekeningen, alsmede de draai- of schuifrichting van deze onderdelen. De entreepuien van de gebouwen bestaan uit schuifdeuren met een deurautomaat. Aan de binnenzijde van de entreehal wordt een drukknop opgenomen. Aan de buitenzijde worden de deuren bediend met een taglezer. Alle deuren met een deurautomaat worden uitgevoerd met sensoren ter voorkoming van beklemming conform de regelgeving. De niet automatische deuren (vluchtwegen en toegangen tot bergingen) welke direct toegang geven tot het gebouw, worden uitgevoerd met een deurdranger (mechanisch) en waar nodig met een pushbar. De deuren vanaf de straat naar de collectieve fietsenstalling hebben een schuifdeur op een deurautomaat. De bediening vindt plaats door een taglezer aan de buitenzijde en aan de binnenzijde is een deurdrukker geplaatst. In algemene ruimten en fietsenstalling, worden aluminium ventilatie roosters opgenomen. De stallingsgarage wordt voorzien van een gemoffelde stalen speedgate (type vouwdeur). De deur heeft een open structuur ten behoeve van de ventilatie van de stallingsgarage. De speedgate wordt voorzien van een in- en uitrit signalering. De speedgate is te bedienen door een handzender bij het inrijden en via detectielussen in het wegdek bij het uitrijden. De kozijnen en deuren van de nutsvoorzieningen, traforuimten en het warmteoverdrachtstation (onder de hellingbaan) worden uitgevoerd als metalen roosterpuien kleur zijn gemoffeld.

3.8 Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen van de appartementen en algemene ruimten worden voorzien van meerbladige isolerende HR++ beglazing. De beglazing wordt uitgevoerd conform de regelgeving. Waar noodzakelijk volgens regelgeving, wordt veiligheids- en/of brandwerende beglazing toegepast. Door de verschillende dikten en/of verschillende eigenschappen van de beglazing kan tussen de toe te passen beglazing onderling kleurverschil optreden. Het plaatsen van elementen tegen het glas of het deels afplakken van beglazing met folie of anderszins kan leiden tot spanningen in het glas bij afkoelen of opwarmen. Hierdoor kunnen thermische breuken ontstaan die niet onder de garantie vallen en dus voor risico van de bewoner en/of de VvE zijn.

Aan de buitenzijde van de appartementen is het niet mogelijk om zonwering aan te brengen. Om opwarming van de woningen te vertragen is de mogelijkheid om aan de binnenzijde zonwering aan te brengen. Op de zon-belaste gevels (oost, west, en zuid) wordt er beglazing aangebracht met een lagere ZTA waarde (enkel bij de appartementen en niet bij de openbare ruimte).
De ZTA waarde geeft de verhouding tussen hoeveel licht er door het glas gaat en hoeveel er door het glas wordt tegengehouden. De algemene ruimtes en de niet zon-belaste gevels krijgen glas met een ZTA waarde van 0,55. De gevels met zon-belasting krijgen een ZTA waarde van 0,35. Door het beperken van de zonintreding wordt de opwarming van het appartement door zonlicht vertraagd. De lagere ZTA waarde wordt alleen toegepast op zon belaste gevels van appartementen. Algemene ruimtes krijgen de standaard ZTA waarde. Op de volgende figuur is aangegeven welke gevels glas krijgen met een lagere ZTA waarde krijgen.



De rood gemarkeerde gevels worden uitgevoerd met glas met een lagere zta waarde (enkel de appartementen)

3.9 Hang- en sluitwerk buiten

De buitendeuren en –ramen van de appartementen en algemene (verkeers-) ruimten worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk met kerntrekbeveiliging in het deurbeslag (SKG**). Hiermee voldoet het hang- en sluitwerk aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen 2015 (PKVW 2015) op appartement- en gebouwniveau. Er wordt geen certificaat Politie Keurmerk Veilig Wonen afgegeven.
Het hang- en sluitwerk is een systeem gebonden uitvoering aan het fabricaat van de puien. De cilindersloten van de appartemententreedeur, eventueel balkon-/terrasdeur en de buiten de appartement gelegen bergingsdeur zijn met dezelfde sleutel te openen.
De deuren van de algemene entree-, verkeersruimten en fietsenstallingen worden bediend met een tag. De toegankelijkheid hiervan is nader omschreven in hoofdstuk 1. Per appartement worden 3 tags verstrekt. Via de leverancier zijn er meer tags te bestellen.

Ramen
De te openen buitenramen worden uitgevoerd met zogenaamde draai-kiep, kiep- of draai-mogelijkheid, een en ander zoals aangegeven op tekening. Alle te openen buitenramen zijn voorzien van voldoende tochtweringsprofielen en kierdichting. De horizontaal schuivende schuifpuien in de appartementen, zijn van binnenuit te bedienen.

Toegangsdeuren van het appartement
De toegangsdeuren van het appartement zijn voorzien van een 3-puntssluiting met cilinderslot en veiligheidsbeslag. Het toegangsdeurkozijn van het appartement is van staal. In de deur is een spion opgenomen welke de mogelijkheid geeft om te zien wie er voor de deur staat. Op de deur is een vrijloopdranger gemonteerd.

Deurdrangers
De gebouwen zijn met brandscheidingen opgedeeld in brandcompartimenten, welke bij een brand moeten voorkomen dat rook en vuur zich snel kunnen verspreiden. Elk appartement is bijvoorbeeld een brandcompartiment met een brandscheiding op de vloeren en binnen muren die gedeeld worden met buren of de algemene gang. Alle deuren in een brandscheiding krijgen een dranger. Deze zorgt ervoor dat de deur gesloten blijft bij brand waarmee de verspreiding van rook en vuur wordt voorkomen. Alle toegangsdeuren van de appartementen worden van vrijloopdrangers voorzien. Een vrijloopdranger heeft de functie de voordeur te sluiten indien er een brandmelding in een appartement is. In de normale situatie kan de deur zonder weerstand worden geopend en gesloten, waardoor de deur als een deur zonder dranger functioneert. Bij een brandmelding wordt de dranger ingeschakeld en word de deur gesloten.

3.10 Zonwering

Zonwering op gebouwen van 50 meter hoog kan problemen geven met geluid en schade (in verband met de windbelasting) en het kostbare onderhoud. De kozijnen in het ontwerp bieden voorts niet de mogelijkheid om zonwering te monteren. De stijlen zijn er niet geschikt voor en delen van de zonwering zouden voor het glas komen.
Zonwering aan de binnenzijde van de kozijnen is wel mogelijk, mits op geruime afstand van het glas om thermische breuk te voorkomen. Dit dient na de oplevering door u zelf te worden aangebracht. Het deels afplakken van het glas met folies kan thermische breuken tot gevolg hebben, welke niet onder garantie vallen. Indien u zonwering aan de binnen zijde zelf of laat aanbrengen, is het dringende advies deze bij gebruik geheel open of gesloten te houden om dezelfde redenen van thermische breuk.

Zoals in hoofdstuk 3.8 omschreven wordt er op de zon-belaste gevels glas met een hogere zonwering toegepast om de warmt intreding via het glas te beperken.

3.11 Daken

Platte daken
De daken worden voorzien van isolatie en een dakbedekking. Indien noodzakelijk worden er betontegels aangebracht op de hoekpunten van het dak. Dit om te voorkomen dat de dakbedekking opwaait. Het dak van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als retentie dak. Een retentie dak is een dak, dat het gevallen regenwater eerst opvangt en dan langzaam los laat, vergelijkbaar met een spons. Op het dak wordt water verzameld en langzaam afgevoerd naar de groene gevels van de stallingsgarage. De aanwezige waterlaag voed de planten op het dak en dient als waterbuffer voor de plantenbakken aan de gevel van de stallingsgarage. Op de dakvlakken van de gebouwen worden voorzieningen aangebracht voor de afvoer van hemelwater, voor het ventileren van het gebouw en de appartementen, ontluchting van de riolering, valbeveiliging (alleen bij dakranden lager dan 1m) en een gevel onderhoudsinstallatie. De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met een betonnen of aluminium afdekkers. Op kleine oppervlakten van platte daken kan water blijven staan.

Dak toetreding
Op de daken zijn voorzieningen aangebracht als de dakranden lager zijn dan 1m voor gebruik van valbeveiliging. De hoge daken zijn via een algemene verkeersruimte bereikbaar door middel van een afsluitbaar dakluik met een metalen schaartrap of afneembare trap aan de wand in het trappenhuis.

Hemelwaterafvoeren
Ter plaatse van de balkons wordt een aansluiting gemaakt voor de hemelwaterafvoeren in de buitengevel. De posities van deze afvoeren staan indicatief op de verkooptekening.
De daken worden voorzien van een afvoersysteem waarbij de leidingen in de dakvloer worden ingestort en afvoeren in de schachten weggewerkt zijn.
De platte daken krijgen nood overstort voorzieningen (spuwers), en hebben een signaalfunctie. Bij een verstopping van een hemelwaterafvoer gaan de noodoverstorten lopen ter voorkoming van schade aan het gebouw. Men dient de verstopping zo snel mogelijk te verhelpen.

Bliksembeveiliging
Op de hoogste daken van de gebouwen A1 en A3 komt een bliksembeveiliging installatie.

3.12 Verkeersregelinstallatie hellingbanen

De hellingbanen zijn geschikt voor 1 naar beneden of naar boven komende auto. Het passeren van auto’s op de hellingbaan is niet mogelijk. Om te voorkomen dat er auto’s vanuit 2 richting gelijktijdig een hellingbaan oprijden, wordt er een verkeersregelinstallatie toegepast. De verkeersregelinstallatie stuur de drie hellingbanen aan en communiceert met de speedgate. Het verkeer wordt gestuurd door middel van verkeerslichten, welke aangeven of de betreffende hellingbaan vrij beschikbaar is.
Er worden slimme camera’s gebruikt, welke de kentekens van de auto’s kunnen lezen. Door het herkennen van de kentekens, kan het systeem leren welke auto naar welke verdieping toe moet.
Door het lerende vermogen van het systeem, kan het inspelen op de drukte in de morgen en de middag om zo het verkeer sneller de stallingsgarage in en uit te laten rijden.
Doordat de hellingbanen enkel in 1 richting zijn te gebruiken, kan het zo zijn dat op drukke momenten gewacht moet worden, voordat de hellingbaan beschikbaar is.

4. Interieur algemene ruimten en installaties

4.1 Trappen en balustraden

De trappen en (tussen)bordessen in de hoofdtrappenhuizen van de gebouwen worden uitgevoerd in prefab beton en het noodtrappenhuis van de gebouwen worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal. De fabrieksmatig gerolde structuur van de onderzijde van de prefab betonnen trappen en bordessen wordt niet verder afgewerkt. In het prefab beton kunnen luchtbellen, kleurnuances en vlek/wolkvorming zichtbaar zijn. Er zijn trappenhuizen met en zonder schalmgat, bij de trappenhuizen met schalmgat wordt hier een metalen gemoffelde lamellenhekwerk toegepast en de trappenhuizen zonder schalmgat zal hier alleen metalen gemoffelde leuning worden toegepast. In gebouw A1 is bij de entree een vide aanwezig, de zichtbare rand van de vide zal afgewerkt worden met een geschilderde houten afwerking.

4.2 Binnenwanden

De betonwanden tussen de hoofdentree, het trappenhuis en de naastgelegen appartementen worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden. De scheidende wand tussen de gangen en de appartementen in de gebouwen worden uitgevoerd als een appartement-scheidende metal-studwand. In een aantal situaties zijn er ook metal-studwanden die als een appartement-scheidende wand dienen, zie contracttekeningen waar deze wanden aanwezig zijn. De liftschachten worden uitgevoerd in prefab beton. De voorzetwanden en de houtskeletbouw elementen welke als binnenzijde van de gevels aanwezig zijn worden afgewerkt met gipsvezel- of gipskartonplaten. De niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in de kelder en bergingsruimten tussen de bergingen onderling worden in 67mm dik schoonwerk kalkzandsteen lijmblokken uitgevoerd. De wanden tussen de bergingen en bergingsgang worden in 100mm schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken uitgevoerd. De wanden in de bergingsruimten blijven tot maximaal 150mm los van het plafond zodat de bergingen geventileerd kunnen worden. De overige niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton. Op de plattegronden staat met arceringen aangeven welk type wand waar wordt toegepast.

4.3 Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimtes

De binnenkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hardhout en zijn afgewerkt met dekkend schilderwerk. De deuren worden uitgevoerd als houten deuren en dekkend geschilderd of voorzien van een HPL- toplaag. De kozijnen en geluidswerende deuren van de appartement toegangen binnen de algemene ruimten zijn van plaatstaal. In de deuren is een deurspion opgenomen waardoor van binnenuit gekeken kan worden wie er voor de deur staat. De binnendeurkozijnen van de algemene techniekruimten worden uitgevoerd in hardhout en zijn afgewerkt met een dekkende verf of HPL-toplaag. De deuren vanaf de begane grond en de verdiepingen worden uitgevoerd als houten deuren voorzien van een HPL-toplaag. De deuren van de algemene (verkeers)ruimten in de kelder en stallingsgarage worden uitgevoerd als houten deuren voorzien van een glasopening. De houten deuren zijn afgewerkt met een HPL beplating. De deuren van de techniekruimten en de werkkast worden uitgevoerd als dichte houten deuren voorzien van een HPL-toplaag. Waar nodig, in verband met ventilatie van de achterliggende ruimte, worden aluminium ventilatieroosters in de deuren geplaatst. Deurkozijnen die toegang geven tot collectieve fietsenstallingen worden voorzien van hoeklijnen en de deur wordt aan beide zijden voorzien van een schopplaat om de duurzaamheid van het kozijn en deur te vergroten. De liftdeur en het front van de lifttoegang wordt uitgevoerd in geborsteld rvs. De glasopeningen in de binnen kozijnen en deuren van de algemene ruimten worden voorzien van enkelbladige beglazing. De beglazing wordt

letselwerend uitgevoerd en de gestelde brandwerendheidseisen. De sleutels van de binnendeuren naar de algemene techniekruimten en werkkasten worden in beheer van de VvE gegeven.

4.4 Plafondafwerking

De plafonds van de algemene ruimtes hebben in de basis een afwerking met Sonaspray. Sonaspray is een geluidsabsorberende vezel welke in een witte kleur op de plafonds wordt gespoten.
Uitzonderingen hierop zijn:

- Technische ruimtes;
- Fietsenstallingen;
- Bergingen en bergingsgangen;
- Hoofdentree 's (waar geen houten plafonds zitten);
- Begane grond gebouw A1 en A3.

In de bergingen, fietsenstallingen en de stallingsgarages zal (deels) een houtwolcementplaat tegen plafond voorkomen. Dit plafond dient de bovenliggende vloer / constructie te isoleren tegen kou.
De hoofdentree 's van de gebouwen A1, A2 en A3 krijgen een houten latten plafond. De gangen op de begane grond van gebouw A1 en A3 krijgen een systeemplafond, om de bovenliggende nutstrace's weg te werken, maar bereikbaar te houden.

4.5 Wandafwerking algemene ruimtes

De wanden van de algemene ruimtes afgewerkt worden met Brander Crystal (fijn spuitwerk). Uitzonderingen hierop zijn technische ruimtes, fietsenstallingen, bergingen en bergingsgangen of die plekken waar reeds een andere wandafwerking is beschreven. Technische ruimtes, bergingen, bergingsgangen en fietsenstallingen krijgen geen wandafwerking. Bergingsgangen krijgen op specifieke plekken een accentkleur. In de stallingsgarage worden de betonwanden en -kolommen niet afwerkt.

4.6 Vloerafwerking algemene ruimtes

De vloeren van de hoofdentree, de verdiepingsvloeren en de entrees van de kelder worden voorzien van vloertegels in diverse formaten. De tegels worden verlijmd op de zandcementvloer. Achter de entreepuien van de hoofdentree wordt een schoonloopmat met rvs randprofiel aangebracht. In de hoofdentrees waar een kruipruimte onder de vloer aanwezig is, wordt een vloerluik aangebracht zodat deze kruipruimte bereikbaar is. De vloeren van het noodtrappenhuis worden voorzien van linoleum. De vloeren van de techniekruimten en prefab betonnen bordessen worden niet afgewerkt. De vloeren van de fietsenstallingen, bergingen en bergingsgangen worden slijtvast afgewerkt. Bergingen en bergingsgangen die op een betonvloer zijn gesitueerd krijgen geen afwerking anders dan monolithisch beton. De parkeerplaatsen in de stallingsgarage worden alleen op de 1^{e} verdieping voorzien van een epoxycoatingslaag in een accentkleur. Alle parkeerplaatsen worden voorzien van nummers en belijning. Op de overige verdiepingen van de stallingsgarage wordt de belijning en de parkeernummers rechtstreeks op de betonvloer aangebracht.

4.7 Overige afwerkingen

In de entreehal en de lifthallen op de verdiepingen worden huisnummer en verwijsborden aangebracht. In de stallingsgarage worden vluchtroutes aangegeven en worden daar waar nodig verwijsborden naar de entrees aangebracht.

4.8 Installaties algemene ruimten

Waterinstallaties

De koud waterleiding van de algemene ruimten komt binnen in de hydrofoorruimte. Vanuit de hydrofoorruimte wordt het water verspreid over de tappunten per gebouw. De hoofdwatermeter zit per gebouw voor de hydrofoor (waterdruk verhogende installatie). De koud waterleiding wordt aangesloten op de volgende (tap-)punten:

- tappunt boven de uitstortgootsteen in de werkkast;
- hydrofoor;
- aansluitpunt in de techniekruimte A2 ten behoeve van watergeefsysteem van het groendak en de groene gevels.

De sprinklerruimte heeft een eigen wateraansluiting bij het waterbassin onder de hellingbaan. In de regel wordt deze niet gebruikt, behoudens bij inwerkingtreding van de sprinkler.

Werkkast

De werkkasten worden voorzien van:

- een standaard geëmailleerde stalen uitstortgootsteen met emmerrooster;
- waterkraan inclusief 10 liter (warm water) close-up boiler;
- kunststof bekersifon met vloer- of wandbuis en rozet.

Rondom de uitstortgootsteen wordt een deel van de wand voorzien van tegelwerk.

Elektrische installatie

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke ruimten wordt aangesloten op de centrale meter in de algemene meterruimte van het betreffende gebouw. Deze wordt beheerd door de VvE. De elektrische installatie in de stallingsgarage en bergingen wordt gedeeltelijk als opbouw uitgevoerd. Vanuit de meterruimte zijn de leidingen, in opbouw- en inbouwuitvoering, centraal- en montagedozen zoveel mogelijk opgenomen in de wanden en plafonds.
Op de algemene installatie wordt onder meer aangesloten:

- liften;
- verlichting en noodverlichting;
- deurautomaten, videofoon, bellentableau & toegangscontrole;
- boilers in werkkasten;
- bergingen; lichtpunt met armatuur en wandcontactdozen;
- hydrofoor;
- elektrakachel en / of warmtelint (vorstbescherming) in de hydrofoorruimte;
- speedgate;
- ventilatie algemene ruimten;
- schakelkasten algemene voorzieningen;
- hellingbaanverwarming stallingruimte;
- in collectieve fietsenstallingen voorbereiding laadvoorziening voor elektrische fietsen; (laadvoorziening dient door de VvE te worden aangelegd).
- verlichtingsarmaturen in de verkeersruimte en trappenhuizen;
- wandcontactdozen in de algemene ruimten.

Hellingbaanverwarming

De hellingbaan van de stallingruimte wordt ter plaatse van de rijstroken voorzien van een elektrische hellingbaanverwarming om opvriezen van de hellingbaan te zo veel als mogelijk te voorkomen.

Verlichting
De algemene (gemeenschappelijke) ruimten in de woongebouwen en stallingsgarage worden voorzien van de benodigde lichtpunten inclusief armaturen. Volgens het Bouwbesluit wordt noodverlichting aangebracht in de noodtrappenhuizen en (bergings)gangen. Tevens worden er bij de buitenruimtes op verschillende plaatsen op de buitengevel armaturen geplaatst. Ter plaatse van de balkons en de dakterrassen wordt er onder het bovenliggende balkon of op de gevel een armatuur geplaatst.

Ventilatie
Alle gemeenschappelijke verkeersruimtes (entree, corridor, lifthal, trappenhuis, bergingsgang, e.d.) worden op mechanische wijze geventileerd. Uitzondering hierop zijn alle fietsenstallingen en het bergingscluster van gebouw A2. Deze ruimtes worden volledig op natuurlijke wijze geventileerd middels bouwkundige roosters in de gevel. De liftschachten worden voorzien van natuurlijke ventilatie d.m.v. dakkappen gemonteerd bovenop de liftschachten.

Liften
De hoofdentree van de gebouwen A1, A2 en A3 worden per gebouw uitgerust met twee elektrische liftinstallaties met stopplaatsen op de kelder en begane grond en op de verdiepingen.
De liftwanden zijn afgewerkt in geborsteld rvs, waarvan 1 van de wanden wordt uitgevoerd met halfhoge spiegels. Aan de wand komt aan de zijde van het bedieningspaneel een aluminium leuning. Het plafond wordt uitgevoerd in led verlichting en geborsteld rvs. De vloer van de lift wordt uitgevoerd met een marmoleum vloerafwerking.
Eén van de liften van gebouw A1, A2 en A3 is uitgerust als brandweerlift die bij brand door de brandweer kan worden aangestuurd. De kaders en fronten van de lifttoegangen en de deuren van de liften worden eveneens uitgevoerd in geborsteld rvs. De lift wordt gedurende de bouwperiode bekleed met een tijdelijke houten bescherming. Deze bescherming wordt ca. drie maanden na oplevering verwijderd. Bij oplevering van het gebouw worden de reeds bekende beschadigingen aan de lift genoteerd op het opleverformulier. Bij het verwijderen van de bekleding wordt nogmaals een opname gedaan. Nieuwe beschadigingen zullen na schriftelijke (financiële) opdracht van de VvE worden hersteld.

De liften krijgen de volgende afmetingen:

Gebouw	Kooibreedte	Kooidiepte	Kooihoogte	Deurhoogte	Deurbreedte
A1	1.200mm	2.300mm	2.300mm	2.100mm	1.100mm
A1	1.200mm	2.300mm	2.300mm	2.100mm	900mm
A2	1.200mm	2.300mm	2.300mm	2.100mm	1.100mm
A2	1.200mm	2.300mm	2.300mm	2.100mm	900mm
A3	1.200mm	2.300mm	2.300mm	2.100mm	1.100mm
A3	1.200mm	2.300mm	2.300mm	2.100mm	900mm

Brandbestrijdingsinstallaties
In de gebouwen zijn geen blusinstallaties aanwezig buiten de stallingsgarage. De appartementen hebben rookmelders, welke gekoppeld zitten aan de vrijloopdrangers. Gezien de hoogte van de gebouwen is er een brandweerlift per gebouw aanwezig. Nabij de liften is per gebouw een droge blusleiding aanwezig. De brandveiligheid van de gebouwen is tijdens het ontwerp uitgebreid getoetst door de Veiligheidsregio Noord Holland Noord (brandweer).

Droge blusleiding
In gebouwen A1, A2 & A3 wordt een droge blusleiding toegepast in verband met de hoogte van deze bouwdelen. Deze droge blusleiding kan door de brandweer worden gebruikt bij het blussen van een

brand. De droge blusleiding heeft een aansluiting in de gevel nabij de entree van het gebouw in de algemene gangen nabij de liften.

Sprinklerinstallatie

In de stallingsgarage is een sprinklerinstallatie aanwezig. De sprinklerinstallatie heeft onder de hellingbaan een waterbassin om de sprinkler installatie te voeden. Bij de nevenentree van gebouw A2 is er een paneel voor de brandweer aanwezig, waarop is te zien waar een brand zich bevindt. Bij een brandmelding worden er diverse installaties aangestuurd:

- Liften worden naar de begane grond gestuurd;
- Toegangsdeuren gebouwen worden vrij gegeven (toegangscontrole vervalt op dat moment).

5. Interieur privé-gedeelte

Voor het afwerkingsniveau van de appartementen is gekozen voor vier klassen: Comfort, Comfort Plus, Luxe en Excellent. Het onderscheid daarin ziet u terug bij de keuzes voor binnendeurkozijnen, binnendeuren, hang- en sluitwerk van de binnendeuren, wandafwerking, vloer- en wandtegelwerk, het type sanitair en de warmwaterklasse.

Naast deze technische omschrijving wordt er een afwerkbrochure per afwerkingsklasse geleverd. Hierin treft u de volgende onderdelen verder gespecificeerd met afbeeldingen:

- Binnendeurkozijnen;
- Binnendeuren;
- Vloer- en wandtegels in badkamer en toilet;
- Sanitair;
- Elektrische installatie.

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kwaliteitsklasse			
			Comfort	Comfort Plus	Luxe	Excellent
Plafondafwerking	Structuurspuitwerk	Wit	x	x	x	x
Plafondafwerking meterkast	Geen afwerking		x	x	x	x
Wandafwerking conform TBA tabelkaart	groep 3		x	x	x	
Wandafwerking conform TBA tabelkaart	groep 2					x
Wandafwerking gipsplaatafwerking	Klasse C		x	x	x	x
Wandafwerking toilet voorzien van beëindigingsprofiel	Wandtegels (ca. 1.200mm+)	Wit	x	x	x	x
Wandafwerking badkamer voorzien van beëindigingsprofiel	Wandtegels (ca. 2.200+)	Wit	x			
Wandafwerking badkamer	Wandtegels (plafond)	Wit		x	x	x
Voegwerk wandtegelwerk		Wit	x	x	x	x
Hoekafwerking uitwendige hoeken	Kunststof profiel	Wit	x	x	x	x
Wandafwerking boven tegels toilet	Structuurspuitwerk	Wit	x	x	x	x
Wandafwerking boven tegels badkamer	Structuurspuitwerk	Wit	x			
Wandafwerking meterkast	n.v.t.	n.v.t.	x	x	x	x
Vloerafwerking, Alle ruimtes m.u.v. toilet, badkamer en meterkast	Anhydriet dekvloer	Grijs	x	x	x	x
Vloerafwerking toilet en badkamer	Vloertegels	Antraciet	x	x	x	x
Vloerafwerking meterkast	Geen afwerking					
Voegwerk vloertegelwerk		Grijs	x	x	x	x
Binnen kozijnen in appartement	Staal	Gebroken wit	x	x		
Binnenkozijnen in appartement	Hout	Wit			x	x
Binnendeuren in appartement	Vlakke opdekdeur	Wit	x			
Binnendeuren in appartement	Opdek stijldeur	Wit		x		
Binnendeuren in appartement	Stompe deur	Wit			x	x
Binnendeur van hal naar woonkamer (enkel)	Glasdeur opdek	Wit		x		
Binnendeur van hal naar woonkamer	Glasdeur stomp	Wit			x	
Binnendeur van hal naar woonkamer	Glasdeuren stomp	Wit				x
Deur meterkast	Voorzien van ventilatierooster	Wit	x	x	x	x

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kwaliteitsklasse			
			Comfort	Comfort plus	Luxe	Excellent
Gevelkozijnen gebouw A1	Aluminium	Kleur buitenzijde	x	x	x	x
Gevelkozijnen gebouw A2	Aluminium	Kleur buitenzijde	x	x	x	x
Gevelkozijnen gebouw A3	Aluminium	Kleur buitenzijde	x	x	x	x
Vensterbank	Marmercomposiet Bianco C	Wit	x	x	x	x
Dorpel toilet en badkamer	Kunststeen	Antraciet	x	x	x	x
Ventilatieventielen plafond	Kunststof profiel	Wit	x	x	x	x
Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof	Wit	x	x	x	x
Thermostaat			x	x	x	x
Vloerverdeler omkasting			x	x	x	x
Toilet	Porselein	Wit	x	x	x	x
Bedieningsplaat	Kunststof	Wit	x	x	x	x
Fontein	Porselein	Wit	x			
Fonteinkraan	Metaal	Chroom	x	x	x	x
Sifon fontein / wastafel	Kunststof	Wit	x			
Sifon fontein / wastafel	Metaal	Chroom		x	x	x
Wastafel	Porselein	Wit	x	x	x	x
Wastafelkraan	Metaal	Chroom	x	x	x	x
Spiegel boven wastafel			x	x	x	x
Draingoot	RVS	Naturel	x	x	x	x
Thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie	Metaal	Chroom	x	x	x	x
Ligbad	Kunststof	Wit				x
Thermostatische badmengkraan	Metaal					x
Elektrische radiator	Metaal	Wit	x	x	x	x
Wasmachinekraan	Metaal	Chroom	x	x	x	x

5.1 Binnenwanden

De appartementen hebben verschillende wanden met elk verschillende afwerkingen:

- Betonwanden, afgewerkt groep 6 zie bijlage 1;
- Metalstudwanden voorzien van gipsplaat of gipsvezelplaat, afgewerkt klasse C zie bijlage 2;
- Houtskelet bouwwanden voorzien van gipsplaat of gipsvezelplaat, afgewerkt klasse C zie bijlage 2;
- Gasbetonwanden, dikte 70mm en 100mm. De wanden worden afgewerkt in groep 3 (Comfort, Comfort Plus en Luxe) en afgewerkt in groep 2 (Excellent), zie bijlage 1.

De wanden hebben verschillende eigenschappen die ze moeten vervullen, verschillend van (niet) dragend, brandwerend, geluid- en vochtwerend. Op plekken waar verschillende wanden bij elkaar komen, ontstaan gemakkelijk krimpscheuren. Deze krimpscheuren kunnen ontstaan doordat de materialen verschillend uitzetten door vocht en temperatuur. Deze scheuren kunnen niet voorkomen worden. Bij de indelingen van de badkamers is zoveel mogelijk rekening gehouden met de verschillende wandtypen. Als er verschillende wandtypen in de badkamer zijn, dan wordt er naar gestreefd om de overgang in een hoek toe te passen, zodat de overgang kan worden gekit. Het kan voorkomen dat het niet mogelijk is om de overgang van verschillende materialen in een hoek toe te passen en dat deze dilatatie in de wand achter het wandtegelwerk gehouden moet worden, deze dilatatie zal dan doorgezet moeten worden in het tegelwerk en deze zal dan worden afgekit.

5.2 Binnenkozijnen en deuren appartementen

De binnendeurkozijnen hebben een doorloophoogte van minimaal 2,3 meter. Ze worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen (Comfort en Comfort Plus) óf als houten montage kozijnen (Luxe en Excellent). De montage punten van plaatstalen kozijnen worden dichtgezet met een kunststof of rubber dop.
De deuren van de meterkasten zijn vlakke deuren in opdek (Comfort en Comfort Plus) of in stompe (Luxe en Excellent) uitvoering. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt en worden voorzien van een deurgreep met ronde rozet. De binnendeur tussen de hal en de woonkamer wordt voorzien van een deur met glasopeningen.
De vorm en uitstraling van de deuren en kozijnen kunt u terugvinden in de afwerkbrochure van de appartementsklasse.
De binnendeuren in de appartementen worden voorzien van de volgende sloten:

- Badkamer(s) en toilet(ten): vrij- bezetslot;
- Meterkasten: kastslot (zonder kruk);
- Overige binnendeuren: loopslot.

In de dagkantopening van de kozijnen toiletruimte en badruimte wordt een kunststenen dorpel aangebracht, deze dorpel ligt los van de deur t.b.v. de benodigde ventilatie van deze ruimten. Bij de overige binnendeuren in de appartement worden geen dorpels aangebracht. Onder de binnendeuren in de appartementen is een ruimte noodzakelijk ten behoeve van ventilatie binnen in het appartement, deze ruimte onder de binnendeuren is standaard 28 mm bij de oplevering van het appartement. Er is bij de ruimte onder de binnendeuren rekening gehouden met een vloerafwerking, er moet een minimale ruimte van 13 mm onder de binnendeuren overblijven na het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking. Als de ruimte onder de deur groter is gehouden dan de 28 mm is dit nodig gebleken uit installatie berekeningen en het advies is dan om geen definitieve vloerafwerkingen te gebruiken dikker dan 15 mm. Uitzondering hierop is de situatie indien de deur van de techniek ruimte waar de WTW unit in staat direct grenst aan een verblijfsruimte. Dit specifieke kozijn wordt uitgevoerd met een snoerprofiel in het kozijn en deze deur wordt uitgevoerd met extra geluidwerende vulling, een valdorpel en indien noodzakelijk met een geluiddempend rooster.

Indien twee verblijfsruimten worden gescheiden door één enkele deur, wordt deze deur uitgevoerd met een zwaardere vulling waardoor de deur meer geluid tegen houdt. Dit is conform de eisen vanuit het Bouwbesluit.
De deur(en) van de meterkast(en) worden, ten behoeve van ventilatie, voorzien van 2 deurroosters (1 boven/1 onder).

5.3 Plafondafwerking

De plafonds binnen de appartement worden voorzien van wit structuurspuitwerk. Met uitzondering van het plafond in de meterkast, dit plafond wordt niet afgewerkt. Op locaties waar breedplaatvloeren zijn toegepast worden de V-naden niet dichtgezet maar blijven zichtbaar.

5.4 Wandafwerking

Alle gipswanden in de appartement worden vanaf ca. 50 mm boven de dekvloer (plintzone) afgewerkt conform groep 3 (bijlage 1), behoudens bij de appartementen met de afwerkingsklasse Excellent, hier worden vanaf ca. 50 mm boven de dekvloer (plintzone) de wanden afgewerkt conform groep 2. Voor de metal-stud en houtskeletbouw wanden wordt afwerkingsniveau klasse C (bijlage 2)

gehanteerd. De in het werk gestorte betonwanden worden voorzien van stucwerk groep 6 (bijlage 1). Dit komt neer dat enkel oneffenheden en te grote gaten dichtgezet worden.
Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen, met uitzondering van:

- de wanden in de meterkasten: deze worden niet nader afgewerkt;
- de wanden van de badruimte: deze worden uitgevoerd met tegelwerk;
- de wanden van de toiletruimte: deze worden tot ca. 1.200mm + vloer met tegelwerk uitgevoerd en daarboven met structuurspuitwerk.

Bovenstaande kunt u ook terugvinden in de afwerkbrochure.
In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht. Aan de binnenzijde van de raamkozijnen, ter plaatse van borstweringen, worden composiet vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen zijn opgedeeld in meerdere elementen. De naad tussen de elementen wordt voorzien van een kitvoeg. De overige dagkanten worden afgewerkt met een strook gipsvezel- of gipskartonplaat. Op het planchet ter plaatse van het inbouwreservoirs van de toiletten wordt doorgetegeld in gelijke tegels als de wandtegelafwerking.

5.5 Vloerafwerking

Op de constructievloeren wordt een ‘zwevende’ dekvloer aangebracht bestaande uit een onderlaag van isolatie met daarop ca. 70 mm anhydrietvloer. Uitzondering is het vloergedeelte van de meterkast(en) op de begane grond en in de badkamer de douchehoek. In de meterkast(en) op de begane grond komt geen afwerkvloer maar een prefab meterkast vloerplaat. In de badkamer wordt in de douchehoek een zandcement dekvloer op afschot aangebracht. In de deklaag van anhydriet of zandcement worden de leidingen van de vloerverwarming en koeling opgenomen. De anhydrietvloer wordt niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn. 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 de appartement aanwezig is. In verband met een goede werking van de vloerverwarming en koeling mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal Rc=0,09 W/m2K bedragen.
Verdere aandacht dient uit te gaan naar de overgang van de vloerafwerking op verschillende materialen. Op deurposities in een houtskeletbouwwand dient afhankelijk van de vloerafwerking een dilatatieprofiel te komen.
Er worden zwevende dekvloeren toegepast. Op een zwevende dekvloer mag niet nogmaals een geluidswerende laag worden aangebracht, dit zal averechts werken.
Vloerafwerkingen zoals tegels en pvc kunnen rechtstreeks op de vloer verlijmd worden, mits deze droog én vlak genoeg is. Alle vloeren dienen los van de muren te worden geplaatst. Dit houdt in dat alle plinten vrijgehouden moeten worden van de vloer.
Door de aanwezigheid van leidingen o.a. van de vloerverwarming en koeling in de dekvloeren, kan in de dekvloeren niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. Voordat een vloerafwerking kan worden aangebracht op de in de bouw aangebrachte afwerkvloer zal bij de leverancier van de vloerafwerking geïnformeerd moeten worden of een stookprotocol benodigd is en aangevraagd moeten worden bij die desbetreffende leverancier. Dit om latere schade door nog aanwezig oud bouwvocht aan de vloerafwerking te voorkomen. De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 3.

Een deel van de gevels bestaat uit een houten element, waarbij er bij de deur of schuifpui opening, een houten regel op vloerniveau loopt. Deze regel is constructief nodig en kan niet achterwege blijven. Gezien deze op vloerniveau aanwezig is, is deze zichtbaar. Niet steenachtige vloeren kunnen direct over de houten regel worden aangebracht. Bij een vinyl / pvc / linoleum afwerking kan deze in de toekomst door werking aftekenen in de vloer. Steenachtige of gietvloeren hebben een dilatatie

nodig op de overgang van de dekvloer naar de houten regel. Deze zorgt ervoor dat de delen onafhankelijke van elkaar kunnen werken zonder schade.

5.6 Tegelwerk

De wanden en vloeren van de bad- en toiletruimte worden, overeenkomstig de afwerkstaat ende afwerkbrochure, voorzien van tegelwerk. Het type tegelwerk en de verwerking ervan is verschillend per afwerkingsniveau Comfort, Comfortplus, Luxe en Excellent (terug te vinden in de afwerkbrochure). De douchehoek wordt op afschot betegeld richting de draingoot. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht. In het toilet wordt het wandtegelwerk tot ca. 1.200mm boven de vloer aangebracht. Boven het tegelwerk in de toiletten worden de wanden afgewerkt met structuurspuitwerk. In de badkamer worden de wanden tot aan het plafond betegeld, behoudens bij de afwerking Comfort (daar wordt tot ca. 2.200mm + vloer getegeld, daarboven structuurspuitwerk). De uitwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een kunststof haaks hoekprofiel. De inwendige hoeken in het tegelwerk worden voorzien van een kitvoeg. De kleur, types en afmetingen van het tegelwerk zijn middels koperskeuze aan te passen. Achter het tegelwerk aanwezige dilataties worden in het tegelwerk doorgezet en afgekit.

5.7 Keukenopstelling

De appartementen worden zonder keuken geleverd. Wel worden de installatie voorzieningen aangebracht op de basis-positie zoals op de contracttekeningen is aangegeven. Voor het plaatsen van de keuken zijn er verschillende mogelijkheden die verder worden toegelicht in het kopers informatieboekje van Bruynzeel keukens. Bruynzeel keukens heeft in het voortraject meegedacht over de basisvorm, positie, indeling en aansluitpunten van de keuken. Bruynzeel keukens heeft per categorie appartement een voorbeeldkeuken opgenomen in het kopers informatieboekje, met varianten in uitvoering en prijzen. De te plaatsen keuken dient voorzien te zijn van een recirculatiekap met koolstof of plasmafilter, zodat vervuiling van de kanalen door kookaanslag / vetaanslag wordt voorkomen. Ook wordt beschadiging van het WTW systeem door overdruk voorkomen. Er mag nooit een wasemkap op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Alle leidingen en afvoeren zijn afgedopt en op de posities aangebracht volgens de bij het type appartement behorende standaard keukenindeling / leidingschema en technische omschrijving. Een hoekstopkraan kan als meerwerkoptie worden gekozen.

U heeft de mogelijkheid om leidingwerk aan te laten passen vanuit de basisopstelling. Bruynzeel keukens kan u hieromtrent volledig informeren en verzorgt de tekeningen naar de Ringerskwartierbouw en controleert tijdens het bouwproces de posities hiervan

5.8 Binnen timmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven. In de appartementen en in de algemene ruimten worden diverse aftimmeringen aangebracht worden mocht dit nodig zijn om tot een nette afwerking van deze ruimten te komen.

5.9 Schilderwerk

Alle benodigde betimmeringen van het gebouw zullen middels schilderwerk afgewerkt worden.

5.10 Installaties

Sanitair

In de appartementen wordt sanitair geleverd en gemonteerd van het fabricaat Villeroy & Boch. De kranen zijn van het merk Grohe. Het sanitair wordt geleverd volgens de omschrijving in de afwerkbrochure.
Bij de appartementen in de categorie Excellent is standaard een tweede badkamer aanwezig.
Bij een aantal overige appartementen is ook een tweede badkamer aanwezig. Het betreft hier bouwnummers: 117, 121, 128, 135, 142, 149, 155, 161, 167, 173, 216 en 222
Op de verkooptekening is de positie van het sanitair aangegeven. De tweede badkamer heeft een kleinere wastafel van 600mm.

Riolering

Alle sanitaire toestellen, wasmachine, de afleverset van de stadsverwarming en de WTW-unit worden voorzien van een aansluitpunt op de riolering. Waar nodig worden de afvoeren versleept door de constructieve vloer naar een schacht. Vervolgens worden deze via de schacht en of via het plafond van de kelder tot buiten de kelder gevoerd en aangesloten op het openbaar riool. Standleidingen worden versleept onder het plafond van de kelder tot buiten de kelder en aangesloten op het openbaar riool.

Stadsverwarming

Het project Ringers wordt aangesloten op het warmtenet van HVC. HVC is eigenaar van de afvalverbrandingsinstallatie en bio-energiecentrale in Alkmaar, waar de restwarmte wordt gebruikt voor het opwekken van stroom, verwarmen en de warmwatervoorziening van appartementen en bedrijven. In de regio ligt een distributienet, waar het project op wordt aangesloten. Onder de hellingbaan van de stallingsgarage komt een (centrale) distributieruimte van HVC, waar het hoofdnet door middel van een wisselaar wordt aangesloten op het net van project Ringers. Vanuit de distributieruimte van HVC wordt het warmte-en koudenet door de stallingsgarage vertakt naar de gebouwen A1, A2 en A3. Het warmtenet wordt uiteindelijk aangesloten op een afleverset in de meterkast van de appartementen. Deze afleverset is de huisaansluiting op het warmtenet en houdt tevens het verbruik bij. Naast warmte en warmwater wordt er ook koeling geleverd door HVC. Deze koeling wordt onttrokken uit een (WKO) bron, welke naast het project wordt geboord en aangesloten op de distributieruimte van HVC. De koude wordt aangesloten op de afleverset, welke het mogelijk maakt het appartement beperkt te koelen op warme dagen. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het systeem t.b.v. warmte, warmwater en koeling van de appartementen zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten voor gebruik van water elektra en warmte tijdens de bouw zijn tot de oplevering voor rekening van Ringerskwartierbouw.

Verwarmingsinstallatie appartement

De appartementen worden aangesloten op een centrale installatie van HVC die de verwarming, koeling en warm water levert. Koeling mag in dit geval niet worden gezien als een airco-installatie. Als het buiten langere tijd erg warm is zal de installatie niet in staat zijn om de appartementen als een airco terug te koelen naar bijvoorbeeld 20 graden Celcius. Door het water van ca 17 graden door het vloerverwarmingssysteem te laten lopen kan wel een aangename topkoeling worden gerealiseerd. Topkoeling betekent dat er enkele graden gekoeld kan worden t.o.v. de buitentemperatuur.
De stadsverwarming afleverset wordt geplaatst in de technische ruimte of warme meterkast in het appartement. In deze afleverset wordt de afgenomen energie gemeten in Gigajoules (GJ's) die door HVC in rekening worden gebracht. In de afleverset is een vloerverwarmingsverdeler opgenomen. Bij grote appartementen komt het voor dat een tweede vloerverwarmingsverdeler in het appartement

moet worden geplaatst. Elke verblijfsruimte krijgt een temperatuuropnemer. In de woonkamer komt een bedieningspaneel waarop de temperatuur van iedere verblijfsruimte is in te stellen In de badkamer wordt aanvullend op de vloerverwarming een elektrische radiator geplaatst, de handdoekradiator (zie afwerkbrochure) wordt geregeld met een digitale thermostaat. In de douchehoek wordt geen vloerverwarming gelegd. Onder de opstelplaats van de keuken, aan de zijde van de wand, wordt geen vloerverwarming aangebracht. In de toiletruimte(n) en bergruimte(n) wordt geen verwarming aangebracht. Bergingen buiten de appartementen worden niet verwarmd.
De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van de SWK-garantie- en waarborgregeling. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is de installatie in staat de navolgende temperaturen te bereiken en te behouden:

- Entree (verkeersruimte) 15ºC
- Gang (verkeersruimte) 15ºC
- Toiletruimte 15ºC
- Woonkamer/keuken (verblijfsruimte) 20ºC
- Slaapkamer (verblijfsruimte) 20ºC
- Werkkamer (verblijfsruimte) 20ºC
- Inloopkast (Onbenoemde ruimte) 15ºC
- Badkamer 22ºC
- Berging/technische ruimte 15ºC

Gasaansluiting
De appartementen worden niet voorzien van een gasaansluiting.

Waterinstallatie
Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een watermeter. De kraanaansluiting voor de keuken wordt afgedopt uitgevoerd. De volgende tappunten worden, indien van toepassing, conform de tekening, aangesloten op het koud watersysteem:

- kraanaansluiting in de keuken afgedopt, stopkraan via kopersmeerwerk;
- vaatwasser aansluiting in de keuken afgedopt, stopkraan via kopersmeerwerk;
- spoelinrichting van het toilet;
- fonteinkraan in de toiletruimte;
- wastafelkraan in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;
- badkraan in de badkamer (indien bad aanwezig);
- tapkraan van de wasmachineaansluiting;
- aansluitpunt stadsverwarming afleverset.

Warmwatersysteem vanaf de afleverset HVC welke in een kast zal worden gepositioneerd worden de warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- kraanaansluiting in de keuken afgedopt, stopkraan via kopersmeerwerk;;
- wastafelkraan in de badkamer;
- douchekraan in de badkamer;
- badkraan in de badkamer (indien bad aanwezig).

De waterleidingen in het toilet en in de badkamer zijn, zoveel mogelijk, weggewerkt in de wanden en vloeren.

Wasmachine- en condens droger aansluiting
De opstelplaats voor de wasmachine en condens droger staat op verkooptekening aangegeven met respectievelijk de letters 'WM' en 'WD'. De opstelplaats bestaat uit een elektra-aansluiting voor de wasmachine en condens droger (aparte elektragroepen), een waterkraan voor de wasmachine en een afvoerleiding voor de wasmachine met een T-stuk voor de condens droger. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

Warmwaterhoeveelheden
Bij cv-ketels wordt er gesproken over een CW waarde, welke de hoeveelheid warmwater (60º C) per minuut. Gezien er geen gasaansluiting is en dus geen cv-ketel, wordt er nu enkel gesproken over het aantal liter warmwater (60º C) per minuut. De leverende partij spreekt over een comfortklasse. In de onderstaande tabel zijn de zaken voor u weergegeven.

Appartement	Afwerking	Comfortklasse	Warmwater per minuut
Starter	Comfort	4	7,5 liter
Compact	Comfort Plus	4	7,5 liter
Large	Luxe	5	9 liter
Riant	Luxe	5	9 liter
Penthouse	Excellent	5+/6	11 liter

Mocht u de wens hebben voor een andere comfortklasse, dan is dit via het kopersmeerwerk aan te geven.

Ventilatie
De appartementen wordt voorzien van een Warmte Terug Win (WTW) ventilatiesysteem. Er wordt 'gebruikte' lucht afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine en de ruimte met de afleverset. De plaats van deze afzuigpunten in het plafond is indicatief op tekening weergegeven. De ventilatie-unit is inwendig voorzien van een vochtsensor. In de woonkamer en hoofdslaapkamer zijn CO2 sensoren aangebracht. Deze sensoren zorgen ervoor dat de ventilatiecapaciteit automatisch wordt afgestemd op de aanwezigheid van personen of gebruik van de douche (vocht). Via de CO2 sensor in de woonkamer is het tevens mogelijk de ventilatie installatie handmatig te bedienen. Ook worden er twee losse radiografische bedieningen geleverd (voorzien van batterij, bedoeld voor in de keuken en badkamer), waarmee de ventilatie installatie handmatig kan worden bediend. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de technische ruimte in het appartement en aangesloten op een gemeenschappelijk leidingkanaal. In de betonvloeren zijn luchtkanalen naar de aanvoer-/ afzuigpunten aangebracht. In de ruimte waar de ventilatie-unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De positie van de ventilatie-unit is op de verkooptekening indicatief aangegeven. De verse lucht wordt aangevoerd via kanalen vanaf het dak naar de ventilatie-unit. In de WTW- unit wordt de aanvoerlucht door middel van een zogenaamde warmtewisselaar voorverwarmd door de afgezogen lucht uit het appartement. De verse lucht wordt na de warmte uitwisseling ingeblazen via plafondpunten in de verblijfsruimtes die eveneens indicatief op tekening zijn weergegeven. Zowel inblaas- als afzuigpunten worden voor oplevering nauwkeurig ingeregeld om te zorgen voor een goede ventilatiebalans. Op de daken zijn er gescheiden kanalen voor de afblaas van vuile lucht en de aanzuig van schone lucht gesitueerd. Een aantal kanalen wordt voor de aanzuig van de verse lucht versleept tot door de gevel en voorzien van een rooster. De aan- en afzuig van de kanalen zitten volgens de regelgeving op afstand van elkaar om aanzuig van vervuilde lucht te voorkomen. De aanzuigpunten van de installatie worden op de volgende locaties door middel van een rooster in de gevel aangesloten:

- Gebouw A1 13^{e} verdieping;
- Gebouw A2 11^{e} verdieping;
- Gebouw A2 9^{e} verdieping;
- Gebouw A3 13^{e} verdieping.

Om te voorkomen dat er vreemde geuren de appartementen in geblazen worden door de WTW installatie, is het verboden om te barbecueën of andere zaken die geuroverlast geven op de balkons / dakterrassen. De kanalen op de 13e verdieping van A1 en A3 en de 9e verdieping van A2 zijn zichtbaar over het dak versleept. Op de dakterrassen waar kanalen direct langs de glazen balustrade worden versleept, worden de betreffende glazen balustraden uitgevoerd in ondoorzichtig matglas.

Elektra

In de appartementen wordt een elektrische installatie aangelegd volgens richtlijnen. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De groepen verdeelkast wordt opgenomen in de meterkast van het appartement. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast. De positie van de elektrapunten is indicatief op de contracttekeningen weergegeven.
Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de appartement is op de verkooptekening aangegeven. De plaats van de elektrapunten is indicatief en kan door het productieproces wat afwijken. De hoogte van een wandlichtpunt is ca 1.800 mm boven de afwerkvloer. Appartementen met afwerkingsniveau Luxe en Excellent worden in de badkamer uitgerust met een spiegel voorzien van LED-verlichting. Het lichtpunt nabij de wastafel wordt hierop aangesloten. In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen, loze leidingen, data en cai-punten geplaatst op ca. 300 mm boven de afwerkvloer. De wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik bij de keukenopstelplaats worden geplaatst op ca. 1.200 mm boven de afwerkvloer. De wandcontactdoos in de meterkast wordt conform voorschriften geplaatst.
De lichtschakelaars worden op ca. 1.050 mm boven de afwerkvloer geplaatst. De lichtschakelaar bij de keukenopstelplaats wordt op ca. 1.200 mm boven de afwerkvloer geplaatst. De lichtschakelaar bij het inbouwreservoir van de toiletruimte wordt op een hoogte van ca. 1.350 mm boven de afwerkvloer geplaatst. Bij de oplevering ontvangt u een schema van de groepenindeling. De elektriciteit wordt geleverd door een nader door Ringerskwartierbouw te bepalen leverancier. Bij oplevering worden de meterstanden opgenomen en moet u een eigen energieleverancier kiezen aangezien de leverancier van Ringerskwartierbouw opgezegd wordt op de datum van oplevering.

Het aantal wandcontactdozen en lichtpunten is afhankelijk van de afmetingen, het aantal kamers alsmede de afwerkingsklasse van het appartement. Op de verkooptekeningen kunt u zien welke voorzieningen in welke ruimte worden geleverd.

Onderstaande basis zit minimaal in de appartementen

Meterkast:	2 voudige wcd + ruimte voor 2 groepen uitbreiding 2 bij oplevering;
Woonkamer:	3x dubbele wandcontactdozen, CAI aansluiting bij TV toestel, Cat 6 aansluiting en een enkele wcd voor algemeen gebruik gecombineerd met een schakelaar;
Keuken:	2x dubbele wcd, afgemonteerde perilex aansluiting op aparte groep, enkele wcd op aparte groep voor combi magnetron, enkele wcd op aparte groep voor koel-vriescombinatie, enkele wcd op aparte groep voor vaatwasser, enkele wcd voor een eventuele afzuigkap (recirculatie) en een loze leiding voor een boiler;
Slaapkamer 1:	3x dubbele wcd, loze leiding CAI, loze leiding Data en een enkele wcd algemeen gebruik gecombineerd met een schakelaar.
Slaapkamer 2:	2x dubbele wcd en een enkele wcd algemeen gebruik gecombineerd met een schakelaar.
Slaapkamer 3:	2x dubbele wcd en een enkele wcd algemeen gebruik gecombineerd met een schakelaar.

Ruimte	Compact	CompactPlus	Luxe	Excellent
Meterkast	conform basis	conform basis	ruimte voor uitbreiding 1 groep bij oplevering + extra groep reserve t.b.v. keuken.	2 reserve groepen tbv keuken
Woonkamer	conform basis	conform basis	1 extra dubbele wcd	2 extra dubbele wcd's
Keuken	conform basis	conform basis	conform basis	Een extra loze leiding
Slaapkamer 1	conform basis	conform basis	conform basis	1x extra dubbele wcd
Slaapkamer 2	N.v.t.	conform basis	1x extra dubbele wcd + 1 enkele wcd + 2x loze leiding	1x extra dubbele wcd + 1 enkele wcd + 2x loze leiding
Slaapkamer 3	N.v.t.	conform basis	1x extra dubbele wcd + 1 enkele wcd + 2x loze leiding	1x extra dubbele wcd + 1 enkele wcd + 2x loze leiding

Armaturen en beldrukkers

De levering en aansluiting van armaturen in de appartement is niet bij de koopsom inbegrepen.
De plaats van de armaturen is indicatief op de verkooptekening weergegeven. Bij de voordeur wordt een beldrukker toegepast.
Alle appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie met elektrische deuropener voor de bediening van de centrale entreedeur en nevenentreedeur op de begane grond.
Op de balkons en dakterrassen komt een armatuur aan de gevel. Een afbeelding hiervan staat aangegeven in de "afwerkbrochure algemene ruimtes". Mocht er op het balkon geen ruimte zijn om het armatuur aan de wand te monteren, dan wordt deze aan het plafond gemonteerd (dit kan in afwijking van de verkoopstukken zijn).

Rookmelders

Binnen in de appartementen worden volgens het Bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een batterij back-up. De plaats van de benodigde rookmelders is op de contracttekening indicatief aangegeven en kan nog wijzigen. De rookmelders zijn aangesloten op de vrijloopdrangers welke op de voordeuren aangebracht zijn. De voordeuren worden bij brand door deze vrijloopdrangers bij open stand automatisch gesloten om verdere verspreiding van rook en brand te voorkomen. Ook het ventilatiesysteem is voorzien van een rook- en brandwerende voorziening om verspreiding van rook en brand te voorkomen.

DATA en CAI aansluiting ten behoeve van telefoon of internet

De aansluiting wordt verkregen door het sluiten van een abonnement bij een provider. Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Voor de data (UTP) en CAI (COAX) wordt een aansluitpunt in de woonkamer op ca. 300 mm boven de vloer aangebracht. De meterkast wordt voorzien van een glasvezelaansluitpunt en een CAI-punt. De posities zijn op contracttekening aangegeven.

6. Opleveringen

Algemeen

Op het moment van verkoop wordt er een globale opleverprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw appartement voor bewoning gereed zal zijn. Iedere appartement wordt uiteindelijk opgeleverd binnen het aantal vastgestelde werkbare werkdagen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Omdat project Ringers uit meerdere gebouwen bestaat, is er sprake van niet aaneengesloten oplevering van de appartementen. De appartmenten wordt bezemschoon opgeleverd, behalve sanitair, tegels en glasruiten, deze worden nat gereinigd opgeleverd.
Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering.
Minimaal vijf werkdagen voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om een opname te doen (een zgn. vooroplevering) voor het opstellen van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen. Na deze opname wordt ernaar gestreefd de gebreken en tekortkomingen van de opnamelijst voor de oplevering te herstellen.
Bij oplevering gaat u samen met Ringerskwartierbouw uw appartement inspecteren voor oplevering (sleuteloverdracht). Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een proces-verbaal van opleveringen. Na ondertekening van het proces-verbaal van opleveringen ontvangt u de sleutels van uw appartement. De oplevering vindt enkel plaats wanneer:

- de akte van transport van het appartement heeft plaats gevonden;
- De eventuele hypotheekakte is getekend;
- U aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan: de gehele koop- en aanneemsom, waaronder begrepen het saldo van meer en minderwerk, is betaald.

Oplevering via Vereniging Eigen Huis

Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis kan u zich laten begeleiden door Vereniging Eigen Huis. De begeleider van Eigen Huis zal samen met u en de uitvoerder van Ringerskwartierbouw de oplevering verrichten. De uitvoerder van Ringerskwartierbouw zal een proces-verbaal van oplevering maken, de punten hierop zijn leidend. Eventuele punten op een lijst van Vereniging Eigen Huis hebben geen officiële status.

Onderhoudsperiode

Binnen zes maanden na de oplevering, is de gelegenheid om te berichten of er nieuwe onvolkomenheden (behoudens ten gevolge van verkeerd gebruik, mechanische beschadigingen of het werken van materialen), na de oplevering zijn ontstaan.
Na oplevering kunnen er verschillende zaken ontstaan door het werken van materialen. Door temperatuurverschillen en het uittreden van vocht in materialen kan er krimp en uitzetting ontstaan. Dit is te zien bij stucwerk/spuitwerk waar zogenaamde krimpscheuren ontstaan. Het uitzetten en krimpen van materialen kan niet worden voorkomen. Wij raden u aan de vochtgehaltes van materialen en ondergronden te controleren alvorens deze af te werken.

7. Kopers informatie

Algemeen

De appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van SWK waarbij de Ringerskwartierbouw is aangesloten. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt voor ondernemingen die zijn ingeschreven. In de contractstukken wordt er verwezen naar de voorwaarden van SWK. Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregelingen, garantienormen, enz.. Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de Ringerskwartierbouw.

Koop-/Aannemingsovereenkomst

Voor project Ringers worden er een twee tal contacten ondertekent, koopovereenkomst en een aannemersovereenkomst. Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl Ringerskwartierbouw zich door ondertekening verplicht tot de bouw van het appartement.
De overeenkomst wordt gesplitst in

- Een koopovereenkomst met BPD voor de levering van het appartementsrecht, inclusief overige kosten;
- Een aannemingsovereenkomst met Ringerskwartierbouw voor de bouw van het gebouw.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom. BPD verplicht zich door medeondertekenen tot het leveren van het appartementsrecht en eventuele overige zaken en Ringerskwartierbouw verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van het appartement/bouwgebouw. Nadat de overeenkomsten door de verkrijger, verkoper en de Ringerskwartierbouw zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele overeenkomsten worden naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden. Nadat de overeenkomst is ondertekend heeft u één kalenderweek bedenktijd. In deze week kunt u, zonder opgaaf van redenen, de overeenkomst ongedaan maken.

Vrij Op Naam (VON)

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, anders dan BTW, worden niet doorberekend. De in de koop- en aanneemsom zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van het appartement;
- De rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen;
- De aansluitkosten van telefoon, glasvezel en centrale antenne installatie;
- Eventueel meer- en minderwerk;
- Eventuele wijzigingen in het BTW percentage.

Wanneer moet u gaan betalen

Na de ondertekening van koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot er een factuur wordt gestuurd, waarop de (reeds) vervallen termijnen in rekening worden gebracht:

- Indien u over ‘eigen geld beschikt’, en de transportakte is gepasseerd, betaald u de factuur.
- Wanneer u niet over ‘eigen geld’ beschikt, en ook de hypotheekakte is nog niet gepasseerd, dan betaald u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

De koopsom van het appartementsrecht wordt betaald bij de eigendomsoverdracht.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen conform de aannemingsovereenkomst is vervallen, ontvangt u een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldgever, die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. De ondernemer heeft de mogelijkheid om bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst een zekerheid van maximaal 10% van de koop- en aanneemsom als zekerheid te verlangen. Deze zekerheid kan door u gesteld worden in de vorm van een waarborgsom, een bankgarantie of een verpanding van het bouwdepot

Eigendomsoverdracht

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale – op die datum verschuldigde – bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventuele ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen. In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht;
- De hypotheekakte.

De 5%-Regeling

U dient bij de oplevering van uw woning alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt / voldaan. De laatste 5% van de aanneemsom wordt in de vorm van een bankgarantie bij de notaris zeker gesteld. De bankgarantie blijft daar onder beheer van de notaris tot de eventuele geconstateerde gebreken zijn verholpen. Deze dienen in het algemeen binnen vijftien werkbare dagen te zijn opgelost. Pas dan valt de bankgarantie vrij. Gelijktijdig met het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Budget en Financiering

De keuze van een hypotheek zal sterk afhankelijk zijn van uw financiële positie op dit moment en uw financiële draagkracht in de toekomst. Hoe meer keuze des te meer twijfel. De juiste hypotheek vinden is geen gemakkelijke opgave Financieringsspecialisten kunnen u terzijde staan met een goed advies over wat in uw geval verstandig is. Let er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (o.a. renteverlies tijdens de bouw) worden opgenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt grondig door de financieringsspecialist informeren

8. Service en Garantie

Bij het kopen van een appartement komt nogal wat kijken. Contracttekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz., kunnen een en ander onoverzichtelijk maken waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Ringerskwartierbouw helpt u tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom levert Ringerskwartierbouw u goede, duidelijke geordende informatie. Deze technische omschrijving is hier een voorbeeld van. Via het digitale kopersplatform: Volgjewoning.nl ontvangt u informatie en houdt Ringerskwartierbouw u op de hoogte van het bouwproces.
Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u een digitaal boekwerk 'woonwijzer', met informatie die nodig is om uw appartement in een goede staat te houden, zoals; het onderhoudsschema, een opsomming van materialen en kleuren die voor uw appartement zijn gebruikt, kortom een naslagwerk met allerlei tips en suggesties.
Voor de garantieperiode is de afdeling nazorg, die speciaal is toegerust om eventuele klachten in dat tijdsbestek op te lossen. In de garantieperiode draagt de Ringerskwartierbouw zorg voor het tijdig verhelpen van eventuele klachten.

9. Appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars

Het gebouw wordt door middel van een Akte van Splitsing (en ondersplitsingen) door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebruiksrechten en anderzijds de eigendomsrechten:

- Een appartementsrecht is een aandeel in het complex dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat complex, namelijk uw privé gedeelte (appartement) met de eventueel bijbehorende berging;
- Het eigendom van het gehele complex komt toe aan de verkrijgers gezamenlijk, daarnaast heeft iedere verkrijger het gebruiksrecht van die gedeelten van het complex, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld (bijvoorbeeld het trappenhuis, de hal, de lift enz.). de akte van splitsing regelt onder meer de eigendomsverhoudingen en de stemverhoudingen binnen het complex.

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via een splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars (en ondervereniging en) opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging. Het bestuur van de vereniging berust bij één of meer bestuurders en wordt door de eigenaars van de appartementsrechten benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meerdere bestuurders zijn, wordt er een voorzitter benoemd, een secretaris en een penningmeester. In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en privé gedeelten van het bouwgebouw. Alle kosten die hiermee samenhangen (verzekeringen, onderhoud, energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten, reparaties, enz.) worden naar de leden omgeslagen in de maandelijkse VvE bijdragen. De wet eist dat de vereniging tenminste éénmaal per jaar een ledenvergadering belegt. Tijdens deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en worden de maandelijkse VvE bijdragen voor het komende jaar vastgesteld.

Om de vereniging een zorgeloze start te garanderen en de eigenaren zorgeloos te laten wonen, wordt het beheer in de eerste periode uitbesteed. Indien voortzetting van deze dienstverlening daarna door de bewoners op prijs wordt gesteld, kan het lopende contract gecontinueerd worden. Een aantal zaken, zoals de verzekering van het complex vanaf oplevering en de begeleiding van de oplevering door bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis, moeten al snel door de vereniging geregeld worden. Om dit goed te kunnen doen en de daaraan verbonden financiële verplichtingen tijdig te kunnen voldoen, is er een eerste inleg nodig. Deze inleg is (prognose € 200,-). Er is voor start van de verkoop al een eerste concept begroting van de VvE opgesteld, op basis waarvan de VvE-bijdragen zijn berekend. Dit is ter indicatie, uiteindelijk worden de bijdragen in de 1e ledenvergadering vastgesteld voor de eerste periode. De eerste ledenvergadering vindt plaats circa 3-5 maanden voor geplande oplevering.

De akte van splitsing, het reglement en de statuten van de VvE treft u aan In de "Mijn Eigen Huis" account van BPD. Zie hiervoor de website https://www.nieuwbouw-ringers.nl/service/mijn-eigen-huis. Wij adviseren u goed het reglement door te nemen, omdat daarin bv. Ook regels staan met betrekking tot keuzes omtrent de vloerbedekking en algemene zaken over het gebruik van het gebouw en de privédelen.

10. Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen en het gebouw door de Ringerskwartierbouw verzekerd.
Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering van de algemene ruimtes.
Controleer voor de opleverdatum:

- Uw opstalverzekering (via de vereniging van eigenaars);
- Uw inboedelverzekering.

11. Tot slot

Een nieuwbouwappartement bevat in de eerste periode van bewoning nog veel vocht (bouwvocht). Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te verwarmen / stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Nabij de ventielen van de ventilatie kan door luchtcirculatie extra stofafzetting plaatsvinden wat zichtbaar wordt als gekleurde vlekken. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en doorbuiging zullen er met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt opgesloten en doordat de verschillende materialen nog niet zijn “uitgewerkt” . Voor het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen gelden verschillende randvoorwaarden (opgeven welke randvoorwaarden / verwijzingen). Wij adviseren u verder niet in dekvloeren te spijkeren of te boren in verband met de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren

Bijlage 1: Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk (steenachtige ondergrond)

tba | Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen

Toelichting

(1) Ter voorkoming van conflictsituaties over de esthetische eisen die de opdrachtgever aan het werk kan stellen, is het bij Groep 0 en 1 verplicht een proefvlak te benoemen. Voor de overige groepen is het raadzaam een proefvlak te benoemen als referentie voor de overeengekomen werkzaamheden. Indien er geen proefvlak is overeengekomen dient de beoordeling plaats te vinden door een onafhankelijk ter zake kundige.
Om bij Groep 0 de hechting van het afwerksysteem te kunnen garanderen dient het gehele oppervlak geschuurd te worden door degene die het afwerksysteem aanbrengt. Bij Groep 1, het aanbrengen van een mat afwerksysteem, dienen plaatselijke (opliggende) onregelmatigheden te worden weggeschuurd door degene die het afwerksysteem aanbrengt.

(2) Tenzij vooraf anders is overeengekomen en schriftelijk is vastgelegd.

(3) Oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) gelijk of kleiner dan 1 mm zijn toegestaan.

(4) Door het uittreden van kalk in minerale pleisters zijn kleurnuances mogelijk en toegestaan.

(5) Deze tabel dient ook ter bepaling van de vlakheid van profielen.

De hoeknauwkeurigheid dient alsvolgt te worden bepaald:

Lengte van het aangrenzende oppervlak (∂) meter	Afwijking van de rechte (haakse) hoek mm
∂ < 0,25	3
≥ 0,25 ∂ < 0,5	5
≥0,5 ∂ < 1	6
≥1 ∂ ≤3	8

Meetapparatuur:
De vlakheidsmetingen dienen te worden uitgevoerd met precisiereien met een lengte die overeenkomt met de gekozen onderlinge afstand tussen de meetpunten.

Visuele beoordeling stukadoorswerk Binnen:
Tijdens een beoordeling mag er geen strijklicht op het te beoordelen oppervlak vallen. Zie ook Bijlage A van NEN 13914-2.

Technisch Bureau Afbouw
Mauritskade 27, 2514 HD Den Haag
Telefoon: 070 33 66 500
E-mail: info@tbafbouw.nl
www.tbafbouw.nl

tba

Techniek

TBA-Tabelkaart 2

Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen

maart 2018

tba | Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen

Criteria		Groep 0	Groep 1	Groep 2	Groep 3	Groep 4	Groep 5	Groep 6
Toepassing:		Glad oppervlak, verkregen door het aanbrengen van een één- of meerlaagssysteem, waaraan zeer 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 da naderhand kan worden voorzien van een mat afwerksysteem, vinylbehang, een glasvlies versterkt verfsysteem of een fijne sierpleister met een korreldikte tot 1 mm.	Glad oppervlak dat naderhand wordt voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte 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 korreldikte vanaf 2,5 mm.	elijkmatig estructureerd geschuurd of espoten) oppervlak het een maximale orreldikte tot 3 mm.	Grof gestructureerd, geschuurd of gespoten oppervlak met een korreldikte groter dan 3 mm.	Glad oppervlak uitgevoerd als plaatselijke reparatie.
Plaatselijke onregelmatigheden:		Niet toegestaan Proefvlak verplicht (1)	Volgens proefvlak Proefvlak verplicht (1)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	olgens proefvlak (1)	Volgens proefvlak (1	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3). In de aangebrachte dunpleister rondom het gerepareerde oppervlak van beton zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 mm.
Kleurverschillen:		Toegestaan (2)	Toegestaan (2)	Toegestaan	Toegestaan	iet toegestaan (4)	Niet toegestaan (4)	Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm bij een					Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.			Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.
onderlinge	0,2 m	0,5	n.v.t.	n.v.t.		n.v.t.	n.v.t.	
afstand tussen	0,4 m	1	1	1,5		1,5	2	
de meetpunten	1,0 m	1,5	2	3		3	3	
van (5):	2,0 m	2	5	5		5	5	

Bijlage 2: Oppervlaktebeoordelingscriteria afwerking gipsplaat

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

Klasse		A	B	C		E	F
Afwerkingsniveau.		Glad oppervlak voor zeer hoge visuele eisen.	Glad oppervlak voor normale visuele eisen.	Egaal oppervlak voor normale visuele eisen.	Egaal oppervlak.	Afgevoegd oppervlak.	Niet afgevoegd oppervlak.
Visuele eisen van het oppervlak.		Hoogste kwaliteit. Nagenoeg geen oneffenheden en groeven zichtbaar onder direct licht. Onder strijklicht blijven zichtbare banen en oneffenheden < 1 mm mogelijk.	Hoge eisen. Holle voegen niet toegestaan. Beperkte oneffenheden en groeven onder direct licht zichtbaar. Onder strijklicht kunnen banen en oneffenheden zichtbaar zijn.	Normale eisen.	Minimale eisen. Oneffenheden en bewerkingsgroeven ≤ 1 mm zijn toegestaan.	Geen eisen.	Geen eisen.
Bewerkingseisen van oppervlak en voegen.		Voegen en schroefgaten gevuld en oppervlak volledig gefilmd met een laagdikte van ca. 1 mm.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht (C) en geschuurd om een nauwelijks voelbare, vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.	Voegen en schroefgaten gevuld om een vlakke overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.	Voegen en schroefgaten gevuld met een geschikte voegenvuller.	N.v.t.
Toepassingsgebied.		Gladde, (zijde)glanzende wandbekledingen zoals metallic- en/of vinylbehang. (Zijde)glanzende verfsystemen en hoogwaardige dunne glanspleistersystemen.	Geschikt voor dunne en lichtgekleurde afwerkingen van behang, textiel en fijn gestructureerde afwerking, zoals (spuit)pleisters met korrelgrootte ≤ 1 mm. Gematteerde verfsystemen.	Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit)pleisters met korrelgrootte van 1 t/m 3 mm.	Geschikt voor grof gestructureerde afwerking zoals (spuit)pleisters met korrelgrootte > 3 mm, bouwbehang.	Uitsluitend geschikt voor functionele toepassing, zoals voor stabiliteit, brandwerendheid of geluidsisolatie. Tegelwerk op gipsvezelplaat. Stucwerk.	Geschikt voor tegelwerk op gipskartonplaat, betimmeringen. Stucwerk op stucplaat. Tijdelijke constructies e.d.
Vlakheidstoleranties in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van:	0,4 m	< 1	< 1	< 1,5	< 2	N.v.t.	N.v.t.
	1 m	1,5	2	3	3	3	3
	2 m	2	3	4	4	4	4
Vlakheidstoleranties van een hoek in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van:	0,4 m	1,5	2	3	4	N.v.t.	N.v.t.
Te lood staan:		Maximale afwijking: 1 mm/m					

Aanvullende eisen:
Indien een wand of plafond door een partij alleen wordt gemonteerd en door een andere partij wordt afgevoegd, dan geldt voor de monterende partij dat vlakheid van zijn wand of plafond moet voldoen aan de toleranties van de 1 m en 2 m afstanden van het oorspronkelijk overeengekomen afwerkingsniveau.

Toelichting:
Klasse A: Hoogste kwaliteit en daarbij de meest effectieve methode voor een gelijkmatig oppervlak. De kans op aftekenen van voegen en het doorschijnen van bevestigingsmiddelen wordt door de filmlaag geminimaliseerd, zichtbare oneffenheden kleiner dan 1 mm zijn bij strijklicht niet te vermijden.
Klasse B: Hoge kwaliteit waarbij kans op aftekening van de voegen en doorschijnen van bevestigingsmiddelen aanwezig is.
Klasse C: Standaard kwaliteit indien er geen klasse is overeengekomen.

Visuele beoordeling
Tijdens de beoordeling mag het te controleren oppervlak door geen enkele vorm van strijklicht worden aangelicht.
De visuele beoordeling vindt plaats op een afstand van 1 m van het te beoordelen oppervlak. Houd er rekening mee dat het aangebrachte product handwerk is.

Proefvlak
Het is raadzaam vooraf een proefvlak te benoemen als referentie voor het overeengekomen resultaat.

Bijlage 3: Kleur- en materiaalstaat gebouwen A1, A2 en A3

De architect houdt de mogelijkheid om kleuren aan te passen in overleg met Ringerskwartierbouw

A1 De Bonbon

Gevelmetselwerk

omschrijving	materiaal	kleur
Geel/oranje gekleurde gevelbanden	Baksteen	Geeloranje
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Donkergrijs
Geel/oranje gekleurde penanten en wangen balkons	Baksteen	Geeloranje
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Wit
Wit gekleurde gevelbanden	Baksteen	Wit/crème
Voegwerk gemetseld of bij steen strips op prefab beton	Doorstrijk mortel verdiept	Wit
Gevelbelettering opgenomen in metselwerk verband	Baksteen	Geeloranje
Uitstekende koppen opgenomen in penanten t.p.v plintgevel Ringersplein	Baksteen	Geeloranje
Geveldragers en lateien t.p.v metselwerk	Staal	Beige
Geveldragers en lateien t.p.v metselwerk	Staal	Grijswit

Gevel prefab

omschrijving	materiaal	kleur
Prefab balkonplaten, zichtwerk balkons en overige prefab banden bij benadering van dezelfde kleurgelijkheid	Prefab beton	Wit gekleurd beton
Prefab beton v.v. steen strips balkonranden, dakranden, gevelbanden, penanten	Prefabbeton v.v. steen strips	Conform kleur steen positie in de gevel, achterzijde betongrijs
Prefab gemetselde lateien t.p.v begane grond tot 3e verdieping	Prefabbeton v.v. steen strips	Conform kleur steen positie in de gevel, achterzijde betongrijs
Onderzijde prefab beton luifels t.p.v. entrees De Bonbon	Prefabbeton v.v. steen strips	Conform kleur steen positie in de gevel, achterzijde betongrijs
Prefab schoonwerk zicht beton t.b.v. gebouw De Bonbon zoals balkonranden, dakranden, gevelbanden, penanten.	Prefab beton	Wit gekleurd beton

Gevel afwerking

omschrijving	materiaal	kleur
Hemelwaterafvoeren t.p.v. sneden	PVC,met aluminium afdekker	Bruinbeige
Hemelwaterafvoeren t.p.v. loggia's en balkons altijd in de hoek	PVC	Grijs
Brandbestrijdingsinstallaties vulpunt droge blusleiding	Metaal corrosiebestendig	
Natuursteen gevelbeplating in lijn met metselwerk	Hardsteen	Antraciet
Gevelbeplating t.p.v sneden: aluminium gezette balkonrand, dakranden, beplating om kozijnen	Aluminium gezet met felsranden	Verkeersgrijs
Gevelbeplating t.p.v plint De Bonbon: aluminium geperforeerde beplating	Aluminium gezet met perforatie	Bruingrijs
Afdekker daken	Prefab aluminium dakrand	Grijswit
Balkonbeglazing aluminium loggia's	Aluminium v.v. voorgespannen floatglas	Bruingrijs
Gevelbeplating op de balkons en loggia	Aluminiumplaat gezet	Bruinbeige
Balustrades balkon/loggia	Thermisch verzinkt stripstalen of aluminium balusters aluminium glasprofielen gepoedercoat in kleur v.v. gehard en gelaagd glas	Bruingrijs
Balustrades balkon/loggia t.p.v sneden	Thermisch verzinkt stripstalen of aluminium balusters aluminium glasprofielen gepoedercoat in kleur	Verkeersgrijs

	v.v. gehard en gelaagd glas	
Dakterrashekwerken	Thermisch verzinkt stripstalen of Aluminium balusters aluminium glasprofielen gepoedercoat in kleur v.v. gehard en gelaagd glas. Ter plaatse van versleepte luchtkanalen voorzien van melkglas invulling	Bruingrijs
Beëindiging akoestisch plafond in het verlengde van beglaasde delen balkons	Aluminium koker	Bruingrijs
Beëindiging akoestisch plafond Kanaalzijde balkons 2e verdieping	Aluminium hoekprofiel	Grijswit
Dak afwerking privé dakterrassen	Betontegels 500x500mm op tegeldragers	Betongrijs

Kozijnen / puien en draaiende delen

omschrijving	materiaal	kleur
Kozijnen buitengevel profiel met neus. incl. draaiende delen	Aluminium	Kozijn: Bruingrijs Draaiende delen: Cement grijs
Kozijnenvlak profiel t.p.v terugliggende gevel vlakken bij loggia's incl. draaiende delen	Aluminium	Bruinbeige
Kozijnen t.p.v sneden	Aluminium	Kozijn en draaiende delen Verkeersgrijs
Puien v.v. schuifdeuren aan balkons en terrassen waar mogelijk	Aluminium	Kozijn: Bruingrijs Bewegende delen: Cement grijs
Hoofdentreepuien A1 vliesgevel v.v. schuifdeur, elektrisch.	Aluminium	Bruingrijs
Meerbladig isolerend glas	Glas	Blank en helder
Frontplaat met bellentableau bij kozijnen hoofdentrees	Aluminium	Bruingrijs en blank aluminiumkleurig
Vensterbanken kozijnen	Composiet	Bianco C gepolijst

Buitenplafonds

omschrijving	materiaal	kleur
Steen strips op / achter constructie o.k. luifel t.p.v hoofdentree	Steenstrips	
Lattenplafond t.p.v. hoofdentree	Hout	Blank gelakt
Akoestisch plafond t.p.v balkons waar nodig	Houtwolcement combiplaat	Grijswit

Entreehallen

omschrijving	materiaal	kleur
Vloeren		
Schoonloopmat	Schoonloopmat met omranding RVS	Kaki
Vloertegelwerk	Keramisch	Licht Beige
Plinttegels gesneden uit de vloertegels	Keramisch	Licht Beige
Voegwerk van tegelwerk	Voegmortel	Wit
Liftvloer	Linoleum	n.t.b.
Wanden		
Liftwanden en MS wanden begane grond t/m de 1e verdieping	Spac spuitwerk	Beige
Wanden overig	Spac spuitwerk	Grijswit
Plafonds		
Hoofdentree houten lattenplafond	Hout	Blank gelakt
Entree pleinzijde	Akoestisch spuitwerk	Wit

Trappenhuizen

omschrijving	materiaal	kleur
Trappen in het hoofdtrappenhuis	Prefab beton	Betongrijs

Hekwerken en leuningen	Gepoedercoat staal	Beige
Spiltrap in vluchttrappenhuis	Gepoedercoat staal	Thermisch verzinkt
Vloeren		
Hoofdtrappenhuis	Tapijt	n.t.b.
Vluchttrappenhuis	Zandcementdekvloer incl. slijtlaag	n.v.t.
Wanden		
Wandafwerking hoofdtrappenhuis	Spac spuitwerk	Grijswit
Plafond		
Hoofdtrappenhuis vanaf de 1e verdieping	Akoestisch spuitwerk	Wit

Overig

omschrijving	materiaal	kleur
Wanden		
Wanden in de bergingsgangen in het zicht	Kalkzandsteen vellingblokken	n.t.b.
Resterende niet eerder benoemde wanden	Spac spuitwerk	Grijswit
Plinten	Hout	Blank gelakt
Vloeren		
Corridors begane grond t/m 3e verdieping en lifthallen 1e t/m 3e verdieping	Linoleum	n.t.b.
Plinten	Hout	Blank gelakt
Corridors en lifthallen vanaf de 4e verdieping	Tapijt	n.t.b.
Plinten	Hout	Blank gelakt
Gangzone tussen parkeergarage en corridor	Schoonloopmat met omranding RVS	Kaki
Bergingsgangen	Zandcementdekvloer incl. slijtlaag	n.v.t.
Plafond		
Corridors en lifthallen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Corridor begane grond	Verlaagd plafond op frame	Wit
Kozijnen		
Appartemententrees	Staal	Beige
Algemene doorgangen	Hout	Beige
Bergingsdeuren en kozijnen	Hout	Grijswit

`

A2 De Cacao

Gevelmetselwerk

omschrijving	materiaal	kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Lichtgeel-rose
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Licht grijs
Gevelmetselwerk ronde kolommen	Baksteen	Geel genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Licht grijs
Gevelmetselwerk, stallingsgarage en plint	Baksteen	Bruin genuanceerd
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Donkergrijs
Geveldragers en lateien t.p.v metselwerk	Staal	Beige
Geveldragers en lateien t.p.v metselwerk	Staal	Lichtgrijs

Gevel prefab

omschrijving	materiaal	kleur
Muurafdekkers	Prefab beton	Betongrijs
Horizontale banden	Prefab beton	Betongrijs
Prefab balkonplaten, zichtwerk balkons en overige prefab banden	Prefab beton	Betongrijs
Betonnen kolommen in poort onder het gebouw	Prefab beton	Betongrijs

Gevel afwerking

omschrijving	materiaal	kleur
Waterslagen	Aluminium	Beige
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Plantenbakken in de gevels t.p.v. de openingen gevels stallinggarage	Staal en aluminium	Buitenbak : Signaalbruin Binnenbak : Antracietgrijs
Geleiding groene gevels, netten en spandraden	RVS	Blank
Afdekkersdakrand stallingsgarage	Aluminium	Chocoladebruin
Daktrimmen	Aluminium	n.t.b.
Dak aankleding privé dakterrassen	Betontegels op tegeldragers	Betongrijs
Lamellenhekken t.g.v. openingen in de stallingsgarage	Staal en / of aluminium	Signaalbruin
Balkonbeglazing aluminium loggia's	Aluminium v.v. voorgespannen floatglas	Grijsbeige
Balustrades balkon/loggia	Thermisch verzinkt stripstalen of aluminium balusters aluminium glasprofielen gepoedercoat in kleur v.v. gehard en gelaagd glas	Grijsbeige
Dakterras en balkonhekwerken	Thermisch verzinkt stripstalen of aluminium balusters aluminium glasprofielen gepoedercoat in kleur v.v. gehard en gelaagd glas	Grijsbeige
Dak afwerking privé dakterrassen	Betontegels 500x500mm op tegeldragers	Betongrijs

Kozijnen / puien en draaiende delen

omschrijving	materiaal	kleur
Kozijnen buitengevel vlak oplegprofiel. incl. draaiende delen	Aluminium	Kozijn: Grijsbeige Draaiende delen: Betongrijs
Puien v.v. schuifdeuren aan balkons en terrassen waar mogelijk	Aluminium	Kozijnen en bewegende delen grijsbeige
Kozijnen begane grond van entree v.v. schuifdeur elektrisch	Aluminium Vliesgevel	Kozijn: Grijsbeige Draaiende delen: Grijsbeige
Kozijnen algemene ruimte en commerciële ruimten	Aluminium	Kozijnen en bewegende delen Basaltgrijs

Deuren techniekruimten en Trafo's	Staal	Signaalbruin
Speedgate	Staal	Basaltgrijs
Frontplaat met bellentableau bij kozijnen hoofdentrees	Aluminium	Grijsbeige
Vensterbanken kozijnen	Composiet	Bianco C gepolijst

Buitenplafonds

omschrijving	materiaal	kleur
Buitenplafonds onderzijde luifel t.p.v. entree	Stucwerk op isolatie	Lichtivoor
Lattenplafond t.p.v. hoofdentree buiten	Hout	Blank gelakt
Plafonds stallinggarage t.p.v. bovenliggende appartementen	Houtwolcement / combiplaat	Agaat grijs
Plafonds afwerkingen balkons volgens posities tekeningen	Houtwolcement / combiplaat	Lichtivoor

Entreehallen

omschrijving	materiaal	kleur
Vloeren		
Schoonloopmat	Schoonloopmat met omranding RVS	Taupe
Vloertegelwerk	Keramisch	Licht Beige
Plinttegels gesneden uit de vloertegels	keramisch	Licht Beige
Voegwerk van tegelwerk	Voegmortel	Grijs
Wanden		
Wanden	Spac spuitwerk	Wit
Plafonds		
Massief houten lattenplafond	Hout	Blank gelakt

Trappenhuizen

omschrijving	materiaal	kleur
Trappen in het hoofdtrappenhuis	Prefab beton	Betongrijs
Hekwerken en leuningen	Gepoedercoat staal	Basaltgrijs
Spiltrap in vluchttrappenhuis	Gepoedercoat staal	Thermisch verzinkt
Vloeren		
Hoofdtrappenhuis	Tapijt	n.t.b.
Vluchttrappenhuis	Zandcementdekvloer incl. slijtlaag	n.v.t.
Wanden		
Wandafwerking	Spac spuitwerk	Wit
Plafond		
Hoofdtrappenhuis vanaf de 1e verdieping	Akoestisch spuitwerk	Wit
Vluchttrappenhuis	Geen afwerking	n.v.t.

Overig

omschrijving	materiaal	kleur
Wanden		
Wanden in de Corridors	Spac spuitwerk	Wit
Plinten	Hout	Blank gelakt
Vloeren		
Vloerafwerking in de Corridors	Tapijt	n.t.b.
Plinten	Hout	Blank gelakt
Plafond		
Corridors en lifthallen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Kozijnen		
Appartemententrees	Staal	n.t.b.
Algemene doorgangen	Hout	n.t.b.
Bergingsdeuren en kozijnen	Hout	n.t.b.

A3 De Waaier

Gevelmetselwerk

omschrijving	materiaal	kleur
Donkerrood/Paars gekleurde gevelbanden t.p.v. hoge gebouwdeel	Baksteen	Donkerrood/paars
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Donkergrijs/zwart
Rood gekleurde penanten	Baksteen	Rood
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Grijs
Rood gekleurde gevelbanden t.p.v. lage gebouwdeel	Baksteen	Rood
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Grijs
Donkerrood/paars gekleurde penanten t.p.v. hoge gebouwdeel	Baksteen	Donkerrood/paars
Voegwerk	Doorstrijk mortel verdiept	Grijs
Wit gekleurde gevelbanden met crème wit voegwerk	baksteen	Wit/creme
Voegwerk gemetseld of bij steen strips op prefab beton	Doorstrijk mortel verdiept	Wit
Geveldragers en lateien t.p.v metselwerk	Staal	Signaalbruin
Geveldragers en lateien t.p.v metselwerk	Staal	Grijswit

Gevel prefab

omschrijving	materiaal	kleur
Prefab balkonplaten, zichtwerk balkons en overige prefab banden bij benadering van dezelfde kleurgelijkheid	Prefab beton	Betongrijs
Prefab beton v.v. steen strips balkonranden, dakranden, gevelbanden, penanten	Prefabbeton v.v. steen strips	Conform kleur steen positie in de gevel, achterzijde betongrijs
Onderzijde prefab beton luifel t.p.v. entrees Noorderstraat	Prefabbeton v.v. steen strips	Conform kleur steen positie in de gevel, achterzijde betongrijs
Prefab schoonwerk zicht beton, zoals balkonranden, dakranden, gevelbanden, penanten.	Prefab beton	Betongrijs

Gevel afwerking

omschrijving	materiaal	kleur
Hemelwaterafvoeren t.p.v. loggia's / terugliggende balkons altijd in de hoek	PVC	Grijs
Brandbestrijdingsinstallaties vulpunt droge blusleiding	Verzinkt staal	
Natuursteen gevelbeplating in lijn met metselwerk	Hardsteen	Antraciet
Dakrandafwerking t.p.v. de snedes	Aluminium daktrim	Verkeersgrijs
Balkonbeglazing aluminium loggia's	Aluminium v.v. voorgespannen floatglas	Zwartbruin
Gevelbeplating op zuid oostgevel tussenkozijnen en in pui Zuidwestgevel aan gemeenschappelijk terras	Aluminiumplaat	Zwartbruin
Balustrades balkon/loggia	Thermisch verzinkt stripstalen of aluminium balusters aluminium glasprofielen gepoedercoat in kleur v.v. gehard en gelaagd glas	Zwartbruin
Balustrades balkon/loggia tpv sneden	Thermisch verzinkt stripstalen of aluminium balusters aluminium glasprofielen gepoedercoat in kleur v.v. gehard en gelaagd glas	Verkeersgrijs
Dakterrashekwerken	Thermisch verzinkt stripstalen of Aluminium balusters aluminium glasprofielen gepoedercoat in kleur	Zwartbruin

	v.v. gehard en gelaagd glas. Ter plaatse van versleepte luchtkanalen voorzien van melkglas invulling	
Dak afwerking privé dakterrassen	Betontegels 500x500mm op tegeldragers	Betongrijs

Kozijnen / puien en draaiende delen

omschrijving	materiaal	kleur
Kozijnen buitengevel valk oplegprofiel. incl. draaiende delen	Aluminium	Kozijn: Zwartbruin Draaiende delen: Zwartbruin
Kozijnen t.p.v sneden	Aluminium	Kozijn: Verkeersgrijs Draaiende delen: Verkeersgrijs
Puien v.v. schuifdeuren aan balkons en terrassen waar mogelijk	Aluminium	Kozijn: Zwartbruin Bewegende delen: Zwartbruin
Hoofdentreepuien vliesgevel v.v. schuifdeur elektrisch	Aluminium	Kozijn: Zwartbruin Bewegende delen: Cement grijs
Frontplaat met bellentableau bij kozijnen hoofdentrees	Aluminium	Zwart bruin
Vensterbanken kozijnen	Composiet	Bianco C gepolijst

Buitenplafonds

omschrijving	materiaal	kleur
Lattenplafond t.p.v. onderdoorgang	Hout	Blank gelakt
Plafonds afwerkingen balkons volgens posities tekeningen	Houtwolcement / combiplaat	Zijde grijs

Entreehallen

omschrijving	materiaal	kleur
Vloeren		
Schoonloopmat	Schoonloopmat met omranding RVS	Taupe
Vloertegelwerk	Keramisch	Donker grijs-bruin
Plinttegels gesneden uit de vloertegels	Keramisch	Donker grijs-bruin
Voegwerk van tegelwerk	Voegmortel	Licht grijs
Liftvloer	Linoleum	n.t.b.
Vloer op niveau 1760+p (corridor/lifthal)	Linoleum	n.t.b.
Wanden		
Wandafwerking	Spac spuitwerk	Grijswit
Liftwand	Spac spuitwerk	Beigerood
Plafonds		
Hoofdentree houten lattenplafond, doorlopend vanaf buiten	Hout	Blank gelakt
Entree pleinzijde en corridor b.g.g. boven vloerniveau 1760+ peil t/m hal nooduitgang	Verlaagd plafond op metalen frame	Wit
Entree zijde binnen gebied t.p.v. niveau peil 0 t/m trap	Akoestisch spuitwerk	Wit
Lifthal 1760+ peil en aangrenzend plafond t.p.v. stalen trap	Akoestisch spuitwerk	Wit
Trap souterrain t/m 1e verdieping		
Kozijnen van de kastenwand naast de liftkern aan de pleinzijde	Hout	Grijswit
Afwerking bordes hoofdentree	Stalentreden met beton + tapijt	Taupe
Afwerking traptreden en bordes niveau 1760+ peil	Stalentreden met beton + linoleum	n.t.b.
Trapconstructie, hekwerken en wandleuningen stalen hoeklijn onder bordes	Staal gepoedercoat	Grijsbeige

Trappenhuizen

omschrijving	materiaal	kleur

Trappen in het hoofdtrappenhuis	Prefab beton	Betongrijs
Hekwerken en leuningen	Gepoedercoat staal	Grijsbeige
Spiltrap in vluchttrappenhuis	Staal	Thermisch verzinkt
Vloeren		
Hoofdtrappenhuis souterrain t/m 1e verd	Linoleum	n.t.b.
Hoofdtrappenhuis vanaf de 2e verd	Tapijt	n.t.b
Plinten	Hout	Blank gelakt
Vluchttrappenhuis	Zandcementdekvloer incl. slijtlaag	n.v.t.
Wanden		
Wandafwerking	Spac spuitwerk	Grijswit
Plafond		
Hoofdtrappenhuis vanaf de 1e verdieping	Akoestisch spuitwerk	Wit

Overig

omschrijving	materiaal	kleur
Wanden		
Wanden in de bergingsgangen in het zicht	Kalkzandsteen vellingblokken	Naturel
Souterrain lifthal t/m toegang bergingsgangen	Spac spuitwerk	Grijswit
Corridor en lifthal 1e verdieping	Spac spuitwerk	Grijswit
Vloeren		
Corridors en lifthallen begane grond t/m 3e verd	Linoleum	n.t.b.
Plinten	Hout	Grijsbeige
Corridors en lifthallen vanaf de 4e verdieping	Tapijt	n.t.b.
Plinten	Hout	Grijsbeige
Bergingsgangen	Zandcementdekvloer incl. slijtlaag	n.v.t.
Roosters in bergingsgangen t.p.v. dubbelhoge kozijnen	Staal	Thermisch verzinkt
Vloerrandafwerkingen waar nodig	Hout	Grijswit
Plafond		
Corridors en lifthallen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Kozijnen		
Appartemententrees	Staal	Grijsbeige
Algemene doorgangen	Hout	Grijsbeige