

Toelichting afwerking

Woningen en algemene ruimten

In dit document "Toelichting afwerking de Oosterlingen, woningen en algemene ruimten" wordt in het kort beschreven hoe de woningen en de algemene ruimten worden afgewerkt.

Energielabel

Een energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Dit label loopt van A (meest zuinig) tot en met G (minst zuinig). Grofweg wordt het energielabel berekend aan de hand van de Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Alle woningen in de Oosterlingen voldoen aan de BENG en vallen in de categorie Energielabel A+++.

Keuken

In de koopsom van de woningen is een complete keuken opgenomen. Deze keuken kan verder worden samengesteld bij projectshowroom Eigenhuis Keukens in Houten. Eigenhuis Keukens heeft voor elke woning een complete passende keuken ontworpen. Specificaties over deze keuken zijn bij start verkoop beschikbaar. Het is mogelijk om binnen dit keukenontwerp kosteloos een keuze te maken uit verschillende kleuren fronten, aanrechtbladen en grepen.

Uiteraard is het ook mogelijk om zelf een keuken samen te stellen. De eventuele meerprijs van de keuken ten opzichte van de stelpost en/of de eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de installaties als gevolg van een gewijzigd keukenontwerp worden als meerwerk gefactureerd.

Sanitair

In de koopsom van de woning is een compleet pakket sanitair voor zowel het toilet als de badkamer opgenomen. Specificaties over dit sanitair is bij start verkoop beschikbaar. In de badkamer komt een speciale douchegoot met een warmte terugwin functie. Deze gebruikt de warmte van het wegstromende douchewater om het koude douchewater alvast op te warmen.

Uiteraard is het ook mogelijk om zelf een keuze te maken in het sanitair. Hiervoor zal je de keuze krijgen uit een selectie van sanitair artikelen. De eventuele meerprijs van het sanitair en/of de eventueel noodzakelijke aanpassingen aan de installaties worden als meerwerk gefactureerd.

Het is ook mogelijk om het toilet en badkamer als een casco op te laten leveren.

Tegelwerk

In de koopsom van de woning is een compleet tegelpakket voor zowel het toilet als de badkamer opgenomen. Voor het toilet geldt dat het tegelwerk tot 1,2m hoogte wordt aangebracht, daarboven spuitpleisterwerk. De badkamer wordt getegeld tot plafondhoogte. Uiteraard is het ook mogelijk om andere tegels bij de projectshowroom te kiezen. Het tegelwerk dat niet wordt afgenomen, wordt verrekend met het gekozen tegelwerk. De eventuele meerprijs van het tegelwerk wordt als meerwerk gefactureerd.

Binnendeurkozijnen, binnendeuren en hang- en sluitwerk

De binnendeurkozijnen zijn gemaakt van staal en worden uitgevoerd in de kleur wit. De binnendeuren zijn vlakke, stompe deuren zonder glasopening in de kleur wit. De binnendeuren in de woningen worden voorzien van hang- en sluitwerk. De binnendeurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd. Onder de binnendeuren wordt een ruimte gehouden voor de ventilatie tussen de verschillende ruimten.

Binnendeuren van technische ruimten, zoals meterkasten en techniekruimten, moeten voldoen aan specifieke technische eisen en kunnen worden uitgevoerd met o.a. roosters, valdorpels en/of verzwaarde deuren. Het is voor deze deuren in enkele gevallen niet mogelijk om via de deurenshowroom een andere deur te kiezen, gezien de (akoestische) eisen aan deze deur.

Het is mogelijk andere binnendeuren en/of ander hang- en sluitwerk te kiezen in de digitale showroom van de deurenleverancier. De eventuele meerprijs die uit de persoonlijke keuzes volgt, wordt als meerwerk gefactureerd.

Trappen

In sommige woningen bevindt zich een trap. Deze trappen zijn gemaakt van vurenhout en voorzien van een houten leuning. Zowel de trap als de leuning worden wit, gegrond geschilderd. Het is niet mogelijk een andere trap en/of de leuning te kiezen.

Vensterbanken

Bij ramen die niet doorlopen tot de vloer komt een kunststeen vensterbank in een witte kleur.

Vloeren

De constructievloer in de woningen wordt voorzien van een zwevende dekvloer. In deze dekvloeren is de vloerverwarming opgenomen. Een zwevende dekvloer betekent dat er een laagje isolatie tussen de constructievloer en de dekvloer ligt.

De woningen worden zonder vloerafwerking en plinten opgeleverd. Na de sleuteloverdracht kun je zelf een vloerafwerking laten aanbrengen. Bij de detailering is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. De meeste soorten vloerafwerking, zoals gietvloeren (na egalisatie), tapijt, linoleum, PVC, (lamel)parket en laminaat kunnen op dit type dekvloer worden toegepast.

Plafonds

De plafonds in de verblijfsruimte hebben een hoogte van ca 2600mm. Een aantal woningen heeft een hoger plafond. Dit geldt bijvoorbeeld voor de woningen op de begane grond en een deel van de woningen in De Tuin.

Afhankelijk van de ligging van de woning in het gebouw zijn de plafonds gemaakt van hout, beton of CLT (Cross Laminated Timber). De betonnen plafonds worden afgewerkt met spuitwerk in een witte kleur. De houten en CLT-plafonds behouden waar mogelijk hun houten uitstraling. Deze kunnen desgewenst worden geschilderd. Daar waar het niet mogelijk is om het hout in het zicht te laten, worden de plafonds voorzien van een gipsbeplating, spuitklaar afgewerkt.

Wanden

Woningscheidende wanden worden gemaakt van beton, metal stud of CLT. Deze wanden worden voorzien van isolatie volgens de wettelijke eisen en regelgeving. De wanden in de woning zullen behangklaar afgewerkt worden met uitzondering van de betegelde wanden in badkamer, toilet, techniekruimte, berging en meterkast (onafgewerkt).

Voorzieningen en toegankelijkheid

Iedere woning op de verdiepingen is toegankelijk met een lift en de trap. De woningen van het Dek, het Hof en het Riet delen een lift die is gesitueerd aan de galerij in het Hof en het Dek. De woningen in de Tuin hebben een eigen lift gesitueerd aan de galerij. De woningen van het Huis hebben geen lift, deze woningen zijn direct toegankelijk vanaf de straat. De woningen van de Imker hebben een eigen lift die uitkomt op de interne corridor. De Zwaluwtoeren heeft twee liften. Met deze liften is de voordeur van iedere woning rolstoeltoegankelijk.

In de entreehal van de appartementengebouwen zijn postkasten aanwezig voor de woningen. Ook is er bij de ingang van de appartementengebouwen een videofooninstallatie met intercom aanwezig. De woningen direct aan de straat hebben een eigen toegang, bel en brievenbus.

Berging en techniekruimte

Alle woningen hebben een techniekruimte. Daarnaast hebben sommige woningen een berging.

Afvalcontainers

In het openbaar gebied worden ondergrondse containers geplaatst ten behoeve van de afvalverzameling. Deze containers worden verzorgd door de gemeente en vallen daarmee buiten het plan/de ontwikkeling.

Hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie bestaat uit fundering, wanden, vloeren en kolommen. De betonnen hoofddraagconstructie is zoveel mogelijk gemaakt van circulair beton. Op sommige plekken is de dakvloer of interne verdiepingsvloer van hout. Hout is een bio-based materiaal met minder CO₂ impact dan beton. In de definitieve technische omschrijving zal per gebouw worden toegelicht waar dit het geval is.

Gevel

De gevel is voor een deel opgebouwd uit betonnen wanden of elementen met aan de buitenzijde isolatie en gevelafwerking. Op diverse andere plekken is de gevel gemaakt van houtskeletbouw elementen. Deze elementen zijn aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsplaat.

De beglazing is uitgevoerd als triple glas.

Installaties en energievoorziening

In de Oosterlingen is gekozen voor duurzame installaties zoals een collectieve Warmte Koude Opslag (WKO). Warmte Koude Opslag is een duurzame methode om energie in de vorm van warmte of koude op te slaan in de bodem. In de bodem onder het woongebouw worden meerdere bronnen/ bodemlussen gemaakt, deze worden onderling gekoppeld en (per cluster) via leidingschachten naar de woningen gebracht. In elke woning komt, in de techniekruimte, een warmtepomp met buffervat. Deze opstelling zal zorgdragen voor warm tapwater en warm water ten behoeve van de verwarming. De gehele installatie wordt aangelegd en geëxploiteerd door Eikpunt (samenwerking Eteck/Klimaatgarant).

In de dekvloer van de woning is vloerverwarming opgenomen door middel van waterslangen. Warm water zorgt voor verwarming. De waterslangen kunnen, behalve in de badkamer, ook gebruikt worden voor vloerkoeling (zogenaamde topkoeling). Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, zal (indien nodig) een elektrische radiator inclusief aansluitpunt worden aangelegd.

In de woonkamer van de woning wordt een (hoofd)thermostaat voorzien. De slaapkamers worden voorzien van een ruimtethermostaat. De vloerverwarming wordt per ruimte geregeld door middel van een master/master ruimteregeling. De koeling wordt geregeld met de hoofdthermostaat in de woonkamer.

In de woningen worden wandcontactdozen en schakelmateriaal toegepast van het merk Jung AS500 (alpine wit). De wandcontactdozen en het schakelmateriaal worden in basis als inbouw uitgevoerd. In de berging, technische ruimte en meterkast zou dit ook opbouw kunnen worden.

Elke woning wordt voorzien van een videofooninstallatie, bestaande uit een deurvideo- en deuropener installatie. Met deze installatie is zichtbaar wie er bij de hoofdtoegangsdeur aanbelt, kan met deze persoon gecommuniceerd wor-

den en kan de hoofdtoegangsdeur op afstand ontgrendeld worden.

De woning wordt conform de eisen van het Bouwbesluit en overige voorschriften voorzien van rookmelders. De rookmelders zijn waar nodig onderling gekoppeld en aangesloten op het lichtnet.

De woningen worden aangesloten op glasvezel en kabeltelevisie. Deze aansluitingen bevinden zich in de meterkast van de woning. In de basis wordt er t.b.v. de glasvezelaansluiting een met datakabel bedrade leiding van meterkast naar woonkamer, eindigend met inbouwdoos in de woonkamer, aangebracht.

Het bedrade aansluitpunt t.b.v. de glasvezel zal niet worden aangesloten in de meterkast. Dit dient te gebeuren bij het realiseren van de aansluiting door de provider. Aansluiting en aansluitkosten van glasvezelprovider zijn niet inbegrepen.

In de basis wordt er t.b.v. CAI een loze leiding van meterkast naar woonkamer, eindigend met inbouwdoos in de woonkamer, aangebracht. Het bedraden van de loze leiding, afmonteren in de inbouwdoos en aansluiten in de meterkast zal door de televisieprovider worden gedaan bij het realiseren van de aansluiting. Aansluiting en aansluitkosten van televisieprovider zijn niet inbegrepen.

De woningen worden geventileerd door mechanische balansventilatie met een warmte terugwin installatie (WTW-installatie). Verse lucht wordt hierbij mechanisch in de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers) ingeblazen en afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine. Voor de bediening van de installatie wordt een (draadloze) standenschakelaar voorzien in keuken en badkamer.

Vragen

Heb je nog vragen neem dan gerust contact op met Heeren Makelaars.

Heeren Makelaars
(020) 470 22 55
info@heerenmakelaars.nl

Disclaimer

De inhoud van dit document is met zorg samengesteld. Dit document dient ter informatie en maakt geen onderdeel uit van de verkoop contractstukken. Aan de inhoud kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.