

Technische omschrijving

Roof Garden gebouw C

Amsterdam

datum: 27-09-2024



Inhoudsopgave

Technische omschrijving	1
Inhoudsopgave	2
AI-1.0 Algemene informatie: Het Gebouw	4
AI-1.01 Het project en gebouw C	4
AI-1.02 Splitsing in Appartementsrechten	4
AI-1.03 Vrij Op Naam prijs Woning	4
AI-1.04 Koop- en aannemingsovereenkomst	5
AI-1.05 Vereniging van Eigenaren (VvE)	5
AI-1.06 Servicekosten	6
AI-1.07 EOI	6
AI-1.08 Gezamenlijke Fietsenstalling/ verbindingsbruggen	6
AI-2.0 Algemene informatie: De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken	6
AI-2.01 De aannemingsovereenkomst	6
AI-2.02 Technische Omschrijving	6
AI-2.03 Verkooptekeningen	7
AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen	7
AI-2.06 Wijzigingen	7
AI-2.07 Begripsbepalingen Bouwbesluit	8
AI-2.08 BENG	8
AI-2.09 Energielabel	9
AI-2.10 Klant begeleidingsproces	9
AI-2.10 Consumenten dossier	10
AI-2.11 Oplevering	10
AI-2.12 Definities en afkortingen:	11
1.0 Constructie	15
1.1 Algemeen	15
1.2 Sloopwerk	15
1.3 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer	15
1.4 bovenbouw hoofdconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak.	15
2.0 Exterieur, gevel	16
2.1 Binnenspouwbladen	16
2.2 Gevelafwerking	16
2.3 Buitenkozijnen	16
2.4 Gevelaansluitingen buiten	17
2.5 Elementen aan de gevel	17
2.6 Hekwerken	18
2.7 Trappen	19
2.8 Buitenplafonds	19
2.9 Hemelwaterafvoeren	19
3.0 Exterieur, dak	19
3.1 Dakbedekking	19
3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken	20

3.3 Dakafwerking	20
3.4 Installatiecomponenten	21
4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten	21
4.1 Niet dragende binnenwanden	21
4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten	21
4.3 Dekvloeren	22
4.4 Trappen en balustrades	22
4.5 Vloerafwerking	22
4.6 Wandafwerking	23
4.7 Plafondafwerking	23
4.8 Inrichting	23
4.9 Afwerkstaat	24
5.0 Interieur Woningen	25
5.1 Binnenkozijnen en -deuren	25
5.2 Binnenwanden en plafonds	26
5.3 Dekvloeren	26
5.4 Trappen	26
5.5 Tegelwerk	27
5.6 Sanitair	28
5.6b: sanitair in badkamer	28
5.7 Keukens	28
5.8 Vensterbanken	29
5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking	29
6.0 Installaties algemene ruimtes	31
6.1 Loodgieters Installatie	31
6.2 Verwarming en koeling	31
6.3 Ventilatie	31
6.4 Elektra	31
6.5 Lift	33
7.0 Installaties Woningen	33
7.1 Meterkast	33
7.2 Loodgieters Installatie	33
7.3 Verwarmingsinstallatie	34
7.4 Ventilatie	35
7.5 Elektrische installatie	36
8.0 Installaties commerciële ruimte	37
8.1 Meterkast / Nuts voorzieningen	37
8.2 Riolering	38
8.3 Waterinstallatie	38
8.4 Verwarmingsinstallatie	38
8.5 Ventilatie Nog afstemmen met HVM	38
8.6 Elektrische installatie	38
Bijlagen	39
1: Inhoudsopgave Consumenten dossier	39

AI-1.0 Algemene informatie: Het Gebouw

AI-1.01 Het project en gebouw C

Het project Roof Garden Amsterdam (RGA) in Amsterdam bestaat uit:

- Een kelder onder gebouw B met fietsparkeren en diverse technische en algemene (verkeers) ruimten.
- Vier gebouwen welke op / naast de kelder komen:
 - gebouw A met 80 woningen en 1 commerciële ruimte
 - gebouw B met 97 woningen en 1 commerciële ruimte
 - gebouw C met 37 woningen en 1 commerciële ruimte
 - gebouw D met 22 woningen en 1 commerciële ruimte

Hierna als geheel te noemen: "het Project"

Voor de onderdelen / ruimtes in het Project welke volgens de akte van splitsing algemene onderdelen / algemene ruimtes binnen de hoofdsplitsing zijn en niet zijn toegewezen aan een van de ondersplitsingen te weten (de stalling, het atrium, het terrein en het verhoogd maaiveld).. (hierna; "Voorzieningen Hoofdsplitsing") is een aparte technische omschrijving gemaakt.

Deze technische omschrijving gaat over gebouw C bestaand uit 37 appartementen met bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten,

- 1 commerciële ruimte op de begane grond
- 6 appartementen op de begane grond. Type C01 C02 C03 C04 C05 en C06
- 7 appartementen op de eerste verdieping. Type C01 C05 C07 C08 C09 C10 en C11
- 7 appartementen op de tweede verdieping. Type C01 C05 C07 C08 C09 C10 en C11
- 7 appartementen op de derde verdieping. Type C01 C05 C07 C08 C09 C10 en C11
- 1 special woningtype C 12 over drie verdiepingen met de entree op de 2e verdieping.
- 9 stuks appartementen met de entree op de vierde verdieping, aansluitend op het verhoogde maaiveld, type C13 C14 C15 C16 C17 C18 C19 C20 C21

een en ander volgens de akte van splitsing conform par. AI-1.02 (hierna: "gebouw C")

AI-1.02 Splitsing in Appartementsrechten

Het nog te realiseren Project wordt bij notariële akte gesplitst in ondersplitsingen, welke waar nodig weer verder worden gesplitst, zodat appartementsrechten ontstaan. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het nog te realiseren Gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaalde Woning (hierna; Woning) of een commerciële ruimte (hierna; Commerciële Ruimte). De Woningen en Commerciële Ruimtes worden gezamenlijk in deze technische omschrijving Privé Gedeelten genoemd.

AI-1.03 Vrij Op Naam prijs Woning

De aankoopprijs van uw Privé Gedeelte is een Vrij Op Naam prijs (hierna; V.O.N-prijs). Een V.O.N-prijs wil zeggen dat de kosten t.b.v. het ontwikkelen, realiseren en verkrijgen van een Privé Gedeelte zijn inbegrepen, zoals bijvoorbeeld:

- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van het Privé Gedeelte;
- Leges t.b.v. vergunningen;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, water en riool;
- Aansluitkosten warmte- en koudeopwekking;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling (alleen t.b.v. Woningen);
- Bouw- en installatiekosten;
- Sanitair, wand- en vloer-afwerking badkamer;
- BTW en/of (thans 21% ,eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw Privé Gedeelte zijn niet bij de V.O.N-prijs inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie/advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst (zie onder) reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de V.O.N-prijs zijn inbegrepen:

- Aansluit- / Abonnee- / Verbruikskosten voor telefoon/radio/televisie/internet;
- Abonnee- (vast recht) / verbruikskosten voor elektra, water en warmte;
- Abonnee- (vast recht) / huur- en / of verbruikskosten t.b.v. WKO installatie;
- Kosten van eventueel door u gekozen meerwerk;
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etc.;
- Kosten voor een aparte bakfiets of scooter plek.

AI-1.04 Koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw Privé Gedeelte is geregeld middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst; een koopovereenkomst voor de aankoop van het appartementsrecht van uw Privé Gedeelte (hierna; KO) en een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw nog te realiseren Privé Gedeelte (hierna: AO), waarbij de V.O.N-prijs wordt gesplitst in een koopsom (opgenomen in de KO) en een aanneemsom (opgenomen in de AO). De aankoop van uw Privé Gedeelte geschiedt middels het sluiten van een KO met de verkoper van het appartementsrecht (hierna: "Verkoper") en het sluiten van een AO met Vink Bouw B.V. (hierna: "Vink Bouw").

AI-1.05 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Iedere appartementsrecht eigenaar van een Privé Gedeelte is van rechtswege lid van de VvE. Het doel van deze vereniging is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren, zoals het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties.

De VvE heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. De vereniging neemt besluiten bij volstrekte meerderheid van stemmen tenzij het reglement anders bepaalt. Tijdens de ledenvergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde, het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen. De vergadering beslist bijvoorbeeld of het gebouw onderhoud nodig heeft en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

Door de eigenaren wordt een administrateur benoemd. De administrateur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Op basis van de jaarlijkse begroting wordt de maandelijkse bijdrage in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. Over de opstart van de VvE wordt u tijdens de bouw nader geïnformeerd.

AI-1.06 Servicekosten

Omdat een aantal zaken voor gezamenlijke rekening van alle eigenaren is, dient er een saldo opgebouwd te worden om diverse gezamenlijke nota's te kunnen betalen en gelden te kunnen reserveren (sparen) voor in de toekomst uit te voeren onderhoudswerkzaamheden. In de post servicekosten zijn onder andere opgenomen de kosten voor bijvoorbeeld de opstalverzekering, WA-verzekering VvE, reservering (planmatig) onderhoud, kosten klein dagelijks onderhoud, administratiekosten, schoonmaakwerkzaamheden, lift en algemene verlichting.

De hoogte van deze bijdrage wordt berekend op basis van de grootte van het Privé Gedeelte.

Bij de notariële overdracht van de VVE zult u een eerste bijdrage (nader te bepalen) moeten storten t.b.v. de eerste kosten die door de VvE gemaakt worden.

AI-1.07 EOI

Het Project wordt voorzien van een centrale warmte- en koude opwekking installatie, bestaande uit lucht water warmte pomp op het dak, warmtepompen in een centrale technische ruimte, afleversets in de Woningen en Commerciële Ruimtes en alle toebehoren zoals meters, distributieleidingen enzovoort. (hierna; "EOI"(Energie Opwekking Installatie), welke door een Energieleverancier (hierna; "Eteck") wordt geëxploiteerd. Dat betekent dat deze EOI geen onderdeel van de Woning en/of de Commerciële Ruimte is, maar een separate installatie die apart geëxploiteerd wordt. U sluit, net als bij bijvoorbeeld Stadsverwarming, een overeenkomst met Eteck, conform de modellen en tarievenbladen welke onderdeel zijn van de koopovereenkomst, voor de levering van koude en warmte. Er geldt een afnameverplichting voor deze koude en warmte.

AI-1.08 Gezamenlijke Fietsenstalling/ verbindingsbruggen

In de voorzieningen hoofdsplitsing is een gedeelde fietsenstalling, het atrium, het terrein en het verhoogd maaiveld inclusief verbindingsbruggen voorzien.

AI-2.0 Algemene informatie: De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken

AI-2.01 De aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de AO verplicht Vink Bouw zich tot de bouw van het Privé Gedeelte, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de aanneemsom. U geeft derhalve opdracht tot de bouw van het Privé Gedeelte en Vink Bouw aanvaardt deze opdracht. Nadat de AO door u en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het exemplaar wordt ook naar de notaris gezonden, die de akte van levering zal verzorgen.

AI-2.02 Technische Omschrijving

Deze technische omschrijving is opgesteld voor het Gebouw C. Deze technische omschrijving vormt één geheel met;

- De verkooptekening(en)
- De technische omschrijving "stalling, atrium, terrein en verhoogd maaiveld"

welke aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht.

In deze technische omschrijving zijn zaken beschreven die niet binnen de demarcatie van gebouw C maar binnen de Voorzieningen Hoofdsplitsing vallen, maar voor de leesbaarheid wel kort zijn opgenomen. Deze zaken zijn in *groene cursieve tekst* omschreven.

In deze technische omschrijving zijn zaken beschreven die niet binnen de demarcatie van gebouw C en niet binnen de Voorzieningen Hoofdsplitsing vallen (en dus geen onderdeel zijn van de VON-prijs), maar voor de leesbaarheid wel zijn opgenomen. Deze zaken zijn in *blauwe cursieve tekst* omschreven.

AI-2.03 Verkooptekeningen

De plattegrond van het Privé Gedeelte (die onderdeel is van de verkooptekeningen) is voorzien van o.a. ruimtes, maatvoering en materiaal.

De maten op tekening zijn 'circa' maten, uitgedrukt in millimeters, en kunnen in werkelijkheid afwijken. Posities van installaties en andere voorzieningen zijn indicatief en afhankelijk van o.a. de technische eisen aan de constructie. Installaties worden in de verdere uitwerking geoptimaliseerd om zo de benodigde ruimte (o.a. schachten) te minimaliseren. Alle maten zijn gemeten t.o.v. onafgewerkte wanden en vloeren. Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen voor niet geleverde apparaten en/of bouwkundige onderdelen aan, tenzij anders vermeld.

AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden voor de Woningen onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de (model) overeenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor u als de koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

AI-2.05 Krijtstreepmethode / daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes uit het Bouwbesluit kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of de verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van de appartementen staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding o.r. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen deel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan. Dit noemt men de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

AI-2.06 Wijzigingen

Alle informatie in de documentatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van nader gestelde eisen, verdere uitwerkingen van het plan, wensen of goedkeuringen van installateurs, de overheid en/of nutsbedrijven. Alle fabricaten en leveranciers zoals genoemd kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteitseisen hebben.

Vink Bouw behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het Privé Gedeelte en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

De "artist impressions" en de plattegronden van de verkoop geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen, de kozijnen en de dakopbouw / afwerking kunnen afwijken. Naast de indicatieve sfeerbeelden van de gebouwen is bijvoorbeeld maar niet uitsluitend de (openbare) inrichting en de begroeiing op en rond de gebouwen vrijelijk vorm gegeven.

Artist impressions zijn visuele representaties die ontworpen zijn om een indruk te geven van een project. Hoewel ze vaak zeer gedetailleerd en realistisch kunnen zijn, dienen ze uitsluitend als illustratief materiaal. Het is belangrijk om te benadrukken dat er aan deze artist impressions geen rechten kunnen worden ontleend.

Deze afbeeldingen zijn bedoeld om een artistieke visie te presenteren en kunnen afwijken van de uiteindelijke realisatie. Factoren zoals technische specificaties, beschikbaarheid van materialen, wijzigingen in het ontwerp of andere praktische overwegingen kunnen ervoor zorgen dat het eindproduct anders is dan wat in de artist impression wordt getoond.

Voor de definitieve details en de exacte specificaties moet men vertrouwen op officiële plannen, technische tekeningen en contractdocumenten. Artist impressions zijn waardevol voor het visualiseren van ideeën en het communiceren van een ontwerprichting.

AI-2.07 Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Omwille van de duidelijkheid in deze technische omschrijving, hanteren wij in deze technische omschrijving de benamingen van de ruimten die voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit hanteert de volgende benamingen:

Benaming Verkooptekening:

woonkamer
slaapkamer
keuken
hal
toilet
badkamer
meterkast W
WTW techniek
berging
techniek / berging
dakterras

Benaming volgens Bouwbesluit:

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte
toiletruimte
badruimte
technische ruimte
technische ruimte
bergruimte
bergruimte
buitenruimte

AI-2.08 BENG

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde energieprestatie-eis ingevoerd. De energieprestatie wordt tegenwoordig uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3.

Een toelichting op deze eisen is:

- BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw privé gedeelte gemiddeld aan energie nodig, om het Privé Gedeelte comfortabel te houden, door het hele jaar heen.
- BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw Privé Gedeelte nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warm water en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.
- BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre het Privé Gedeelte zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

Ook is er een eis voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort, te weten de TO-Juli eis (Temperatuur Overschrijding indicator voor referentiemaand Juli).

Voor de Privé Gedeelte geldt dat deze voldoen aan de wettelijke eisen voor BENG 1, BENG 2, BENG 3 en de eisen aan TO Juli.

AI-2.09 Energielabel

Vink Bouw is als uw contractpartij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van uw Privé Gedeelte. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Het definitieve energielabel wordt berekend vlak voor de oplevering van uw Privé Gedeelte. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw privé gedeelte en wat u bij het consumenten dossier ontvangt.

AI-2.10 Klant begeleidingsproces

De kopers van de Woning worden in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de Woning nader aan te passen met de in de sanitair en wand- en vloerafwerking brochure vermelde mogelijkheden.

Na het ondertekenen van de contractstukken, wordt u uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek met uw persoonlijke klantbegeleider. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw klantbegeleider u verder informeren over sluitingsdata, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project. Binnen uw klant begeleidingstraject hoort ook een eventueel tweede gesprek. Deze tijd met uw klantbegeleider kunt u naar eigen inzicht gebruiken. Denkt u hierbij aan het toelichten van uw keuzes of eventueel advies. Wanneer u graag een extra afspraak wilt, dan worden hiervoor kosten in rekening gebracht.

U dient er rekening mee te houden dat alleen de aangeboden meer en/of minderwerk opties conform de klant keuzelijst kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievooraarden en het Bouwbesluit. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Na het ondertekenen van de contractstukken, worden de kopers van een Woning uitgenodigd voor het digitale portaal van Vink Bouw. Middels dit portaal wordt u op de hoogte gehouden van de voortgang van het project en kunt u vragen stellen.

In de handleiding klant keuze kunt u meer lezen over het proces na aankoop van de Woning tot oplevering.

AI-2.10 Consumenten dossier

Rondom de oplevering ontvangt u van ons de informatie over uw Privé Gedeelte. Dit is het zogenaamde consumenten dossier als bedoeld in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek. De inhoud van dit dossier kunt u nalezen in de bijlage 1 van deze technische omschrijving.

AI-2.11 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering van het Privé Gedeelte. Het Privé Gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Eventueel sanitair, binnenkozijnen, binnendeuren en glasruiten worden 'nat' gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten vindt op een ander tijdstip plaats voor de opleveringen van de woningen. Het bestuur van de VvE krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd.

Bij de oplevering van het Privé Gedeelte, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op

het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Wat houdt de oplevering van het Privé Gedeelte in:

- Tijdens de oplevering wordt het Privé Gedeelte geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige, en een afgevaardigde van Vink Bouw. Van deze keuring wordt een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Voor de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk;
- U krijgt de sleutels overhandigd;
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd;
- Na de oplevering heeft Vink Bouw toestemming van u nodig om het Privé Gedeelte te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele herstelwerkzaamheden;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor het Privé Gedeelte overgaat van Vink Bouw op de koper. Vanaf deze datum dient u zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van Vink Bouw. Reden hiertoe is dat na de oplevering niet meer kan worden vastgesteld of de beschadigingen zijn ontstaan tijdens de werkzaamheden van Vink Bouw of de werkzaamheden die door u zijn verricht.

Verborgene gebreken die binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder garantie van Vink Bouw.

Na de onderhoudstermijn zijn de garantietermijnen van toepassing. Bij de oplevering ontvangt u een digitale bewoners informatieboek te samen met de rest van uw consumenten dossier. In dit informatieboek vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaal schema, tekeningen van de installaties, enz.

AI-2.12 Definities en afkortingen:

Het Project

Een kelder onder gebouw B met fietsparkeren en diverse technische en algemene (verkeers) ruimten en Vier gebouwen welke op / naast de kelder komen:

- gebouw A met 80 woningen en 1 commerciële ruimte
- gebouw B met 97 woningen en 1 commerciële ruimte
- gebouw C met 37 woningen en 1 commerciële ruimte
- gebouw D met 22 woningen en 1 commerciële ruimte

Gebouw

Een van de verschillende gebouwen uit het project, gedefinieerd volgens de ondersplitsing met hoofdappartementenrecht uit de akte van splitsing en splitsingstekening, bestaand uit 37 appartementen met bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten,

- 6 appartementen op de begane grond. Type C01 C02 C03 C04 C05 en C06
- 7 appartementen op de eerste verdieping. Type C01 C05 C07 C08 C09 C10 en C11

- 7 appartementen op de tweede verdieping. Type C01 C05 C07 C08 C09 C10 en C11
- 7 appartementen op de derde verdieping. Type C01 C05 C07 C08 C09 C10 en C11
- 1 special woningtype C 12 over drie verdiepingen met de entree op de 2e verdieping.
- 9 stuks appartementen met de entree op de vierde verdieping, aansluitend op het verhoogde maaiveld, type C13 C14 C15 C16 C17 C18 C19 C20 C21

Voorzieningen Hoofdsplitsing

Alle voorzieningen en ruimten welke volgens de akte van splitsing en de splitsingstekening wel tot het Project behoren maar niet zijn toegewezen aan een van de ondersplitsingen.

Woning

Een appartementsrecht dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaalde woning.

Commerciële Ruimte

Een appartementsrecht dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaalde commerciële ruimte.

Privé gedeelte

Verwijzing naar zowel Woning(en) als Commerciële Ruimte(s).

Maaiveld

Het terrein zoals dat rondom het Project aanwezig is.

Verhoogd maaiveld

De verkeersruimte op de 4e verdieping noemen we het verhoogd maaiveld, hier worden de gebouwen A, B, C en D samen verbonden door verschillende loopbruggen, de 4e verdieping wordt voorzien van beplanting..

Begane grondvloer

De begane grondvloer van het gebouw / het appartement is de vloer die aansluit op het maaiveld De begane grondvloer wordt ook wel aangegeven als BG-vloer.

Begane grond

De begane grond van het Gebouw is de eerste (woon)laag welke aansluit op het maaiveld. De begane grond wordt ook wel aangegeven als BG.

Verdiepingsvloeren

De vloeren welke zich boven de begane grondvloer bevinden. Deze worden afhankelijk van de positie waarop zij zich boven de BG-vloer bevinden aangegeven als 1^e verdiepingsvloer, 2^e verdiepingsvloer et cetera.

Verdiepingen

De bouwlagen van het gebouw / de woning welke zich tussen de verdiepingsvloeren bevinden. De verdiepingen worden aangeduid met het nummer van de verdiepingsvloer waar zij zich boven bevinden. De 1^e verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1^e verdiepingsvloer en de 2^e verdiepingsvloer bevindt, et cetera.

[Geïsoleerde] Spouwmuurconstructie

Een buitenmuur bestaande uit twee losse wanden, spouwbladen genoemd, waartussen zich een ruimte, spouw genoemd, bevindt. Als sprake is van een geïsoleerde spouwmuur constructie wordt de spouw tussen de twee spouwbladen voorzien van isolatie en lucht (ventilatie).

Binnenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de binnenzijde van het Gebouw / het Privé Gedeelte bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het Gebouw / het Privé Gedeelte bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

Buitenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de buitenzijde van het Gebouw / het Privé Gedeelte bevindt.

Geïsoleerd houtskeletbouw element

Een geprefabriceerde wandconstructie van horizontale houten balken [regels] en verticale houten balken [stijlen] met daartussen isolatie. Tegen de houten stijlen en regels wordt aan de binnen- en buitenzijde folie aangebracht om het element voldoende water-, damp- en luchtdicht te maken. Tevens wordt aan de binnenzijde een beplating aangebracht om het element voldoende stevig te maken en als wand te kunnen laten functioneren. Houtskeletbouw elementen worden ook wel aangeduid als HSB-elementen.

Polderdak

Een polderdak maakt van een dak een plek om regenwater op te vangen, vast te houden en vertraagd af te voeren. En dan op zo'n manier dat het water dat wordt opgevangen ook regelbaar wordt – het water wordt vertraagd afgevoerd op het moment dat het riool het weer aankan.

Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in het Prive Gedeelte aan. Er gelden verschillende meetcriteria voor steenachtige binnenwanden en wanden welke zijn afgewerkt met gipsplaten. De criteria welke aan wanden worden gesteld die in dit document worden voorzien van de afwerkingsklasse “Behangklaar” staan in de tabellen hieronder:

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij kalkzandsteen en gipsgebouwen wanden zijn onregelmatigheden zijn oneffenheden in de vorm van ruwe plekken [bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte] met een hoogteverschil van max. 1mm toegestaan. Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.5 mm
	1.0m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm

	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

Wanden afgewerkt met gipskartonplaten en/of gipsvezelplaten		Niveau C
Toepassing		Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en [spuit]pleisters met een korrelgrootte van 1mm t/m 3mm
Oppervlakte vereisten		Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.5 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	4.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van	0.4 m	3.0 mm

Op behangklare wanden wordt geen behang of andere afwerking aangebracht

Meterkast

Ruimte in het gebouw / het Privé Gedeelte waarin zich de aansluitingen voor de nutsbedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

CVZ Kast

Centrale voorzieningen kast, dit is de meterkast voor de collectieve en algemene installaties.

EOI

Energie Opwekkings Installatie, een bedrijf dat de aanleg en het onderhoud en beheer van de (klimaat-) installaties van gebouwen faciliteert.

Waterslagen / raamdorpels

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het gebouw / het Privé Gedeelte gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen / raamdorpels dekken de bovenkant van de gevelafwerking onder de buitenkozijnen af en zorgen ervoor dat er geen water in / achter de gevelafwerking kan komen.

Dekvloeren

De vloer welke aangebracht wordt op de constructieve vloer. In de dekvloeren worden indien nodig leidingen t.b.v. de installaties opgenomen. Deze dekvloer heeft een vochtpercentage van maximaal 4% bij oplevering.

RC-waarde

De RC-waarde is de aanduiding voor de isolerende waarde van een bouwkundig onderdeel. Hoe hoger de RC-waarde hoe beter de isolerende waarde.

Penant

Een gedeelte van een wand / gevel tussen twee kozijnen, openingen o.i.d. in.

Negge

De neggemaat is vervolgens de afstand vanaf de voorkant van het kozijn tot de voorkant van de gevel.

Dilatatie

Een voeg welke in wanden, vloeren en/of gevels wordt gemaakt om zettingen op te vangen.

Afschot

Een opzettelijk gecreëerde schuinite, vaak zo'n 15mm per meter, in [ondergrond van] vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

Frans balkon

Dit zijn (dubbel) openslaande deuren (of ramen) welke aan onderzijde grenzen aan vloerniveau. Omwille van de doorvalveiligheid is dit kozijn voorzien van een doorvalbeveiliging in de vorm van een hekwerk.

Dakterras

Een buitenruimte op het platte dak.

Geluidsruimte

Een ruimte welke terugliggend is ten opzichte van de gevel en buiten de thermische schil (ook wel de geïsoleerde gevel) van de woning ligt. De ruimte voorziet in het, volgens wet- en regelgeving noodzakelijke, geluids luw spuien van één of meerdere verblijfsruimten. Een geluidsruimte is nadrukkelijk geen buitenruimte.

1.0 Constructie

1.1 Algemeen

1.1a: Berekeningen door constructeur

De wijze van uitvoering van de gehele constructie (funderingssysteem, vloerdiktes, dragende voorzieningen, wapening etc) wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen, regelgeving en berekeningen.

1.1b: Peil en hoogtemaatvoering

Als peil=0 wordt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond (ter plaatse van de hoofdentree) aangehouden. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil=0.

1.2 Sloopwerk

1.2a: Sloopwerk

De huidige bebouwing, die zich op het perceel bevindt, wordt gesloopt voor de start van de bouw.

1.3 Onderbouw hoofddraagconstructie: fundering t/m BG-vloer

1.3a: Grondwerk en damwanden

Voor onder andere de bouwput, de warmte- koudebron, de poeren, de fundering, de lift- , de leidingen, de waterbuffering en de bestrating worden de nodige grondwerken verricht.

1.3b: Heiwerk

Gebouw C wordt in zijn geheel gefundeerd op in de grond gevormde betonnen palen.

1.3c: Fundering

De liftputten, poeren en funderingsbalken worden gemaakt van in het werk gestort beton voorzien van wapening.

1.3d: Beganegrondvloer

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonnen systeemvloer.

De thermische isolatie van deze vloer voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG -berekening.

In de betonvloer worden de benodigde sparingen opgenomen, bijvoorbeeld voor een kruipluik en het invoeren van de nutsleidingen.

1.4 bovenbouw hoofddraagconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak.

1.4a: Dragende constructie of wanden Gebouw

De constructieve / dragende wanden vanaf de BG-vloer t/m dak worden uitgevoerd in beton voorzien van wapening in de kleur standaard grijs.

1.4b: Verdiepingsvloeren

De verdiepings - en dakvloeren is een betonnen breedplaatvloer(en), hetgeen inhoudt dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd tussen de dragende wanden en kolommen, hierop wordt de benodigde wapening en installaties aangebracht waarna de vloer wordt afgestort met een laag beton. Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden tussen de bekistingsplaatvloeren (V-naden) in het zicht.

1.4c: Dragende constructie verhoogd maaiveld / bruggen

De loopbruggen en trappen in het atrium worden uitgevoerd in staal met een staalplaat als loopvlak.

De constructie van de 4e verdieping wordt uitgevoerd in staal met staalplaat, betonvloer of een kanaalplaat, de vloer wordt voorzien van wapening.

2.0 Exterieur, gevel

2.1 Binnenspouwbladen

2.1a: dragende binnenspouwbladen

Dragende binnenspouwbladen zijn constructief noodzakelijk en uitgevoerd in beton, deze zijn omschreven bij het onderdeel constructie. De isolatie die hierop wordt aangebracht heeft een RC-waarde die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de uitgangspunten van de BENG -berekening.

2.1b: niet dragende Binnenspouwblad

Het niet dragende binnenspouwbladen van de Privé gedeelten is een houtskeletbouw-element. De thermische isolatie van de gevelopbouw heeft een RC-waarde die voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de uitgangspunten van de BENG -berekening.

2.2 Gevelafwerking

2.2a: Gevelafwerking voorzien van beton sier grid

De gevels van het Privé Gedeelte worden voorzien van een prefab beton sier grid, een grid van kolommen en liggers. Deze betonnen liggers worden zowel horizontaal als verticaal aangebracht. Zie voor de positie van deze gevelafwerking de geveltekening (onderdeel van de verkooptekeningen).

De betonnen elementen worden uitgevoerd in een door de architect bepaalde structuur en kleur.

2.2b: Gevelafwerking voorzien van stucwerk

De gevels van de Privé Gedeelte worden tussen het sier grid afgewerkt met gevel stucwerk. Zie voor de positie van de gevelafwerking de geveltekening (onderdeel van de verkooptekeningen).

Het stucwerk wordt uitgevoerd in een door de architect bepaalde structuur en kleur.

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: buitenkozijnen Privé gedeelte

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen van het Privé Gedeelte worden uitgevoerd in aluminium.

Verder geldt voor deze aluminium buitenkozijnen:

- De kozijnen worden voorzien van te openen draai-kiep en/of schuif- delen conform verkooptekeningen.
- De aluminium kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijn of in het HSB element.
- Het aluminium kozijn wordt middels poedercoating afgewerkt in een door de architect bepaalde profiel en kleur.
- De kleur van de aluminium kozijnen aan de buitenzijde is gelijk aan de binnenzijde.
- Enkele kozijnen aan de oostgevel worden i.v.m. geluidbelasting uitgevoerd zonder te openen delen.

2.3b: Buitenkozijnen gemeenschappelijke ruimte

De buitenkozijnen en deuren van de gemeenschappelijke ruimte worden uitgevoerd in aluminium.

Verder geldt voor deze aluminium buitenkozijnen:

- De kozijnen worden voorzien van te openen draai- en/of schuif- delen conform verkooptekeningen.
- De aluminium kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijn of in het HSB element.
- Het aluminium kozijn wordt middels poedercoating afgewerkt in een door de architect bepaalde profiel en kleur.
- De entree naar de lifthal en entree naar de postbussen worden voorzien van een automatische telescopische schuifdeur vleugel

2.3c: beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen is HR++ isolatieglas. Waar dit conform de geldende normen noodzakelijk is, wordt doorvalveilig of letselveilig glas aangebracht.

Bij het toepassen van gelaagd, zonwerend en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een tint- en of kleurverschil waarneembaar zijn.

2.3d: Hang- en sluitwerk

Alle bewegende delen worden voorzien van het nodige systeemgebonden hang- en sluitwerk in een blanke aluminium uitvoering. Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG**). De bewegende delen worden uitgevoerd met een tochtweringsprofiel.

2.4 Gevelaansluitingen buiten

2.4a: Gevelaansluiting op gevelafwerking

Onder de buitenkozijnen komt, waar nodig, aan de buitenzijde een aluminium waterslag. De zij- en bovenkanten rondom de buitenkozijnen zijn gelijk aan de gevel en worden afgewerkt met betonnen liggers en kolommen of gevel stucwerk conform par. 2.2.

2.4b: Gevelaansluitingen op maaiveld

Ter plaatse van buitenkozijnen op maaiveld niveau en aan de onderzijde van gevelbekleding wordt een cementgebonden kantplank aangebracht. De kantplank wordt uitgevoerd in een grijze/ antraciete kleur.

2.5 Elementen aan de gevel

2.5a: loggia op de 1e verdieping

De loggia's (in pandige balkons) op de eerste verdieping worden uitgevoerd met in het werk gestort beton en aan de bovenzijde afgewerkt met geïsoleerde dakbedekking en betonnen draintegels. De drainage tegels zijn in de afmeting 50 x 50 cm in de standaard kleur grijs.

2.5b: Loggia's op de 2e verdieping en hoger

De loggia's (in pandige balkons) op de tweede verdieping en hoger zijn van prefab beton in de een standaard grijze kleur en worden aan de bovenzijde voorzien van een standaard antislip profilering.

- De onderzijde van de loggia platen van woningtype C8, C9 en C10 worden afgewerkt met een gevel stuc systeem.
- De onderzijde van de verglaasde loggia van woningtype C11 wordt afgewerkt met een gevel stuc systeem of een akoestische plaat.

2.5c: Balkons en galerijen

De prefab betonplaten:

- de galerijen van de 1e t/m 3e verdieping
- de balkonplaten met de Privé buitenruimten

Prefab beton in een door de architect bepaalde kleur. De prefabplaten worden aan de bovenzijde (loopvlak) voorzien van een standaard antislip. Aan de onderzijde van de prefab plaat is de gerolde afwerking van het beton zichtbaar.

2.5d: Nestkasten

Op diverse plekken in de loopbrug worden gierzwaluwkasten en vleermuiskasten gerealiseerd. De exacte aantallen en plekken hiervan worden nader uitgewerkt en zullen in een later stadium worden gecommuniceerd.

2.6 Hekwerken

2.6a: Balustrade balkons, galerijen en 4e verdieping

De hekken van de loggia's, de balkons en galerijen worden voorzien van hekwerk van circa 1,2 m1 hoog met balusters met een boven en onderregel voorzien van helder glas

De balusters en boven en onder regels worden afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur.

2.6b: Balustrade type C11 en C21

Bij appartement type C11 en C21 wordt een hardglazen schuif draaisysteem toegepast boven op het hekwerk 1.20 + vloer tot circa 2.70 m1 + vloer, zoals beschreven in par. 2.6a

2.6c: Balustrade Verhoogde maaiveld op de 4e verdieping

De balustrade aan de noordzijde van het verhoogde maaiveld op de 4e verdieping is een gesloten plaat hek in een door de architect bepaalde kleur, met op enkele posities een geïntegreerde plantenbak. Aan de straatzijde is op de vierde verdieping een spijlenhek voorzien.

2.6d: Frans balkon

De schuivende franse balkondeuren in de gevel worden voorzien van blank gelaagd glas gemonteerd op de stijlen van het kozijn.

2.6e: Plantenbak met groen.

De buitenruimten op de begane grond en 4e verdieping worden van elkaar gescheiden middels een plantenbak met groen als aangegeven op de overzichtstekening.

2.7 Trappen

2.7a Buitentrappen Atrium

Het trappenhuis van het atrium tussen de gebouwen A en B wordt uitgevoerd in staal (Het atrium is het verbindende gedeelte van gebouw A en B welke is gelegen onder het glazen sheddak). De trap wordt voorzien van stalen treden en een gesloten plaat hekwerk in een door de architect bepaalde kleur. De trappen zijn verbonden door stalen loopbruggen die eveneens worden afgewerkt met een staalplaat. De trappen worden vanuit buiten afgesloten, zodat de hoger gelegen appartementen voor onbevoegden niet vanaf het maaiveld bereikbaar zijn.

2.8 Buitenplafonds

2.8a: Buitenplafonds loggia

Het plafond wordt waar nodig geïsoleerd en afgewerkt middels een gevel stuc in een door de architect nader te bepalen kleur.

- De onderzijde van de loggia platen van woningtype C8, C9 en C10 worden afgewerkt met een gevel stuc systeem.
- De onderzijde van de verglaasde loggia van woningtype C11 wordt afgewerkt met een gevel stuc systeem of een akoestische plaat.

2.8b: Buitenplafonds onder het verhoogd maaiveld.

Het plafond onder het verhoogde maaiveld wordt uitgevoerd in een spanplafond in een door de architect nader te bepalen kleur en structuur.

Het buitenplafond van de galerij op de derde verdieping sluit aan en is gelijk aan het bovengenoemd plafond.

2.9 Hemelwaterafvoeren

2.9a: Hemelwaterafvoeren hoofddak, dak terrassen en Galerijen

De hemelwaterafvoer welke zorgt voor de afvoer van de hoofd- daken, de balkons en het verhoogde maaiveld worden verwerkt in de schachten in het gebouw C.

De hemelwaterafvoeren van de loggia's en galerijen worden aan de gevel gemonteerd en zijn uitgevoerd in aluminium gecoate buis in een door de architect nader te bepalen kleur.

De hemelwaterafvoeren zijn zichtbaar op de overzichtstekeningen per bouwlaag.

Het regenwater wordt geloosd op een buffersysteem opgenomen in het maaiveld.

3.0 Exterieur, dak

3.1 Dakbedekking

3.1fa Dakbedekking hoofddak 19.510 + peil

Het woningtype C13 tot en met C21 wordt voorzien van een plat dak, opgebouwd uit isolatie en dakbedekking.

De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een aluminium trim in kleur opgave architect, verder blijft de dakbedekking van de binnen- en bovenzijde van de dakrand in het zicht.

Plaatselijk worden als ballast betontegels toegepast.

Tevens wordt het Hoofddak 19.510 + peil (deels) voorzien van:

- voorzieningen t.b.v. toegankelijkheid conform paragraaf 3.2
- dakafwerking conform paragraaf 3.3
- de benodigde installatiecomponenten conform paragraaf 3.4

3.1b: Dakbedekking 4e verdieping verhoogd maaiveld

Het gebouw wordt voorzien van een dakterras / buitenruimte op de 4e verdieping, voorzien van isolatie en dakbedekking.

De randen worden voorzien van een balustrade.

Tevens wordt het dakterras voorzien van:

- dakafwerking conform paragraaf 3.3

3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken

3.2a: Valbeveiliging 19.510 + peil

Ten behoeve van het onderhoud en het veilig inspecteren en werken op het dak wordt een aanlijn voorziening getroffen.

3.2b: Daktoegang hoofddak 19.510 + peil

In de gevel op de bovenste verdieping is een anker opgenomen voor de plaatsing van een ladder. Hierdoor is het mogelijk op een veilige wijze het dak te betreden ten behoeve van inspectie en onderhoud. Het dak is niet algemeen toegankelijk voor bewoners.

3.3 Dakafwerking

3.3a: Waterberging 19.510 + peil

Op het dak wordt een waterberging gerealiseerd middels een polderdak systeem. Het polderdak wordt ingezet om water te bergen bij hevige neerslag en om groen als hieronder omschreven te voorzien van water. Het polderdak bestaat uit waterberging in zogenaamde retentie kratten.

Het water uit het polderdak wordt gelijkmatig afgevoerd naar infiltratiekratten in het maaiveld, overtollig water wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

3.3b: Dakafwerking hoofddak 19.510 + peil

Het dak krijgt een groene afwerking van mos sedum -gras vegetatie.

Het dak wordt voorzien van een de benodigde installatiecomponenten. Ten behoeve van het onderhoud wordt het dak voorzien looppaden van grijze betontegels.

3.3c: Lichtkoepel 19.510 + peil

In de slaapkamers van woning type C19 en C21 is een elektrisch te openen daglichtkoepel opgenomen ten behoeve van de spui ventilatie.

De lichtkoepel wordt geplaatst op een bouwkundige opstand en ingeplakt met dakbedekking. De uitvoering van de lichtkoepel is polyester.

3.3d: Dakafwerking, dakterrassen / buitenruimtes verhoogd maaiveld 4e verdieping.

De looppaden van het openbare gedeelte worden voorzien van een tegel in een door de architect bepaalde kleur.

Het dakterras wordt voorzien van verhoogde plantenbakken en zitbanken conform de overzichts tekening binnentuin 4^e verdieping. Ter plaatse van de buitenruimtes op het verhoogde maaiveld worden betonnen tegels in de kleur grijs gelegd.

3.4 Installatiecomponenten

3.4a: Installatiecomponenten plat dak

Op het Hoofddak worden de benodigde installatiecomponenten aangebracht;

- de ontluchtingen van het riool,
- de uitmondingen en horizontale versleping van (de collectieve) kanalen van de WTW-installatie
- eventuele andere benodigde installatiecomponenten.

4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten

De ontwikkelaar heeft een beperkt budget gereserveerd om de hoofdentree op de begane grond betreft materialisering en uitstraling te verrijken naar ontwerp van de Architect. De definitieve uitvoering wordt tijdens het bouwproces verder uitgewerkt en zal na uitwerking middels bijvoorbeeld een nieuwsbrief worden gepresenteerd. De definitieve uitvoering van de hoofdentree kan daarmee afwijken van hetgeen hieronder staat aangegeven over het afwerkingsniveau van de algemene ruimtes op vloer-, wand- en plafondafwerking.

4.1 Niet dragende binnenwanden

4.1a: niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de algemene ruimtes worden uitgevoerd in een gasbeton- of metal-stud wand systeem gemaakt. De keuze voor de materialisering van de wanden is afhankelijk van de eisen (bijvoorbeeld brandwerendheid en / of geluidsisolatie).

4.1b: voorzet wanden

Op diverse plaatsen worden, ten behoeve van thermische en / of akoestische isolatie, voorzetwanden tegen dragende wanden geplaatst. De wanden worden afgewerkt met standaard gipsplaten.

4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten

4.2a: Binnenkozijnen in algemene ruimten

De hard houten kozijnen worden conform tekening voorzien van deuren en / of glasvakken en waar nodig brandwerend uitgevoerd.

De kozijnen worden afgelakt in een door de architect nader te bepalen kleur.

De binnenkozijnen in de algemene ruimten:

- de kozijnen van de toegangsdeuren naar het trappenhuis en noodtrappenhuis.
- het kozijn tussen de postkasten en de lifthal op de begane grond.
- het kozijn van de hydrofoorroimte.
- de kozijnen van de meterkasten in de verkeersruimte.

4.2b: Binnendeuren in algemene ruimten

De toegangsdeuren naar het trappenhuis zijn houten HPL deuren voorzien van glas.

De deuren zijn zelfsluitend en brandwerend conform de eisen.

De deuren worden afgehangen aan verzinkte scharnieren en voorzien van een loopslot met aluminium, deurkrukken en -beslag.

De deur tussen de postkasten en de lifthal is een houten HPL deur voorzien van glas.

De deur is zelfsluitend.

De deur wordt afgehangen aan verzinkte scharnieren en voorzien van een dag- en nachtslot met aluminium, deurkrukken en -beslag.

De deur van de hydrofoorroimte wordt voorzien van dichte houten HPL deur.

De deur wordt afgehangen aan verzinkte scharnieren en voorzien van een dag en nacht slot met aluminium, deurkrukken en -beslag.

De meterkasten worden voorzien van dichte houten HPL deuren

De deuren worden voorzien van ventilatieroosters en hang en sluitwerk conform de eisen van het nutsbedrijf.

Alle deuren worden afgewerkt in een door de architect bepaalde HPL kleur.

4.2c: Toegankelijkheid

T.b.v. het sleutelplan wordt een zogenaamd drie sleutelsysteem toegepast, wat betekent dat de kopers de volgende sleutels krijgen:

- Een type sleutel voor alle privé delen [gelijksluitend];
- Een type sleutel voor de algemene ruimten welke toegang geeft tot:
 - De deur tussen hoofdentree BG en lifthal BG.
 - De entreedeur tuinzijde welke toegang geeft van de binnentuin naar de lifthal.
- Een type sleutel voor de deur van de fietsenstalling.

De technische ruimten en algemene meterkasten zijn niet voor kopers toegankelijk, hier wordt een separate sleutel voor aan de VVE overhandigd.

4.3 Dekvloeren

4.3a: Afwerking constructievloer: dekvloeren algemene ruimten

Er worden op de constructieve vloeren anhydriet of cement dekvloeren aangebracht.

4.4 Trappen en balustrades

4.4a: Betontrappen

Het hoofdtrappenhuis wordt voorzien van prefab betonnen trappen en bordessen, het loopvlak is vlak in de standaard grijze beton kleur.

De trappen worden in het schalmgat voorzien van een rvs gaas.

4.4b: Spiltrap

De ronde spiltrappen worden in staal uitgevoerd, voorzien van stalen geperforeerde roostertreden.

De spiltrap wordt voorzien van een spijlenhekwerk met een ronde buis als bovenregel.

De trap en het hek worden thermisch verzinkt.

4.5 Vloerafwerking

In het gebouw worden de volgende vloerafwerkingen toegepast, zie de afwerkstaat voor de ruimtes waar deze vloerafwerkingen komen:

4.5a: Tegelwerk.

Een vloerafwerking in tegels, afmeting en kleur worden nader afgestemd met de architect.

4.5b: Schoonloopmat

Een vloerafwerking met een schoonloopmat in een door de architect te bepalen kleur.

4.5c: Linoleum vloer.

Een vloerafwerking met een linoleum, de kleuren worden nader afgestemd met de architect.

4.6 Wandafwerking

In het gebouw worden de volgende wandafwerkingen toegepast, zie de afwerkstaat voor de ruimtes waar deze wandafwerkingen komen:

4.6a: Onafgewerkt

De prefab betonwanden worden niet verder afgewerkt.

4.6b: Spuitswerk

De wanden worden afgewerkt met spuitswerk in een door de architect te bepalen kleur.

4.7 Plafondafwerking

In het gebouw worden de volgende plafondafwerkingen toegepast, zie de afwerkstaat voor de ruimtes waar deze plafondafwerkingen komen:

4.7a: Akoestisch systeemplafond

Het plafond wordt afgewerkt met akoestisch systeemplafond in een door de architect nader te bepalen kleur.

4.7b: Akoestisch spuitswerk

Het plafond wordt afgewerkt met akoestisch spuitswerk in een door de architect nader te bepalen kleur.

4.8 Inrichting

In de algemene ruimten wordt voorzien in de volgende inrichtingen:

4.8a: Algemene meterkasten

De algemene meterkasten bevinden zich op de begane grond. Aan de binnenzijde van de meterkasten worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel ten behoeve van de montage van de NUTS voorzieningen. De vloer van de meterkasten is voorzien van een dekvloer en sparingen, waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTS bedrijven doorheen komen. Verder wordt de binnenkant van de meterkasten niet afgewerkt, tenzij nadere afwerking door de NUTS bedrijven wordt geëist.

4.8b: Postkasten

De postkasten bevinden zich in de hal aan de Naritaweg. De postkasten worden uitgevoerd met een zincor plaat gecoat in een door de architect nader te bepalen kleur.

4.9 Afwerkstaat

Algemene ruimten (zie de volledige omschrijving van de afwerking in de betreffende paragraaf)

De ontwikkelaar heeft een beperkt budget gereserveerd om de hoofdentree op de begane grond betreft materialisering en uitstraling te verrijken naar ontwerp van de architect. De definitieve uitvoering wordt tijdens het bouwproces verder uitgewerkt en zal na uitwerking middels bijvoorbeeld een nieuwsbrief worden gepresenteerd. De definitieve uitvoering van de hoofdentree kan daarmee afwijken van hetgeen hieronder staat aangegeven over het afwerkingsniveau van de algemene ruimtes op vloer-, wand- en plafondafwerking.

Ruimte	Plafondafwerking	Wandafwerking	Vloerafwerking	Inventaris
Voorportaal hoofdentree BG*	akoestisch spuitwerk of systeem plafond	spuitwerk	schoonloopmat en tegels	postkasten, centrale belpaneel videofoon
Hydrofooruimte BG	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	installatieonderdelen
Lifthal BG*	akoestisch spuitwerk of systeem plafond	spuitwerk	schoonloopmat en tegels	
Lifthal 1e 2e 3e verdieping	akoestisch spuitwerk of systeem plafond	spuitwerk	linoleum	
Lifthal 4e verdieping	akoestisch spuitwerk of systeem plafond	spuitwerk	tegelerwerk	
Hoofdrappenhuis BG en verdiepingen	akoestisch spuitwerk of systeem plafond	spuitwerk	verdiepings vloer afgewerkt met linoleum bordes is prefab beton	
Sub entree hal BG	akoestisch spuitwerk of systeem plafond	spuitwerk	tegels	
Sub entree hal 1e 2e 3e verdieping	akoestisch spuitwerk of systeem plafond	spuitwerk	linoleum	
Sub entree hal 4e verdieping	akoestisch spuitwerk of systeem plafond	spuitwerk	tegels	
Noodtrappenhuis BG en verdiepingen	onafgewerkt	Prefab beton onafgewerkt of beton grijze coating op een onafgewerkte ondergrond	tegels op de begane grond / verdiepingen stalen bordes vloer	spiltrap verzinkt

*zie 4,0

5.0 Interieur Woningen

5.1 Binnenkozijnen en -deuren

5.1a: Woningentree kozijnen en -deuren

De woning- entreedeur in de buitengevel die aan de galerij of op maaiveld zijn gesitueerd worden omschreven in paragraaf 2.3.

De woning- entreedeur die in de lifthalen of in de algemene verkeersruimte zijn gesitueerd worden uitgevoerd als dichte houten voordeur met een deurspion in een houten kozijn met een kunststeen onderdorpel.

Deze woning- entreedeur wordt uitgevoerd met een eenvoudige opbouw vrijloop-deurdranger aangestuurd door rookmelders i.v.m. brandveiligheid.

De entreeduren zijn geluidsreducerende deuren voorzien van een kierdichting.

Alle woning- entreeduren hebben inbraakwerend hang- en sluitwerk conform bouwbesluit.

Deuren af te hangen aan verzinkte scharnieren en te voorzien van aluminium deurbeslag.

5.1b: Sleutelplan zie 4.2c

5.1c: Binnenkozijnen en -deuren (staal opdek met bovenlicht)

De binnenkozijnen in de woningen worden aangebracht volgens tekening en worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen:

- fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010;
- kozijnen uit te voeren met bovenlicht;
- de bevestigingspunten worden afgewerkt met een kunststof dopje in kleur van het kozijn;
- ruimte onder de deur 28mm.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder stof dorpel uitgevoerd.

De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd als opdekdeuren zonder glasopening :

- hoogte deuren ca 2.315mm;
- fabrieksmatig afgelakt kleur: Ral 9010;
- hang en sluitwerk; type Ami
 - deuren badkamer en toilet met 'vrij & bezet' slot
 - deuren meterkast met kastslot
 - overige deuren met loopslot

5.1c: Binnenkozijnen en -deuren (staal opdek zonder bovenlicht)

De binnenkozijnen van de appartementen op de begane grond en de technische ruimte, direct gelegen aan de woonkamer voeren we uit in een binnen kozijn en deur zonder bovenlicht ivm hoogte en het geluid van de installatie.

5.1d: Meterkast standaard

De meterkast bevindt zich in de hal en bevat de elektra- en warmtemeter. De meterkastdeuren worden uitgevoerd gelijk aan de standaard binnendeur en waar nodig voorzien van ventilatieroosters, volgens eisen van de NUTSbedrijven.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTSvoorzieningen.

5.2 Binnenwanden en plafonds

5.2a: Scheidingswanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gips- of cellenbeton in dikte 70 óf 100 mm. Deze worden behangklaar afgewerkt.

5.2b Scheidingswanden algemene verkeersruimte

De scheidingswand tussen de algemene verkeersruimte en woningtype C5, C11, C18 en C20 wordt uitgevoerd in woningscheidende metal- stud of twee keer gasbeton met in de spouw isolatie. De thermische isolatie van de wand voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG -berekening.

5.2c: Binnenplafonds

In de badkamer en het toilet van de appartementen op de begane grond worden in verband met de hoogte een gips systeem plafonds aangebracht.

5.3 Dekvloeren

5.3a: Zwevende zandcement dekvloer

Op de ruwe constructieve betonvloer wordt een zwevende dekvloer aangebracht (anhydriet of zandcement). In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Op deze dekvloer kunt u uw vloerafwerking aanbrengen, in de bouwkundige detaillering houden we rekening met een maximale dikte van 15 mm van deze vloerafwerking. Bij deze vloerafwerking is rekening gehouden met een RC-waarde van maximaal 0,09 m²K/W. Bij oplevering zit er nog maximaal 4% restvocht in de dekvloer.

5.3b: Schuimbeton

Op de ruwe constructieve betonvloer van de 4e verdieping wordt een laag schuimbeton aangebracht waarin installaties worden verwerkt.

Met deze uitvullaag creëren we extra hoogte voor het dak afwerking pakket zodat we de toegang met een minimale opstand naar het appartement conform bouwbesluit kunnen uitvoeren.

Op de schuimbetonvloer wordt een zwevende dekvloer aangebracht zie paragraaf 5.3a

5.4 Trappen

5.4a: Rechte houten trappen

De volgende meerlaagse woningen worden voorzien van een open vurenhouten trap
Appartement type C12, C13, C16 en C17.

5.4b: Afwerking trappen en trapgaten

Het trapgat wordt ter hoogte van de verdiepingsvloer afgewerkt met een strook multiplex. De naden tussen trapbomen en wanden worden niet nader afgewerkt en kunnen het eerste jaar enkele millimeters groter / kleiner worden als gevolg van het drogen van de woning en het werken van het hout.

5.4c: Hekwerken en balustrades

Waar de trap tegen wand[en] staat wordt tegen de wand een blank gelakte houten leuning op aluminium leuninghouders aangebracht.

De vrije zijde van de trappen en de trapgaten worden, conform het bouwbesluit, voorzien van een houten hekwerk.

5.4d: Schilderwerk houten trappen

De trapbomen, trap treden -spillen, -hekwerken en aftimmeringen van vloerranden worden fabrieksmatig gegrond in ral 9010 en niet verder afgelakt.

5.4a1: Stalen spiltrappen

De volgende meerlaagse woningen worden voorzien van een open stalen spiltrap met houten treden.

Appartement type C14, C15, C18, C19, C20 en C21.

5.4b1: Afwerking trapgaten

Het trapgat wordt ter hoogte van de verdiepingvloer afgewerkt met een strook multiplex.

5.4c1: Hekwerken en balustrades

De vrije zijde van de trappen en de trapgaten worden, conform het bouwbesluit, voorzien van een stalen spijlenhekwerk.

5.4d1: Schilderwerk stalen trappen

De trapbomen, trap -spillen, -hekwerken worden fabrieksmatig gecoat in de kleur Antraciet Ral 7016.

De traptreden zijn fabrieksmatig gegrond in de kleur wit Ral 9010.

5.5 Tegelwerk

5.5a: Wandtegelwerk

De badkamers en toiletten worden voorzien van vloer- en wandtegels: Wandtegels wit glanzend, voorzien van wit voegwerk, in de afmetingen 25 x 33 cm [liggend]:

- in toilet, afgestemd op de hoogte van het inbouwreservoir tot circa 1,20 meter boven de vloer, daarboven spuitwerk
- in de badkamer tot het plafond

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. De uitwendige hoeken boven op het inbouwreservoir, worden voorzien van een recht wit kunststof profiel.

De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

5.5.b: Vloertegelwerk

Vloertegels antraciet, voorzien van grijs voegwerk, in de afmetingen 30 x 30 cm

- In toiletruimte(s)
- in de badkamer

De vloer wordt ter plaatse van de douchehoek circa 90 x 90 cm voorzien van verdiepte vloertegels op afschot naar de vloerput (afgewerkt met rvs rooster ca 15 x 15 cm). Ter plaatse van de verdiepte tegel wordt een tegelprofiel geplaatst.

5.5c: Kitwerk

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht.

5.6 Sanitair

5.6a: Sanitair in toiletten

De woning wordt voorzien van sanitair in het toilet (niet in alle woningen als aparte ruimte aanwezig) zoals aangegeven op de verkooptekening.

- Toiletcombinatie:
 - Inbouwreservoir; standaard ca. 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Villeroy en Boch O'novo, wandhangend, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing en Quick release, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01 kleur wit

- Fonteincombinatie bij de separate toiletten.
 - Fontein: Villeroy en Boch O.Novo 36x27.5cm, kleur wit
 - Fonteinkraan: Grohe Costa L

5.6b: sanitair in badkamer

De woningen worden voorzien van sanitair in de badkamers zoals aangegeven op de verkooptekening.

- Enkele wastafelcombinatie
 - Wastafel: Villeroy en Boch O'novo 60x49cm, kleur wit, wand aansluiting sifon in de kleur wit
 - Wastafelkraan: Grohe Euroeco S size
 - Spiegel; Rechthoek, 50x75cm (staand)
- Douchecombinatie
 - Doucheput; Doucheput 15x15
 - Douchekraan: Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch
 - Doucheset; Glijstang + handdouche: Grohe New Tempesta 110 met 2 stralen
- Toiletcombinatie (niet in alle badkamers aanwezig, wordt alleen gemaakt in de badkamers waar een toiletcombinatie is aangegeven op de verkooptekeningen):
 - Inbouwreservoir; Standaard ca 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Villeroy en Boch O'novo, wandhangend, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing en Quick release, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01, kleur wit

Voor de afbeeldingen van de sanitaire toestellen verwijzen wij u naar het sanitair blad.

5.7 Keukens

5.7a: Installatie voorziening keuken

Ten behoeve van de keuken worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd conform uw keuken installatietekening, bijlage en aannemingsovereenkomst.

exclusief inbouwapparatuur:

- Afvoer voor gootsteen en/of vaatwasser, afgedopt circa 150 mm boven de vloer, voor de wand;
- Koudwateraansluiting afgedopt circa 150 mm boven de vloer, voor de wand;
- Warmwateraansluiting afgedopt circa 150 mm boven de vloer, voor de wand;

- Aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor:
 - Geschikt voor 2*230V/16B aansluiting of
 - Geschikt voor 1*400V/230V/16AB aansluiting
- vaatwasser [wandcontactdoos op aparte groep];
- combi- magnetron [wandcontactdoos op algemene groep];
- koel/vries combinatie [wandcontactdoos op algemene groep];
- recirculatie wandafzuigkap [wandcontactdoos op algemene groep] [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem];
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik.

5.7b: Keukenopstelling

Er wordt niet voorzien in een keukenopstelling

5.8 Vensterbanken

5.8a: Vensterbank nvt

De kozijnen conform de geveltekening zijn bijna verdiepingshoog en worden geplaatst in een stelkozijn. De onderdorpel van het stelkozijn is gegrond en wordt niet verder afgewerkt en niet voorzien van een vensterbank.

De dagkanten en bovendorpel zijn bekleed met gipsachtig materiaal en behangklaar afgewerkt.

5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking

In gebouw C worden de volgende afwerkingen toegepast, zie de afwerkstaat voor de ruimtes waar deze plafondafwerkingen komen:

5.9a: Vloerafwerking

Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht.

5.9b: Wandafwerking

Er wordt geen verdere wandafwerking aangebracht.

5.9c: Wandafwerking behangklaar

De wanden worden behangklaar afgewerkt. De wanden worden plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt, enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden.

5.9d: Wandafwerking spuitwerk

De wanden in de woningen worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit.

5.9e: Plafondafwerking

De plafonds in de woningen worden (behoudens in de meterkasten) afgewerkt met spack spuitwerk in een witte kleur.

De V-naden van de breedplaatvloeren worden gerepareerd en bijgewerkt, na het aanbrengen van het spuitwerk blijven de V naden zichtbaar.

5.9d: Afwerkstaat

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
Woonkamer	sputwerk	behangklaar	anhydriet / zandcement dekvloer	exclusief keuken
Slaapkamer(s)	sputwerk	behangklaar	anhydriet / zandcement dekvloer	
Gang	sputwerk	behangklaar	anhydriet / zandcement dekvloer	
Meterkast	geen afwerking	geen afwerking	anhydriet / zandcement dekvloer	nuts voorzieningen
Toilet	sputwerk	wanden tot 1,20m1 met tegelwerk, daarboven sputwerk	tegelwerk	sanitair
Badkamer	sputwerk	tegelwerk tot plafond	tegelwerk	sanitair
Overloop (niet in alle woningen aanwezig)	sputwerk	behangklaar	anhydriet / zandcement dekvloer	
Technische ruimte	geen afwerking	behangklaar, achter of rondom installaties onafgewerkt.	anhydriet / zandcement dekvloer	technische installatie, kanalen in het zicht
Separate technische ruimte (niet in alle woningen aanwezig)	geen afwerking	behangklaar, achter of rondom installaties onafgewerkt.	anhydriet / zandcement dekvloer	technische installatie, kanalen in het zicht

6.0 Installaties algemene ruimtes

6.1 Loodgieters Installatie

6.1a: Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het ondergrondse waterbuffer systeem. Het buffersysteem is met een overstort aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente.

6.1b: Binnenriolering

Binnen het gebouw wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De standleidingen van deze binnenriolering worden uitgevoerd in kunststof buizen. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppings mogelijkheden conform specificaties van de gemeente.

6.1c: Water- hydrofoor installatie

Het gebouw wordt voorzien van een centrale waterinvoerkast met hoofdafsluiter. Vanaf de centrale invoer gaat de waterleiding naar de hydrofooruimte waar de drukverhoger voor het gebouw (hydrofoor) staat.

Het waterverdeelnet loopt van de hydrofoor naar alle meterkasten. In de meterkast komt de watermeter.

6.2 Verwarming en koeling

6.2a: Verwarming (geen verwarming)

In de algemene ruimten wordt geen verwarming aangebracht

6.3 Ventilatie

6.3a: Ventilatie

Ten behoeve van de ventilatie van de lifthallen en de trappenhuizen worden de benodigde voorzieningen getroffen.

Natuurlijke toevoer door middel van ventilatieroosters in de buitengevel. Mechanische afvoer door middel van een dakventilator.

6.4 Elektra

6.4a: Elektra aansluiting(CVZ)

Er wordt door het Nuts-bedrijf een elektra aansluiting in de flatrijgkasten op de BG. Vandaar wordt door het Nuts-bedrijf een verdeling gemaakt naar:

- de kWh-meters in de koude meterkasten van de woningen
- de kWh-meter t.b.v. de algemene ruimtes in de CVZ-kast

De entreehal aan de Naritaweg wordt voorzien van een CVZ kast, dit is een centrale kast die aangesloten staat op alle elektra in de algemene ruimte.

6.4b: Verdeelinstallatie Elektra "algemene ruimten"

Er wordt vanaf de CVZ-kast t.b.v. de algemene ruimtes een verdeelinstallatie met onderverdeling en groepenverdeling gemaakt volgens de NEN1010. Deze verdeelinstallatie voorziet in de volgende aansluitpunten voor elektra in de algemene ruimtes:

- de binnenverlichting in de algemene verkeersruimten
- de buitenverlichting nabij de entree en van de galerij.
- de voeding voor de hydrofoor
- de voeding voor de lift.
- de voeding van de automatische schuifdeuren van de entree op de begane grond.
- de aansluiting van de centrale buitenunit van de videofoon
- de algemene wandcontactdozen:
 - 1 enkele wcd in de hoofdentree op de BG
 - 1 enkele wcd in de hydrofooruimte
 - 1 enkele wcd per verdieping in de lifthal

6.4d: Binnenverlichting en armaturen

In de algemene ruimten worden de volgende lichtpunten en armaturen aangebracht:

- Hoofdentree BG;
- Lifthal verdieping:
 - op schemerschakelaar
- Hoofdtrappenhuis
- Noodtrappenhuis
- Subentree hal naar noodtrappenhuis
- Watermeter / hydrofooruimte BG:
 - continue of op bewegingsmelder.

De overige armaturen zijn afhankelijk van de voorschriften: ofwel continu brandend, ofwel geschakeld op een bewegingsmelder.

6.4e: Buitenverlichting en armaturen

Er worden de volgende buitenlichtpunten en armaturen aangebracht:

- Hoofdentree BG
 - op schemerschakelaar
- Galerijen BG en 1e t/m de 4e verdieping:
 - op schemerschakelaar

6.4f: Videofoon- en deuropener installatie

Er wordt een videofooninstallatie aangebracht.

Het digitale scroll belpaneel wordt buiten aangebracht bij de hoofdentree, de entree aan de Naritaweg, de sub-entree als aangegeven op de overzichtstekening. Binnen wordt een tweede scroll paneel aangebracht bij de tussendeur naar de lifthal op de begane grond.

De panelen worden aangesloten op de videofoon binnenunits in het appartement.
De entreedeuuren en tussendeur worden voorzien van een elektrische sluitplaat, deze sluitplaat kan op afstand met de videofoon geopend worden.
De entree aan de Naritaweg naar het voorportaal met de postkasten wordt op een timer aangesloten, overdag is deze hal vrij toegankelijk voor de postbode, in de avond is deze deur ook afgesloten.

6.5 Lift

6.5a: Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een personenlift (13 personen).

De lift heeft een stopplaats op BG t/m 4e verdieping.

De lift heeft een kooiafmeting van min. 1,10 m1 * 2,10 m1 * 2,30 m1 [breedte * diepte * hoogte].

De liftdeuren met een opening van 900 x 2100 mm zijn van RVS.

De liftkooi wordt afgewerkt met

- Plafond: mat geborsteld rvs voorzien van LED verlichting.
- Wanden: paneel afwerking Skinplate (kleur n.t.b.) met leuning op zijwand met bedieningspaneel met spiegel op achterwand
- Vloer: rubber vloerbedekking Black Marble
- Verlichting: LED stroken over hoogte kooi in de hoeken van de kooi en naast beide zijden van het bedieningspaneel

7.0 Installaties Woningen

7.1 Meterkast

7.1a: Meterkast Koud

De woning wordt voorzien van een “koude” meterkast met:

- Aansluiting elektra 1x 40 ampère en een groepenkast met één 2 fase aansluiting en 5 groepen;
- Wataansluiting met een watermeter en hoofdkraan;
- Invoer leiding ten behoeve van de dienstleiding Ziggo CAI;
- Invoer leiding ten behoeve van de dienstleiding KPN glasvezel;
- Dubbele WCD tbv CAI / GLAS.

Woningtype C5, C12, C17 en C21 hebben koude kast op de gang (verkeersruimte), de overname punten CAI + GLAS worden aangebracht in de berging/technische ruimte.

7.1b: Meterkast warm

De woning wordt voorzien van een “warme” meterkast/technische ruimte met:

- 2 stuks hoge temperatuur aanvoer leiding;
- 1 stuks lage temperatuur of koeling aanvoer leiding;
- 1 stuks gezamenlijke retour leiding;
- Dubbele wandcontactdoos ten behoeve van de afleversets;
- Een energiemeter;

- Condens afvoer;
- Afleverset CV.

7.2 Loodgieters Installatie

7.2a: Riolering

In de appartementen worden de volgende aansluitpunten voor de riolering aangebracht:

- Sanitaire toestellen;
- Afvoer keuken;
- Afvoer wasmachine;
- Condens afvoer WTW;
- Condens afvoer warme kast.

7.2b: Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt aangelegd vanaf de afsluiter bij de watermeter, die geplaatst is in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate (bij normale bewoning) beschermd tegen bevriezing.

In de woning worden de volgende tappunten aangeboden:

- Een koudwaterleiding vanaf de hoofdkraan in de meterkast naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - fonteinkraan;
 - keuken;
 - inbouwreservoir toilet;
 - wasmachinekraan;
 - de warmte afleverset in de warme meterkast.
- Een warmwaterleiding vanaf de warmte afleverset naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - keuken.

7.2c: Sanitair

Zie paragraaf 5.6 voor de omschrijving van het sanitair.

7.3 Verwarmingsinstallatie

Het Project wordt voorzien van een centrale warmte- en koude opwekking installatie, bestaande uit een bronsysteem een warmtepomp op het dak, warmtepompen in een centrale technische ruimte, afleversets in de Woningen en Commerciële Ruimtes en alle toebehoren zoals meters, distributieleidingen enzovoort. (hierna; "EOI"(Energie Opwekking Installatie), welke door een Energieleverancier (hierna; "Eteck") wordt geëxploiteerd.

Dat betekent dat deze EOI geen onderdeel van de Woning en/of de Commerciële Ruimte is, maar een separate installatie die apart geëxploiteerd wordt. U sluit, net als bij bijvoorbeeld Stadsverwarming, een overeenkomst met Eteck, conform de modellen en tarievenbladen welke onderdeel zijn van de koopovereenkomst, voor de levering van koude en warmte. Er geldt een afnameverplichting voor deze koude en warmte.

7.3a: Warmteopwekking (Door derden)

De warmte- en koude opwekking geschiedt door derden, zie paragraaf AI-1.07 Eteck. In de woning wordt een afgifte unit geplaatst. De unit voorziet in het afgeven van warmte en –(ver) koeling naar bruikbare warmte en (ver) koeling t.b.v. de vloerverwarming en –(ver) koeling installatie conform paragraaf 7.3b en warm tapwater opwekking t.b.v. de warm- water installatie volgens paragraaf 7.2b. De capaciteit van de afgifte-unit en de warmtepomp wordt door Eteck bepaald aan de hand van de geldende wet- en regelgeving en de indeling van de woning.

7.3b: Regeling (kamerthermostaat en ruimteregeling)

De temperatuurregeling in de woning werkt op basis van een ruimte gestuurd systeem, waarmee de temperatuur in de woonkamer en slaapkamers afzonderlijk kan worden ingesteld. Er is echter geen thermische isolatie tussen de verschillende ruimtes in de woning. Dit betekent dat het niet mogelijk is om met de thermostaten grote temperatuurverschillen tussen ruimtes te creëren. In de praktijk kan de temperatuur in de slaapkamers wel iets lager worden ingesteld dan in de woonkamer, maar na verloop van tijd zal de temperatuur in de hele woning naar een uniform niveau neigen.

Het systeem kan niet tegelijkertijd koelen en verwarmen in verschillende ruimtes. Daarnaast kunnen externe factoren, zoals geopende ramen en deuren, de buitentemperatuur en zonnestraling, de kamertemperatuur beïnvloeden. Deze factoren vallen buiten de controle van het systeem.

De woning is uitgerust met een laag- temperatuur verwarmingssysteem. Het is nadrukkelijk aan te bevelen om een stabiele insteltemperatuur aan te houden en geen gebruik te maken van nachtverlaging. Dit systeem werkt het meest efficiënt bij een constante temperatuur, waarbij grote schommelingen in temperatuur worden vermeden.

7.3c: Warmte afgiftesysteem (vloerverwarming en koeling)

De verwarmings- en (ver)koelingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als een lage temperatuur vloerverwarming en hoog temperatuur vloerkoeling. Voor de installatie is een verdeler nodig, waarvan de positie indicatief is aangegeven op de verkooptekening, welke wordt aangesloten op de afgifte unit. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer. De hoeveelheid en afstand van de lussen wordt bepaald aan de hand van de ontwerpeisen van de vloerverwarming. Door deze slangen wordt vanaf de verdeler warm water rondgepompt waardoor de vloer en daarmee de woning zal opwarmen of koud water rondgepompt waardoor de woning afkoelt. Een traditioneel opstookprotocol is niet van toepassing op deze installatie, deze wordt dan ook niet geleverd of uitgevoerd voor oplevering.

7.3d: Radiator badkamer

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is een elektrische radiator opgenomen. Deze radiator is een eenvoudige handdoekradiator. Verzinkt en gecoat in de kleur wit met thermostaatknop.

7.3e: Ontwerp eisen

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekenings-

grondslagen conform de geldende normeringen. Met betrekking tot de verwarming geldt dat bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C en bij in gebruik zijn van de vereiste ventilatievoorzieningen, ten minste de navolgende luchttemperatuur kan worden bereikt en behouden:

- Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc): minimaal 22°C
- Verkeersruimten: minimaal 18°C
- Toiletruimte: minimaal 18°C
- Badruimte: minimaal 22°C
- Berging: inpanidige 15°C

Met betrekking tot de koeling geldt dat dit een beperkte koeling is, hier zijn geen ontwerp eisen aan gesteld.

7.4 Ventilatie

7.4a: Gebalanceerde ventilatie (WTW)

In de woningen wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast. In alle verblijfsruimten wordt middels mechanische toevoer, via inblaasventielen in het plafond, verse lucht ingeblazen. In het toilet (mits aanwezig), de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt middels mechanische afvoer, via afzuigventielen in plafond of wand, lucht afgezogen. De hoeveelheid ingeblazen en afgezogen lucht zijn in balans met elkaar.

7.4b: WTW-unit

De woningen worden, ten behoeve van de mechanische toevoer en afvoer, voorzien van een WTW-unit (Warmte Terug Win-unit). Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. Deze WTW unit wordt of opgehangen of gemonteerd op een frame op de vloer in de berging / technische ruimte. De WTW-unit wordt aangesloten op de collectieve kanalen in de schachten volgens paragraaf 6.3.a zodat verse lucht van buiten de woning in en de afgezogen lucht de woning uit kan worden gebracht.

7.4c: Kanalen van WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen

De kanalen van de WTW-unit naar de inblaas- en afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zo veel mogelijk weggewerkt in de betonvloeren en leidingschachten. In de berging / technische ruimte komen echter de kanalen in het zicht.

7.4d: Regeling (WTW)

De regeling van de ventilatie geschiedt automatisch middels CO2 meting in de woonkamer en hoofdslaapkamer. In de badkamer komt een timer schakelaar waar de ventilatie tijdelijk mee op de hoogste stand kan worden gezet.

7.4e: Inblaas- en afzuigventielen

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond / de wand op de verkooptekeningen zijn indicatief (indien weergegeven) en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen. De inblaas- en afzuigventielen zijn witte kunststof ventielen.

De toe- en afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Het is dan ook niet toegestaan deze instellingen achteraf te wijzigen. Uiteraard kunnen de ventielen wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet.

7.4f: Recirculatie afzuigkap

In verband met het ventilatiesysteem is het noodzakelijk om in de keuken een recirculatie afzuigkap toe te passen. Het is niet mogelijk om een afzuigkap / motorloze wasemkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

7.5 Elektrische installatie

7.5a: Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd in het centraaldozen systeem volgens geldende voorschriften en aangesloten op het plaatselijke net. Alle wandcontactdozen (wcd) en schakelaars (met uitzondering van evt. wandcontactdozen en schakelaars in meterkasten en technische ruimten) zijn inbouw en uitgevoerd met randaarde.

Type schakelmateriaal is Jung AS500, in een witte uitvoering.

Aantallen wandcontactdozen, schakelaars en lichtpunten conform de verkooptekening. Standaard hoogtes wcd's, schakelaars en aansluitpunten t.o.v. de afgewerkte vloer:

- wandcontactdozen in de woonruimte:
 - woonkamer / slaapkamer circa 30 cm
 - wandcontactdozen in de keuken:
 - boven het aanrecht circa 120 cm
 - overige: zie verkooptekening
- wandcontactdozen in badkamer circa 105 cm
- wandlichtpunt achter de spiegel in de badkamer circa 150 cm
- enkele wandcontactdozen in verkeersruimten / bergingen circa 105 cm
(deze worden gecombineerd met de lichtschakelaar)
- wandcontactdoos voor de wasmachine circa 115 cm
- wandcontactdozen in meterkast aan installateur
- lichtschakelaars (tenzij anders aangegeven) circa 105 cm
- thermostaat circa 150 cm
- binnenunit videofoon circa 150 cm

De hoogtes van wandcontactdozen t.b.v. woninggebonden installaties in meterkasten / technische ruimten / bergingen (bijvoorbeeld ventilatiewarmtepomp enzovoort) worden uitgevoerd conform de eisen / wensen van de installateur

7.5b: Kabel-tv en data

Er wordt zorg gedragen voor een CAI-aansluiting en data-aansluiting (aansluiting en aansluitkosten zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen) in de meterkast. In de meterkast wordt een data- overname punt aangelegd.

7.5c: Lichtpunten

De woningen worden voorzien van lichtpunten, binnen in het appartement worden geen armaturen aangebracht. De lichtpunten zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven.

De buitenruimte wordt wel voorzien van een lichtpunt met armatuur.

De buiten entree van woningtype C03 C14 C15 C18 C20 worden eveneens voorzien van een lichtpunt met een armatuur. Het type armatuur wordt in overleg met de architect vastgesteld en is gebouwd gebonden, mag niet zomaar ingewisseld worden voor model naar keuze..

7.5d: Rookmelders

De woningen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders, zoals indicatief aangegeven op de verkooptekening.

7.5e: Videfooninstallatie

De woningen (met uitzondering van woningtype C03 met een voordeur aan de binnentuin op de begane grond / woningtype C03 heeft wel een postbus in de hal.) worden voorzien van een videfooninstallatie. Met deze installatie is zichtbaar wie er in de hoofdentree op de BG aanbelt, kan met deze persoon gecommuniceerd worden en kan de deur tussen hoofdentree BG en lifthal BG op afstand ontgrendeld worden. Tevens wordt bij de voordeur van iedere woning een bel drukker aangebracht.

Bijlagen

1: Inhoudsopgave Consumenten dossier

Inhoud consumenten dossier Vink Bouw					
	VVE	woning	commercieel ruimte	Documenten	Evt. Verdeling
1 Bewonersinformatie					
		V		Bewoners Informatieboek	
					- service procedure
					- schoonmaken
					- onderhoud
					- technische installatie
					- kleuren- en materialenstaat
		V	V	Informatiekaart meterkast	
	V	V	V	Storingsnummers calamiteiten	
2 Energielabels					
	V	V	V	Energie-index rapporten	
	V	V	V	Energielabels	
3 Klant Stukken					
		V		Technische Omschrijving	
		V		Koopaanneemsovereenkomst	
		V	V	Klant Plattegrond	
		V		Opdrachtbevestiging	
		V		Sanitair Tekening	
		V		Keukentekening	
		V		Erratum (indien van toepassing)	
		V	V	Proces verbaal van oplevering	
4 VVE stukken specifiek					
	V			Terrein algemeen	
	V				- riool / waterafvoer (revisie)
	V				- bestrating
	V				- erfgrans
	V			Hang- & sluitwerk & Omschrijving	

	V			Dak & veiligheidsplan	
5	Revisie tekeningen				
	V			E installatie	
	V			W installatie	
	V			WTW installatie	
	V			CV installatie	
	V			PV installatie	
	V			Liftinstallatie	
6	Inmeetrappen				
	V	V		Af pers rapport vloerverwarming	indien van toepassing
	V	V		Af pers rapport waterleiding	
	V	V		Inregelrapport ventilatie	
	V	V		Keuringsrapport NEN 1010	
7	Bediening en onderhoud installatie				
	V	V		Omvormers PV panelen	indien van toepassing
	V	V		PV panelen	indien van toepassing
	V	V		Ventilatiebox / Luchtbehandeling	
		V		Rookmelder	
		V		Testinstructie aardlekschakelaar	
	V	V		Groepenverklaring meterkast/CVZ-kast	
8	Documentatie (merk, type etc.) + garantieverklaringen				
	V	V		WTW-box/luchtbehandeling	
				Elektrische radiator	
	V	V		Omvormers PV panelen	
	V	V		PV panelen	
	V	V		Warmtepomp	
9	Onderhoudsadvies +garantieverklaringen				
	V	V		Buitenkozijnen, ramen en deuren	
	V	V		Binnenkozijnen en deuren	
	V	V		Schilderwerk	
				(Evt overige.)	

2: Basis sanitair overzicht

Toilet



Wandcloset Villeroy en Boch
O'Novo



Bedieningspaneel Geberit
Sigma 01 wit



Fontein Villeroy en Boch
O'Novo



Kraan Grohe Costa L

Badkamer wastafel



Wastafel Villeroy en Boch
O'Novo



Kraan Grohe Euroeco



Spiegel 50x75cm stand
gemonteerd

BADKAMER - DOUCHEHOEK



Doucheput

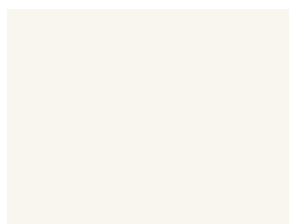


Glijstang +
handdouche



Douchemengkraan Grohe
Grohtherm 1000 met cooltouch

TEGELS



Wandtegel 25x33 cm
liggend wit glans met een
witte voeg
Hoogte toilet ca 1200 mm boven vloer
Hoogte badkamer tot plafond



Vloertegel 30x30cm antraciet
met een grijze voeg en
15x15cm in de douche hoek.
Hoekprofiel wit recht

**KLEUREN VAN DE AFBEELDINGEN
ZIJN TER INDICATIE**