

Documenten



Residentie De Schelde

Appartementen & Torenappartementen

Datum: 14 december 2020

Revisie: 27 mei 2021 – onderdeel balkons en hekwerken

Opgesteld door :

HEYKON

1. Administratieve bepalingen [Algemeen](#)

Van toepassing zijn:

Bouwbesluit 2012 (BB)

Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV 2012) voor de uitvoering van werken. Hierin is de rechtsverhouding tussen opdrachtgever en aannemer geregeld.

2. Indeling van de ruimten & benoeming volgens BB [Appartementen en Toren appartementen](#)

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het BB niet meer gehanteerd. Onderstaand worden de ruimten benoemd in combinatie met de begrippen zoals deze in het BB worden gebruikt.

Woonkamer, keuken, slaapkamer, dressing:	Verblijfsruimte
Badkamer:	Badruimte
Toilet:	Toiletruimte
Gang, trappenhuis:	Verkeersruimte
Meterkast/ flatkast:	Meterruimte
Overige ruimten:	Onbenoemde ruimte

3. Brandveiligheidsvoorzieningen [Algemeen](#)

De noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen en vluchtwegen voor zowel de parkeergarage, hotel, appartementen en torenappartementen zijn opgenomen in het "PVE brandmeldinstallaties" & "PVE ontruimtingsinstallaties" en ook weergegeven op de brandveiligheidstekening, conform het BB. De PVE'S zijn in overeenstemming met de brandweer van de gemeente Sluis tot stand gekomen.

4. Grondwerk [Algemeen](#)

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de parkeergarage, funderingsbalken, liftputten, (riolering)leidingen en bestratingen buiten het gebouw inclusief alle tijdelijke bouwvoorzieningen en bouwwegen. Tijdens het ontgraven van de bouwkuip zal men de ondergrond detecteren en benaderen conform NGE rapportage.

5. Rioleringswerken [Algemeen](#)

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de binnen -en buitenriolering zijn in de koopsom inbegrepen.

6. Nuts [Algemeen](#)

Het project zal moeten worden voorzien van een trafo station, Delta Nuts zal dit voorzien.

7. Fundering [Algemeen](#)

Conform de opgave van de constructeur.

8. Opgaand metselwerk en constructie [Algemeen](#)

De constructie zal worden uitgevoerd in prefab wanden en breedplaatvloeren conform de opgave van constructeur.

Het buitenspouwblad van de torenappartementen zal worden uitgevoerd in glad architectonisch beton of

gelijkwaardig. Het buitenspouwblad van de appartementen zal worden uitgevoerd in licht getinte waalformaat, handvorm baksteen.

De gevelbekleding zal worden uitgevoerd in Eternite Cedral Smooth beplanking conform brandklasse B.

In de spouwmuur is een isolatie voorzien conform de Rc-eis 4,5 en brandklasse B.

De niet constructieve tussenmuren worden uitgevoerd in metalstud, dan wel beton of kalkzandsteen.

De plint zal worden uitgevoerd in natuursteen, blauwe hardsteen, evenals de lijst tussen de planchetten en gevelsteen.

9. Dak [Algemeen](#)

Het plat dak wordt voorzien van een dampremmende folie, een druk vaste dakisolatie conform de Rc- eis. Met bovenop EPDM-dakbedekking of gelijkwaardig. De hellende daken worden voorzien van zelfdragende dakelementen conform de Rc-eis. Met boven op een tegelpan Koramic 301/ Plato blauw gesmoord van Wienerberger o.g.

De dakgoten worden uitgevoerd in zink.

10. Balkons en terrassen [Algemeen](#)

De balkons worden uitgevoerd in prefabbeton in wit cement. De bovenkant van de balkons wordt uitgevoerd in anti- slipprofiel en de inpandige balkons en dakterrassen worden bekleed met keramische antislip tegels. Op de balkons wordt een verlichtingslichtpunt voorzien.

De balkons worden voorzien van een glazen hekwerk (veiligheidsglas) met bovenregel in RVS voorzien van een 2-laagse poedercoating (kleur n.t.b. door architect). Daar waar balkons direct aan elkaar grenzen, wordt een privacy-scherf van circa 1,8m hoogte geplaatst. Uitvoering en kleur n.t.b. door aannemer.

11. Trappen en bordessen [Algemeen](#)

De steektrappen en bijhorende bordessen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefabbeton afwerking (n.t.b. door aannemer tijdens uitvoering).

12. Beglazing [Algemeen](#)

Daar waar nodig veiligheidsglas en toegepast volgens de NEN 3569. En brandglas toegepast, zoals aangegeven op de brandveiligheidstekening.

De buitenkozijnen worden voorzien van isolerend blank glas, HR++ glas.

Isolatieglas wordt toegepast in de delen die grenzen aan de buitenlucht.

13. Buitentimmerwerk [Algemeen](#)

De buitenbetimmeringen aan binnenzijde van de terrassen hotelsuites worden uitgevoerd in Eternite Cedral Smooth beplanking, volgens kleurkeuze van de architect.

De buitenbetimmeringen van plafonds en overstekken van de hotelsuites worden uitgevoerd Eternite Cedral Smooth beplanking, volgens kleurkeuze van de architect.

14. Vensterbanken en dorpels [Algemeen](#)

In de vensterbanken van de buitenkozijnen worden natuursteen venstertabletten aangebracht.

Waar benodigd wordt een deksteen toegepast in blauwe hardsteen, zoals is aangegeven op de bouwkundige tekeningen.

15. Cementdekvloer [Algemeen](#)

Op de vloeren wordt t.b.v. geluidsoverlast een geluidsisolatie van 20mm dik of gelijkwaardig aangebracht met hierop een 'zwevende' cementdekvloer van 70mm dik. (dikte is exclusief vloerafwerking)

16. Hemelwaterafvoeren [Algemeen](#)

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink met leidingen tegen de gevel met gietijzer ondereinden. Het aantal noodoverlopen worden door de constructeur berekend en de positie wordt in samenspraak met de architect afgestemd.

17. Liftinstallatie [Algemeen](#)

De gebouwen worden voorzien van elektrische liftinstallaties. De lift loopt door tot in de ondergrondse parkeergarage.

18. Terreininrichting en groenvoorziening [Algemeen](#)

De terreininrichting en de groenvoorziening van het gemeenschappelijke buitenterrein wordt aangelegd volgens een ontwerp van de landschapsarchitect.

19. Buitenverlichting [Algemeen](#)

Nabij de looppaden en de rijbaan wordt buitenverlichting aangebracht. De definitieve keuze van de armaturen wordt nog nader bepaald door de landschapsarchitect.

20. Vuilcontainerruimte [Algemeen](#)

De afwikkeling van vuil ten behoeve van de appartementen en torenappartementen geschiedt centraal. Het huidige beleid van de gemeente Sluis (okt. 2017) gaat nog niet uit van ondergrondse vuilverzameling.

21. Buiten kozijnen, ramen en deuren [Appartementen en Toren appartementen](#)

De torenappartementen worden voorzien van aluminium gevelkozijnen, profieltypes (n.t.b. door aannemer). De gevelkozijnen worden voorzien van pre-anodiseren en 1-laagse poedercoating.

De appartementen worden voorzien van kunststof gevelkozijnen, profieltypes (n.t.b. door aannemer).

22. Binnen kozijnen en deuren *Appartementen en Toren appartementen*

De voordeuren van de appartementen en torenappartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd als hardhouten binnen kozijnen met stompe houten vlakke deuren. De uitvoering is 60 minuten brandwerend. (kleur n.t.b. door architect).

Alle binnen deurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als houten, stompe deuren zonder bovenlicht bij voorkeur van firma D'hondt interieur o.g. (kleur n.t.b. door architect).

23. Garageboxen/bergingen (parkeerkelder) *Appartementen en Toren appartementen*

Voor ieder torenappartement is, mits betaling, in de parkeerkelder een afgesloten garagebox/berging voorzien. In de garagebox worden de volgende voorzieningen gerealiseerd: wcd t.b.v. elektrische sectionaaldeur plus afstandsbediening (1 stuks), dubbele wcd en 1 lichtpunt enkele richting. In de berging een dubbele wcd en 1 lichtpunt enkele richting

24. Hang- en sluitwerk *Appartementen en Toren appartementen*

De cilindersloten per appartement en torenappartement zijn gelijksluitend met de bijhorende ondergrondse kelder en de algemene toegangsdeuren. Er worden 5 sleutels afgeleverd en 1 sleutel is bestemd voor de beheerder van het complex.

De toegangsdeuren van de appartementen en torenappartementen worden eveneens voorzien van een driepuntsluiting.

De binnendeuren worden voorzien van rvs-beslag, kruk met rozet.

De buitendeuren en ramen worden voorzien van deurbeslag met politiekeurmerk, uitgevoerd in de kleur naturel geanodiseerd.

25. Vloerafwerking appartementen *Appartementen en Toren appartementen*

In de appartementen en torenappartementen worden de vloeren van de badkamer, berging en de toiletruimte betegeld. De keuze van de vloeren is volgens aangeboden assortiment van de ontwikkelaar. De afmeting van de vloertegels is 60x60 cm, vol keramisch en gegerectificeerd.

Voor de vloerafwerking van de overige ruimten is er de keuze in de volgende materialen, inclusief bijbehorende plinten:

- Meerlagenparket met toplaag van minimaal 3 mm
- Vloertegels zoals hierboven gespecificeerd

De keuze van deze materialen is volgens het aangeboden assortiment van de ontwikkelaar. Voor de vloerafwerking inclusief de bijbehorende plint wordt een stelpost van € 95,00/m² (inclusief plaatsing, snijverlies en btw) voorzien.

26. Vloerafwerking algemene ruimtes *Appartementen en Toren appartementen*

De algemene ruimtes worden voorzien van een keramische vloertegel, inclusief plint. De afmeting van de vloertegels is 60x60 cm.

Vloerafwerking inclusief de bijbehorende plint wordt een stelpost van € 85,00/m² (inclusief plaatsing, snijverlies en btw) voorzien.

Ter plaatse van de ingang deur wordt een schoonloopmat aangebracht, ingewerkt in een vloermatkader.

27. Afwerking wanden en plafonds appartementen *Appartementen en Toren appartementen*

Het wandtegelwerk in de badkamer en doucheruimte wordt uitgevoerd in keramische wandtegels tot het plafond. De keuze van deze materialen is volgens aangeboden assortiment van de ontwikkelaar. De afmeting van de wandtegels is 30x60 cm, vol keramisch en gegerectificeerd. Voor de wandafwerking wordt een stelpost van € 90,00/m² (inclusief plaatsing, snijverlies en btw) voorzien.

De overige ruimten in het appartement (dragende en niet-dragende wanden) worden geheel wit gezet en gesausd opgeleverd.

De plafonds worden naadloos afgewerkt (wegwerken V-naden) worden geheel wit gezet en gesausd opgeleverd.

28. Afwerking wanden en plafonds algemene ruimtes *Appartementen en Toren appartementen*

Algemene ruimtes worden geheel wit gezet en gesausd opgeleverd.

Uitsluitend de trappenhuizen

De plafonds worden naadloos afgewerkt (wegwerken V-naden) worden geheel wit gezet en gesausd opgeleverd.

29. Keukeninrichting *Appartementen en Toren appartementen*

Voor de keukeninrichting is er per appartement een vrij te besteden stelpost gereserveerd, bij de voorgeschreven keukenleverancier; Bogaert koken & wonen. De beschikbare stelpost hiervoor is weergegeven op de prijslijst van de appartementen/ torenappartementen.

De stelpost voor de keuken van de torenappartementen type A, B, B+, C, C+ en K bedraagt totaal € 30.000,00 (inclusief plaatsing en btw).

De stelpost voor de keuken van de appartementen type D, D+, F, G, I en J bedraagt totaal € 15.000,00 (inclusief plaatsing en btw).

De stelpost voor de keuken van de appartementen type E en H bedraagt totaal € 10.000,00 (inclusief plaatsing en btw).

30. Water installatie *Appartementen en Toren appartementen*

De decentrale warmwatervoorziening in de appartementen en torenappartementen zijn aangesloten op een lucht water warmtepomp. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water is in de koopsom inbegrepen.

31. Sanitair *Appartementen en Toren appartementen*

In de appartementen en torenappartementen worden er sanitair combinaties voorzien. De sanitaire combinaties zijn , conform een nader op te stellen sanitair boek met diverse aanzichten. De beschikbare stelpost hiervoor bedragen:

- De stelpost voor het sanitair van de torenappartementen bedraagt totaal € 15.000,00 (inclusief plaatsing en btw).
- De stelpost voor het sanitair van de appartementen type 1F, 2F, 3F en 4F bedraagt totaal € 12.000,00 (inclusief plaatsing en btw).
- De stelpost voor het sanitair van de appartementen type 1D, 2D+, 3D+, 4G, 5I en 6K bedraagt totaal

€ 11.000,00 (inclusief plaatsing en btw).

- De stelpost voor het sanitair van de appartementen type 1E, 2E, 3E, 4H en 5J bedraagt totaal € 7.500,00 (inclusief plaatsing en btw).

In de appartementen en torenappartementen zullen er aansluitpunten koud- warmwater en afvoerleidingen worden voorzien voor;

Badkamer (samenstelling sanitair afhankelijk van afmeting en indeling appartement/ torenappartementen) Zie hiervoor de verkooptekening van het betreffende appartement.

Toilet

- Inbouwreservoir *Geberit*
- 2-toets drukplaat *Geberit*
- Wandcloset *V&B of Ideal Standard*
- WC-bril en deksel *soft-close*
- Closetrolhouder met klep *Emco*

Handwastafel

- Wastafels *Clou of V&B*
- Bekersifons
- Hoekstopkraantjes
- Wastafelmengkraan *Hansgrohe*
- Spiegel *ca. 40x60cm*

Douche

- Thermostatische douchemengkraan *Hansgrohe*
- Glijstangset/regendouche *Hansgrohe*
- Douchewand *Ideal*

Douchevloer

- Douche vloer ca. 900x1200mm *Bado GL*
(afmetingen afhankelijk van indeling)

Bad

- Thermostatische badmengkraan *Hansgrohe*
- Bad (Acryl wit 180x80 cm) *Ideal Standard*

Wastafelmeubel

- Meubel met lade en spiegelkast *Sleurs*
- Bekersifon
- Hoekstopkraantje
- Kraan *Hansgrohe*

Keuken

- 2 Hoekstopkraantjes
- 1 beluchte wasmachine kraan *Aansluitpunt vaatwasmachine in keuken blok*

Berging

- 1 beluchte wasmachine kraan en wasmachine afvoer

32. Verwarmingsinstallatie en koeling *Appartementen en Toren appartementen*

De appartementen en torenappartementen worden verwarmd & gekoeld door een individuele lucht-water warmtepomp. De leidingen van de installatie worden, voor zover mogelijk, in de cementdekvloer weggewerkt. De ruimten worden verwarmd en gekoeld door vloerverwarming. De vloerverwarming zal minimaal 2 graden kunnen koelen.

Bij gelijktijdige verwarming worden de volgende temperaturen gehaald en gehandhaafd in alle te verwarmen ruimten:

Woonkamer/ keuken	21°C
Slaapkamers	20°C
Gangen	18°C
Badruimte	24°C
Toiletruimte	15°C
Berging in de appartementen	15°C
Entree portaal	10°C

Ten behoeve van de temperatuurregeling in de appartementen wordt een ruimteregeling met domotica aangebracht.

33. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer/rookkanalen *Appartementen en Toren appartementen*

De appartementen en torenappartementen worden voorzien van een WTW-installatie met een bovendakse aan- en afvoer. De ventilatieventielen worden in de plafonds voorzien.

De trappenhuisen worden voorzien van een overdruk-installatie t.b.v. het veilig vluchten tijdens calamiteiten.

34. Elektrische installatie *Appartementen en Toren appartementen*

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koopsom begrepen.

Brandveiligheidsinstallaties voorzien zoals aangegeven in het PVE-brandmeldinstallatie en ontruimingsalarminstallatie.

In de parkeergarage wordt een patchkast aangebracht waarin de mogelijkheid van een oplaadpunt voor een elektrisch voertuig aan de individuele staanplaats kan worden aangesloten. Dit oplaadpunt zal dan gekoppeld kunnen worden aan de meterkast van het bijhorende appartement.

In de appartementen en torenappartementen zijn schakelaars en/of stopcontacten voorzien in elke ruimte en zijn op de verkooptekening van elk appartement ingetekend. De meterkast bevindt zich in het appartement of torenappartement.

In de gemeenschappelijke verkeersruimten wordt LED-verlichting geïnstalleerd. De verlichting in deze ruimten wordt gestuurd door bewegingssensoren.

35. Telecommunicatievoorzieningen *Appartementen en Toren appartementen*

De aansluitkosten van de data aansluitpunten en installatie tot in de meterkast zijn in de koopsom begrepen. In de woonkamer en slaapkamers wordt een bedrade en afgemonteerde data-aansluiting voorzien t.b.v. internet. In de woonkamer wordt een bedrade en afgemonteerde data-aansluiting voorzien t.b.v. telefoon. Domotica op afstand te regelen: CV, verlichting en intercom (alarm optioneel).

36. Demarcatie *Appartementen en Toren appartementen*

Inbegrepen in de bouwkost:

Keuken met inbouwapparatuur conform stelpost/omschrijving.

Vloerafwerking: vloertegels, meerlagenparket.

Wandafwerking: wandtegels, stucwerk gesausd afgewerkt.

Kozijnen, (schuif-)deuren: volledig afgewerkt incl. hang en sluitwerk.

Wastafel incl. meubel: bekersistons, mengkranen, hoekstopkraantjes.

Afhankelijk van appartementtype: Douche: douchemengkraan, glijstangset, douchekop, douche afscherming. (zoals op tekening bekend is)

Toilet: inbouwreservoir, drukplaat, wandcloset, wc-bril en deksel.

Afhankelijk van appartementtype: Bad: badkuip, badmengkraan.

Balkon: privacy scherm, balustrade.

Vensterbanken: natuursteen.

W- installatie: klimaatbeheersing, verwarming, sanitair, water. (zoals op tekening bekend is)

E- installatie: BMI, OAI, wandcontactdozen, lichtpunten, en schakelaars. (zoals op tekening bekend is)

37. Plannen *Algemeen*

Alle op de plannen of in de technische omschrijving genoemde maten zijn plus minus maten. De afmetingen van de kolommen en balken worden vastgesteld door de constructeur, onder toezicht van de bouwdirectie. Zichtbare balken en kolommen zullen als normaal beschouwd worden, evenals sommige leidingen die al of niet vermeld zijn op de plannen.

De aanduiding van de meubilering op de plannen is enkel ten titel van inlichting, met uitzondering van hetgeen hierboven beschreven werd.

De verschillen die er zouden kunnen zijn, in min of meer, zullen aangezien worden als veroorloofde afwijkingen. In geen geval kunnen partijen zich op deze afwijkingen beroepen om een vordering tot schadeloosstelling of vergoeding in te stellen of ontbinding van de koop te eisen.

38. Wijzigingen tijdens de bouw – meer- of minderwerk *Algemeen*

De ontwikkelaar kan voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijf(ven). De ontwikkelaar is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of mindere kosten.

Indien de koper echter wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van zijn appartement, ofwel andere materialen wenst dan deze beschreven in het hem ter hand gestelde technische omschrijving, dan zal hij deze veranderingen tijdig aan de ontwikkelaar dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema niet wordt verstoord. Indien de ontwikkelaar oordeelt dat hij de gewenste wijzigingen kan aanbrengen, dan zal hij aan de koper een kostprijsberekening voorleggen. Dit document zal voor de aanvang van de gewenste wijzigingen voor akkoord door de koper dienen ondertekend te worden. Deze wijzigingen kunnen leiden tot een verlenging van de uitvoeringstermijn met gevolg voor de datum van oplevering.

In de technische omschrijving, worden stelposten opgenomen voor werken, materialen en/of installaties. De stelposten stemmen overeen met de handelswaarden van desbetreffende werken, materialen en/of installaties. Deze stelposten die op schriftelijk bevel van de koper niet worden uitgevoerd, gebruikt of geplaatst, zullen voor het equivalent van 70% in mindering gebracht worden van de koopsom.

Indien op verzoek van de koper(s) een wijziging wordt aangebracht en deze wijziging niet voldoet aan het BB, kan dit door de ontwikkelaar worden geweigerd. Indien de wijziging dan toch wordt uitgevoerd is de ontwikkelaar hiervan gevrijwaard en kan hier niet aansprakelijk voor worden gesteld. Voor de oplevering is het de koper niet toegelaten werken te laten uitvoeren door derden of door zichzelf.