

Programma van Eisen



C- Sight

Datum: 18 juli 2022

1. Administratieve bepalingen

Bouwbesluit 2012 (BB)

Uniforme Administratieve Voorwaarden (UAV 2012) voor de uitvoering van werken.

2. Indeling van de ruimten & benoeming volgens BB

In het BB worden de begrippen keuken, woonkamer, etc. niet meer gehanteerd. De volgende begrippen worden gebruikt;

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

3. Brandveiligheidsvoorzieningen

De noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen en vluchtwegen voor zowel de parkeergarage als de appartementen zijn opgenomen in het “PVE brandmeldinstallaties” & “PVE ontruimtingsinstallaties” en conform het BB ook weergegeven op de brandveiligheidstekening. De PVE’S zijn in overeenstemming met de brandweer van de gemeente Sluis tot stand gekomen.

4. Grondwerk

De benodigde grondwerken worden uitgevoerd ten behoeve van 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

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

6. Nuts

De appartementen worden voorzien van elektra, water en CAI aansluiting.

7. Fundering

De fundering wordt uitgevoerd conform opgave van de constructeur.

8. Opgaand metselwerk en constructie

De constructie zal worden uitgevoerd conform de opgave van de constructeur. Het buitenspouwblad zal worden uitgevoerd in licht getinte handvorm baksteen.

De gevelbekleding zal worden uitgevoerd in Eternit Cedral Smooth beplanking of gelijkwaardig 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 materiaal naar keuze aannemer.

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

9. Dak

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 keramische leipan rood/ grijs naar ontwerp architect.

De dakgoten worden uitgevoerd in zink.

10. Balkons en terrassen

De balkons worden uitgevoerd in prefabbeton. 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, conform tekening, een verlichtingslichtpunt voorzien (type nader te bepalen door de architect).

De balkons worden voorzien van een glazen hekwerk (veiligheidsglas) of aluminium strippenbalustrade, al dan niet met bovenregel in RVS voorzien van een 2-laagse poedercoating (kleur n.t.b. door architect). Een privacy scherm wordt geplaatst, daar waar balkons direct aan elkaar grenzen. Uitvoering en kleur n.t.b. door aannemer en architect.

11. Trappen en bordessen

In de trappenhuisen worden de steektrappen en bordessen uitgevoerd in prefabbeton afwerking (n.t.b. door aannemer tijdens uitvoering).

12. Beglazing

De buitenkozijnen worden voorzien van isolerend blank glas, HR++ glas. Conform NEN3569 wordt daar waar nodig veiligheidsglas toegepast. Brandglas wordt toegepast zoals op de brandveiligheidstekening aangegeven.

13. Buitentimmerwerk

De buitenbetimmeringen aan binnenzijde van de terrassen, plafonds en overstekken worden uitgevoerd in Eternit Cedral Smooth beplanking, o.g., volgens kleurkeuze van de architect.

14. Vensterbanken en dorpels

In de vensterbanken van de buitenkozijnen worden venstertabletten aangebracht.

15. Dekvloer

Ter beperking van geluidsoverlast wordt op de betonvloeren een geluidsisolatie aangebracht met hierop een zwevende gewapende dekvloer. De dekvloeren worden als zandcementdekvloer of anhydriet dekvloer uitgevoerd.

In de badkamers en doucheruimten, wordt de dekvloer uitgevoerd als zandcementdekvloer zonder isolatie.

16. Hemelwaterafvoeren

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

17. Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een elektrische liftinstallatie. De lift loopt door tot in de ondergrondse parkeergarage.

18. Terreininrichting en groenvoorziening

De landschapsarchitect verzorgt het ontwerp voor de terreininrichting en de groenvoorziening van het gemeenschappelijke buitenterrein.

19. Buitenverlichting

Buitenverlichting wordt aangebracht nabij de looppaden en de rijbaan. Verlichting in algemene en buitenruimtes volgens ontwerp installatie adviseur.

20. Vuilcontainerruimte

Conform huidig beleid van de gemeente Sluis is ruimte gereserveerd voor het plaatsen van een ondergrondse vuilcontainer. Er is geen centrale inpandige ruimte voorzien voor afvalcontainers.

21. Buiten kozijnen, ramen en deuren

De appartementen worden voorzien van aluminium/ kunststof gevelkozijnen, profieltypes zijn nader te bepalen door de aannemer/ architect.

22. Binnen kozijnen en deuren

De voordeuren van de appartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd als stalen/ houten binnen kozijnen met stompe houten vlakke deuren. De uitvoering is 60 minuten brandwerend. De kleur is nader te bepalen door de architect.

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

23. Garageboxen/bergingen (parkeerkelder)

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

24. Hang- en sluitwerk

De cilindersloten per appartement zijn gelijksluitend met de bijhorende ondergrondse kelder en de algemene toegangsdeuren. Er worden 6 sleutels afgeleverd en, indien gewenst, kan er 1 sleutel worden achtergelaten bij de beheerder van het complex.

De toegangsdeuren van de appartementen worden 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 en woningen

In de appartementen en woningen is een vloerafwerking voorzien. De stelpost bedraagt hiervoor 105€/m² inclusief plaatsing, plinten, snijverlies en BTW.

26. Vloerafwerking algemene ruimtes

In de algemene ruimtes is een vloerafwerking voorzien.

27. Afwerking wanden en plafonds appartementen en woningen

Het wandtegelwerk in de badkamer en doucheruimte wordt uitgevoerd in keramische wandtegels. Voor de wandafwerking wordt een stelpost van 95€/m² (inclusief plaatsing, snijverlies en btw) voorzien. Met een maximum van 10m².

De overige wanden worden gesausd opgeleverd.

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

Waar nodig worden verlaagde plafonds voorzien t.b.v. de technische installaties.

28. Afwerking wanden en plafonds algemene ruimtes

Algemene ruimtes worden geheel wit gezet en gesausd opgeleverd.

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

29. Keukeninrichting

Voor de keukeninrichting is er per appartement een vrij te besteden stelpost gereserveerd bij de voorgeschreven keukenleverancier.

De stelpost voor de keukens is als volgt (alle prijzen inclusief BTW en plaatsing):

- Woningen - 12.000€
- Appartementen 1.1 t/m 3.5 - 18.000€
- Appartementen 3.6 en 3.7 - 35.000€
- Penthouses - 50.000€

30. Sanitair

Sanitair is voorzien in de appartementen. De sanitaire combinaties zijn conform een nader op te stellen sanitair boek. Deze te besteden stelpost is samengesteld op basis van de handelswaarden inclusief BTW. De beschikbare stelposten hiervoor bedragen:

- Woningen - 8.000€
- Appartementen 1.1, 1.2, 1.4, 1.7, 2.1, 2.2, 2.4, 2.7, 3.1, 3.2, 3.4- 10.000€
- Appartementen 1.3, 1.5, 1.6, 1.8, 2.3, 2.5, 2.6, 2.8, 3.3, 3.5 - 15.000€
- Appartementen 3.6 en 3.7 – 20.000€
- Penthouses - 25.000€

31. Water installatie

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.

32. Verwarmingsinstallatie en koeling

De appartementen worden verwarmd en gekoeld door een individuele lucht-water warmtepomp. Voor zover mogelijk worden de leidingen van de installatie in de dekvloer weggewerkt. 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 aangebracht.

33. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer/rookkanalen

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

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

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

In de appartementen zijn schakelaars en/of stopcontacten voorzien in elke ruimte, conform verkooptekening. De meterkast bevindt zich bij het appartement.

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

35. Telecommunicatievoorzieningen

De aansluitkosten van de CAI/data aansluitpunten en installatie tot in de meterkast zijn in de koopsom inbegrepen, uitgevoerd volgens verkooptekening.

36. Demarcatie

Inbegrepen in de bouwkost:

Keuken met inbouwapparatuur conform stelpost/omschrijving.

Vloerafwerking: conform stelpost/ omschrijving.

Wandafwerking: wandtegels, stucwerk gesausd afgewerkt.

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

Wastafel: bekersistons, mengkranen, hoekstopkraantjes.

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

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

Afhankelijk van appartement type: 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

Alle maatvoeringen op de plannen en/ of technische omschrijving zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Zichtbare balken en kolommen worden als normaal beschouwd, evenals sommige leidingen die al of niet vermeld zijn op de plannen.

De aanduiding van meubilair op de plannen is enkel informatief en het meubilair is geen onderdeel van de koopsom.

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

38. Wijzigingen tijdens de bouw – meer- of minderwerk

De ontwikkelaar kan voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijf(ven). De ontwikkelaar is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen 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 minder kosten.

Indien de koper wijzigingen verlangt aan de oorspronkelijke plannen van zijn appartement, ofwel andere materialen wenst dan beschreven in de technische omschrijving, dan zal hij deze veranderingen tijdig aan de aannemer dienen aan te vragen, zodat het vastgestelde werkschema niet wordt verstoord. Indien de aannemer 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 ondertekend moeten worden. Deze wijzigingen kunnen leiden tot een verlenging van de uitvoeringstermijn met gevolgen voor de opleverdatum.

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.

Het is niet toegestaan om voor de oplevering werken uit te laten voeren door de koper of door de koper ingehuurde krachten. Indien op verzoek van de koper(s) een wijziging wordt aangebracht en deze wijziging

voldoet niet aan het BB, dan kan dit door de ontwikkelaar worden geweigerd. Indien de wijziging dan toch wordt uitgevoerd, kan de ontwikkelaar hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.