

# Technische omschrijving

**Roof Garden gebouw D**

**Amsterdam**

datum: 27-09-2024



## Inhoudsopgave

<b>Technische omschrijving</b>	<b>1</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>AI-1.0 Algemene informatie: Het Gebouw</b>	<b>4</b>
AI-1.01 Het project en gebouw D	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
<b>AI-2.0 Algemene informatie: De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken</b>	<b>6</b>
AI-2.01 De aannemingsovereenkomst	6
AI-2.02 Technische Omschrijving	7
AI-2.03 Verkooptekeningen	7
AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen	7
AI-2.06 Wijzigingen	8
AI-2.07 Begripsbepalingen Bouwbesluit	8
AI-2.08 BENG	9
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
<b>1.0 Constructie</b>	<b>15</b>
1.1 Algemeen	15
1.2 Sloopwerk	15
1.3 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer	16
1.4 bovenbouw hoofdconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak.	16
<b>2.0 Exterieur, gevel</b>	<b>17</b>
2.1 Binnenspouwbladen	17
2.2 Gevelafwerking	17
2.3 Buitenkozijnen	17
2.4 Gevelaansluitingen buiten	18
2.5 Elementen aan de gevel	18
2.6 Hekwerken	19
2.7 Trappen	19
2.8 Buitenplafonds	19
2.9 Hemelwaterafvoeren	20
<b>3.0 Exterieur, dak</b>	<b>20</b>
3.1 Dakbedekking	20
3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken	20

3.3 Dakafwerking	20
3.4 Installatiecomponenten	21
<b>4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten</b>	<b>21</b>
4.1 Niet dragende binnenwanden	21
4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten	21
4.3 Dekvloeren	22
4.4 Trappen en balustrades	23
4.5 Vloerafwerking	23
4.6 Wandafwerking	23
4.7 Plafondafwerking	23
4.8 Inrichting	24
4.9 Afwerkstaat	24
<b>5.0 Interieur Woningen</b>	<b>25</b>
5.1 Binnenkozijnen en -deuren	25
5.2 Binnenwanden en plafonds	26
5.3 Dekvloeren	26
5.4 Trappen	26
5.5 Tegelwerk	26
5.6 Sanitair	27
5.6b: sanitair in badkamer	27
5.7 Keukens	28
5.8 Vensterbanken	28
5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking	28
<b>6.0 Installaties algemene ruimtes</b>	<b>30</b>
6.1 Loodgieters Installatie	30
6.2 Verwarming en koeling	30
6.3 Ventilatie	30
6.4 Elektra	31
6.5 Lift	32
<b>7.0 Installaties Woningen</b>	<b>32</b>
7.1 Meterkast	32
7.2 Loodgieters Installatie	33
7.2c: Sanitair	
Zie paragraaf 5.6 voor de omschrijving van het sanitair.	
7.3 Verwarmingsinstallatie	33
7.4 Ventilatie	35
7.5 Elektrische installatie	36
<b>Bijlagen</b>	<b>38</b>
1: Inhoudsopgave Consumenten dossier	38
2: Basis sanitair overzicht	39

## AI-1.0 Algemene informatie: Het Gebouw

### AI-1.01 Het project en gebouw D

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 D bestaand uit 22 appartementen met bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten,

- 1 commerciële ruimte op de begane grond
- 2 appartementen op de begane grond. Type D01 en D02.
- 4 appartementen op de eerste verdieping. Type D03 D04 D05 en D06
- 4 appartementen op de tweede verdieping. Type D07 D08 D09 en D10
- 4 appartementen op de derde verdieping. Type D07 D08 D09 en D10
- 4 appartementen op de vierde verdieping Type D11 D08 D09 en D10
- 4 appartementen op de vijfde verdieping Type D12 D13 D14 en D15

een en ander volgens de akte van splitsing conform par. AI-1.02 (hierna: “gebouw D”)

### 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 aankoop prijs 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 vloerafwerking badkamer;
- BTW (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 parkeerplek voor een bakfiets of scooter.

#### **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 volstreekte 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 dry-coolers 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 die 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 D. 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 D 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 D 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  
gang / hal / entree / overloop  
toilet  
badkamer/douche  
meterkast  
techniek  
berging

### *Benaming volgens Bouwbesluit:*

verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verkeersruimte  
toiletruimte  
badruimte  
technische ruimte  
technische ruimte  
bergruimte



techniek / berging  
dakterras

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 (Temperatuuroverschrijding 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 garantievorwaarden 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.

Verborgen 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 22 appartementen met bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten,

- 1 commerciële ruimte op de begane grond
- 2 appartementen op de begane grond. Type D01 en D02.
- 4 appartementen op de eerste verdieping. Type D03 D04 D05 en D06
- 4 appartementen op de tweede verdieping. Type D07 D08 D09 en D10
- 4 appartementen op de derde verdieping. Type D07 D08 D09 en D10
- 4 appartementen op de vierde verdieping Type D11 D08 D09 en D10
- 4 appartementen op de vijfde verdieping Type D12 D13 D14 en D15

### **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<sup>e</sup> verdiepingsvloer, 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer en de 2<sup>e</sup> verdiepingsvloer bevindt, et cetera.

### **CLT elementen**

CLT voluit geschreven Cross Laminated Timber

CLT is een zeer sterk plaatmateriaal dat wordt gemaakt door het kruislings verlijmen van massief houten planken; De nerf wordt dus telkens in de andere richting gelegd. Voor de verlijming van deze massief houten platen wordt een milieuvriendelijke constructielijm gebruikt.

### **[Geïsoleerde] Spouwmuurconstructie**

Een buitenmuur bestaande uit twee losse wanden, spouwbladen genoemd, waartussen zich een ruimte, spouw genoemd, bevindt. Als sprake is van een geïsoleerde spouwmuurconstructie 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 / HSB 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.

### 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:

<b>Steenachtige binnenwanden</b>		Groep 2
Toepassing		Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij kalkzandsteen en gipsblokken 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
<b>Wanden afgewerkt met gipskartonplaten en/of gipsvezelplaten</b>		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.

### **Vrijloopdranger**

Een vrijloopdeurdranger sluit uw woningdeur automatisch bij brand, terwijl die in normale situaties moeiteloos opengaat.

### **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 luv 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 hoofdconstructie: 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 D 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 hoofdconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak.**

#### **1.4a: Dragende constructie, vloeren en wanden stabiliteitskern**

De constructieve / dragende vloeren en wanden van de stabiliteitskern worden uitgevoerd in prefab beton voorzien van wapening in de kleur standaard grijs.

#### **1.4b: Dragende constructie, kolommen begane grond**

De constructieve / dragende kolommen op begane grond worden uitgevoerd in prefab beton voorzien van wapening in de kleur standaard grijs.

#### **1.4c: Dragende constructie kolommen en balken verdieping**

De constructieve / dragende kolommen en balken op de verdiepingen worden uitgevoerd in CLT. De kolommen en balken blijven in zicht, behoudens de kolommen en balken op de woningscheiding.

#### **1.4d: Eerste verdiepingsvloer**

De eerste verdiepingsvloer 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.

#### **1.4e: Tweede verdieping- tot en met de dak-vloeren**

De tweede verdiepings - tot en met dakvloeren is een houten CLT vloer(en), hetgeen inhoudt dat een geprefabriceerde houten vloer wordt gelegd op de dragende wanden en kolommen met balken, In de woonkamer en de slaapkamers blijft de onderzijde van de de CLT in het zicht tenzij anders aangegeven op de verkooptekening.



*1.4f: Dragende constructie verhoogd maaiveld 4<sup>e</sup> verdieping / loop bruggen atrium  
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: Niet dragende Binnenspouwblad

De niet dragende binnenspouwbladen van de Privé gedeelten zijn houtskeletbouw-elementen. 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 houten delen

De gevels van het Privé Gedeelte worden afgewerkt met verduurzaamde voor- vergrijsde geveldelen. Deze delen worden verticaal aangebracht. De profilering van de delen op de begane grond en eerste verdieping is anders dan op de bovengelegen verdiepingen.

### 2.3 Buitenkozijnen

#### 2.3a: Buitenkozijnen Privé gedeelte

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen van het Privé Gedeelte worden uitgevoerd in hout. Verder geldt voor deze houten buitenkozijnen:

- De kozijnen worden voorzien van te openen draai-kiep conform verkooptekeningen.
- De houten kozijnen worden geplaatst in het HSB element.
- Het houten kozijn wordt fabrieksmatig afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur.
- De kleur van de houten kozijnen aan de buitenzijde is gelijk aan de binnenzijde.

#### 2.3b: Buitenkozijnen gemeenschappelijke ruimte

De buitenkozijnen en deuren van de gemeenschappelijke ruimte worden uitgevoerd in hout. Verder geldt voor deze houten buitenkozijnen:

- De kozijnen worden voorzien van te openen draai- delen conform verkooptekeningen.

#### 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 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. Ter hoogte van de eerste verdiepingvloer en de dakvloer is een horizontale band opgenomen. Deze band wordt gemaakt van aluminium in een door de architect bepaalde kleur.

### **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 of antraciete kleur.

## **2.5 Elementen aan de gevel**

### **2.5a: Loggia op de 1e verdieping**

De vloer van 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.

- De plafonds van de verglaasde loggia's van woningtype D03 D04 D05 D06 (op de eerste verdieping) worden afgewerkt met een akoestische plaat ( zie paragraaf 2.8a ).

### **2.5b: Zeembalkon / loggia buitenruimte op de 2e verdieping en hoger**

Het zeembalkon / de buitenruimte op de tweede verdieping en hoger worden gemaakt van azobe delen. De delen worden gedragen door stalen consoles met een balklaag van azobe.

- De delen worden uitgevoerd met een halfhouts overlap.
- De onderzijde van het zeembalkon / de buitenruimte op de 4e verdieping wordt afgewerkt met een spanplafond.
- De plafonds van de verglaasde loggia's van woningtype D08 D09 D10 D06 (op de tweede, derde en vierde verdieping) worden afgewerkt met een akoestische plaat ( zie paragraaf 2.8a ).

### **2.5c: Nestkasten**

*Op diverse plekken in de loopbrug worden gierzwaluwkasten en vleermuiskasten gerealiseerd. De exacte aantallen en plekken hiervan worden nader uitgewerkt.*

## 2.6 Hekwerken

### 2.6a: Balustrade loggia 1e verdieping

Bij appartement op de eerste verdieping krijgt de loggia in de gevel een kozijn met een tussendorpel op borstweringhoogte. Het onderste vak wordt voorzien van gelaagd glas en in het bovenste vak wordt een hardglazen schuif draaisysteem toegepast.

### 2.6b: Balustrade van het Zeembalkon / de buitenruimte

De hekken van het zeembalkon / de buitenruimte 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.

Bij appartement type D08, D09, D10 en D13 wordt op het hekwerk een hardglazen schuif draaisysteem toegepast. Haaks op de gevel wordt dit draai- schuifsysteem doorgezet naar het loopvlak.

### 2.6c: Balustrade Verhoogd maaiveld 4e verdieping

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

De beplating van het verhoogde maaiveld loopt door op de 4e verdieping van het zeembalkon / de buitenruimte zoals aangegeven op de geveltekening.

### 2.6d: Plantenbak met groen.

De buitenruimten op de begane grond worden voorzien van 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 / verglaasde buitenruimte

Het plafond van de loggia's en de verglaasde buitenruimtes wordt afgewerkt middels een akoestische plaat in een door de architect nader te bepalen kleur.

### 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 het zeembalkon / de buitenruimte op de derde verdieping sluit aan en is gelijk aan het bovengenoemd plafond.

## 2.9 Hemelwaterafvoeren

### 2.9a: Hemelwaterafvoeren.

De hemelwaterafvoer welke zorgt voor de afvoer van het hoofddak wordt verwerkt in de schachten in het gebouw D.

De hemelwaterafvoeren van de omloop worden voor de gevel gemonteerd en zijn uitgevoerd in zinken buis.

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

#### 3.1a: Dakbedekking hoofddak

Het gebouw, gebouw D 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 (deels) voorzien van:

- Voorzieningen t.b.v. toegankelijkheid conform paragraaf 3.2
- Dakafwerking conform paragraaf 3.3
- De benodigde installatie componenten conform paragraaf 3.4

### 3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken

#### 3.2a: Valbeveiliging hoofddak

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

#### 3.2b: Daktoegang hoofddak

In de lifthal op de vijfde verdieping is een dakluik opgenomen. 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 hoofddak

Op het dak wordt een drainagemat opgenomen. Deze mat wordt ingezet om water te verdelen onder het sedumdak.

Het water wordt gelijkmatig afgevoerd door de hemelwaterafvoer als eerder omschreven.

### **3.3b: Dakafwerking hoofddak**

Het dak krijgt een groene afwerking van mossedumvegetatie, conform het landschapsonwerp.

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

### **3.3c: Dakafwerking, buitenruimtes verhoogd maaiveld 4e verdieping.**

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

*Het verhoogdemaaveld wordt voorzien van plantenbakken en zitbanken conform de overzichtstekening van het verhoogdemaaveld.*

*Ter plaatse van de privé buitenruimtes van gebouw C 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 plafondatafwerking.

### **4.1 Niet dragende binnenwanden**

#### **4.1a: Niet dragende binnenwanden**

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

### **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 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 van de hoofdentree naar het voorportaal met de postbussen.
  - De deur tussen de hoofdentree en de lifthal op de begane grond.
  - De sub-entree deur aan de noordzijde.
- 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 dekvloer 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: Sduitwerk

De wanden worden afgewerkt met spuitwerk 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 spuitwerk**

Het plafond wordt afgewerkt met akoestisch spuitwerk 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 van de hoofd entree. De postkasten worden uitgevoerd met een zincorplaat 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)**

Ruimte	Plafondafwerking	Wandafwerking	Vloerafwerking	Inventaris
Voorportaal hoofdentree BG*	Akoestisch spuitwerk of systeemplafond	sausklaar en sauswerk	schoonloopmat en tegels	postkasten, centrale belpaneel videofoon
Lifthal BG*	akoestisch spuitwerk of systeemplafond	sausklaar en sauswerk	tegels	
Lifthal verdieping	akoestisch spuitwerk of systeemplafond	spuitwerk	linoleum	
Hoofdrappenhuis BG en verdiepingen	akoestisch spuitwerk of systeemplafond	onafgewerkt prefab beton of betongrijze coating op een onafgewerkte ondergrond	verdiepingsvloeren en bordes is vlakke prefab beton	
Vluchtweg BG van hoofd trappenhuis naar sub entree	akoestisch spuitwerk of systeemplafond	spuitwerk	tegels	
Noodtrappenhuis BG en verdiepingen	onafgewerkt	onafgewerkt prefab beton of een betongrijze coating op een onafgewerkte ondergrond	onafgewerkte dekvloer op de begane grond / verdiepingen stalen bordes vloer	spiltrap verzinkt
Verkeersruimte naar lifthal op de 4e verdieping	akoestisch spuitwerk of systeemplafond	spuitwerk	linoleum	



Hydrofoor- en watermeter ruimte BG	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	installatieonderdelen
------------------------------------	-------------	-------------	-------------	-----------------------

\*zie 4.0

## 5.0 Interieur Woningen

### 5.1 Binnenkozijnen en -deuren

#### 5.1a: Woningentree kozijnen en -deuren

De woning entree deur die in de lifthallen zijn gesitueerd worden uitgevoerd als dichte houten voordeur met een deurspion in een houten kozijn met een kunststeen onderdorpel.

Deze woning entree deur wordt uitgevoerd met een HPL afwerking in een door de architect nader te bepalen kleur. De deur wordt voorzien van een eenvoudige opbouw vrijloopdeurdranger aangestuurd door rookmelders i.v.m. brandveiligheid.

De entree deuren zijn geluidsreducerende deuren voorzien van een kierdichting.

Alle woningentree deuren 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 zonder bovenlicht)

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

- Fabrieksmatig gecoat in de kleur RAL 9010
- Kozijnen uit te voeren zonder 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 stofdorpel 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

#### 5.1d: Meterkast standaard

De koude- en warme meterkast bevinden zich in de hal. 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 scheidingswanden van systeem wanden metal stud in dikte 70 óf 100 mm. De wanden worden behangklaar afgewerkt.

### 5.2b Woningscheidende wanden

De scheidingswand tussen de appartementen wordt uitgevoerd in woningscheidende metal stud. De thermische en akoestische isolatie van de wand voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG -berekening.

### 5.2c: 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.

### 5.2d: Binnenplafonds

In de verkeersruimte, badkamer en het toilet van de appartementen van zowel de begane grond als de verdiepingen worden in verband met de installatie een vast verlaagd gips plafonds aangebracht. Zie de verkooptekening voor de exacte positie.

## 5.3 Dekvloeren

### 5.3a: Zwevende zandcement dekvloer

De appartementen op de begane grond worden voorzien van een dekvloer van circa 70 mm dik, deze vloer wordt direct op de geïsoleerde begane grond vloer aangebracht.

De appartementen op de eerste verdieping worden voorzien van een zwevende dekvloer. Op de CLT vloer van de appartementen op de tweede verdieping en hoger wordt een grindlaag aangebracht. Op deze grindlaag komt een zwevende dekvloer (anhydriet of zandcement).

In de dekvloer worden onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen.

Op de 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 m<sup>2</sup>K/W. Bij oplevering zit er nog maximaal 4% restvocht in de dekvloer.

## 5.4 Trappen

### 5.4a: Houten binnentrappen

Niet van toepassing

## 5.5 Tegelwerk

De badkamers en toiletten worden voorzien van vloer- en wandtegels:

### 5.5a: Wandtegelwerk

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, de douchebak, 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 voorzien van een douchebak.

### 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:
  - Douchebak: Douchebak 90 x 90 cm Geberit Seta Plano

- Douchekraan: Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch
- Doucheset: Glijstang + handdouche: Grohe New Tempesta 110 met 2 stralen

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 keukeninstallatie tekening, 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 het gebouw D 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: Plafondafwerking**

De CLT vloer wordt aan de onderzijde niet verder afgewerkt.

**5.9d: Wandafwerking behangklaar**

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

**5.9e: Wandafwerking spuitwerk**

De wanden in het toilet worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit.

**5.9f: Plafondafwerking spuitwerk**

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

**5.9g: Plafondafwerking spuitwerk**

De betonplafonds in de woningen op de begane grond worden voorzien van spuitwerk in een witte kleur.

**5.9h: Afwerkstaat**

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
Woonkamer	CLT onafgewerkt beton spuitwerk	behangklaar	anhydriet / zandcement dekvloer	exclusief keuken
Slaapkamer(s)	CLT onafgewerkt beton spuitwerk	behangklaar	anhydriet / zandcement dekvloer	
Gang	spuitwerk	behangklaar	anhydriet / zandcement dekvloer	
Meterkast	geen afwerking	geen afwerking	anhydriet / zandcement dekvloer	nuts voorzieningen
Toilet	spuitwerk	wanden tot 1,20m1 met tegelwerk, daarboven spuitwerk	tegelwerk	sanitair
Badkamer	spuitwerk	tegelwerk tot plafond	tegelwerk	sanitair

Berging	geen afwerking	behangklaar, achter of rondom installaties onafgewerkt.	anhydriet / zandcement dekvloer	technische installatie, kanalen in het zicht
Technische ruimte	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 hydrofoorroimte waar de drukverhoger voor het gebouw (hydrofoor) staat.

Het water verdeelnet 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 hoofdentree 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;
- De voeding voor de hydrofoor;
- De voeding voor de lift;
- 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 hydrofoorroimte
  - 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;
- De vluchtweg naar subentree;
- Hydrofoorroimte 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

### 6.4f: Videofoon- en deuropener installatie

Er wordt een videofooninstallatie aangebracht.

Het digitale scroll bel paneel wordt buiten aangebracht bij de hoofdentree in de oostgevel. Binnen wordt een tweede scroll paneel aangebracht bij de tussendeur naar de lifthal.

De panelen worden aangesloten op de videofoon binnenunits in het appartement. De entree deur en tussendeur worden voorzien van een elektrische sluitplaat, deze sluitplaat kan op afstand met de videofoon geopend worden.

De hoofdentree in de oostgevel naar de hal 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 5e verdieping.

De lift heeft een kooi afmeting 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.
- Wateraansluiting 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

#### 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 afleverset
- 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 en vaatwasser (gecombineerd)
- 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;
  - Inbouwreservoir toilet;
  - Keuken leiding eindigd afgedopt 150 mm boven de vloer en voor de wand;
  - Wasmachinekraan;
  - De warmte afleverset in de warme meterkast;
- Een warmwaterleiding vanaf de warmte afleverset naar:
  - Douchemengkraan;
  - Wastafelmengkraan;
  - Keuken leiding eindigd afgedopt 150 mm boven de vloer en voor de wand;

### 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 thermostaat.

### **7.3e: Ontwerp eisen**

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen 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: inpandige 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 de wand of in het plafond, verse lucht ingeblazen. In het aparte 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 gemonteerd op een frame op de vloer in de 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 achter het plafond 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 CO<sub>2</sub> meting in de woonkamer en hoofdslaapkamer. In de badkamer komt een timerschakelaar 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 zijn inbouw en uitgevoerd met randaarde.

Met uitzondering van de wandcontactdozen en schakelaars op de CLT kolommen, in meterkasten en technische ruimten.

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, er worden binnenin de woning geen armaturen aangebracht. De lichtpunten zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven. De buitenruimte wordt wel voorzien van een lichtpunt met armatuur. Het type armatuur wordt in overleg met de architect vastgesteld en is gebouwd gebonden, mag niet zomaar ingewisseld worden voor model naar keuze.. (of iets in die trand.zie

#### **7.5d: Rookmelders**

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

#### **7.5e: Videfooninstallatie**

De woningen 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 beldrukker aangebracht.

## Bijlagen

### 1: Inhoudsopgave Consumenten dossier

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

<b>5</b>	<b>Revisie tekeningen</b>				
	V			E installatie	
	V			W installatie	
	V			WTW installatie	
	V			CV installatie	
	V			PV installatie	
	V			Liftinstallatie	
<b>6</b>	<b>Inmeetrapporten</b>				
	V	V		Afpers rapport vloerverwarming	indien van toepassing
	V	V		Afpers rapport waterleiding	
	V	V		Inregelrapport ventilatie	
	V	V		Keuringsrapport NEN 1010	
<b>7</b>	<b>Bediening en onderhoud installatie</b>				
	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	
<b>8</b>	<b>Documentatie (merk, type etc.) + garantieverklaringen</b>				
	V	V		WTW-box/luchtbehandeling	
				Elektrische radiator	
	V	V		Omvormers PV panelen	
	V	V		PV panelen	
	V	V		Warmtepomp	
<b>9</b>	<b>Onderhoudsadvies +garantieverklaringen</b>				
	V	V		Buitenkozijnen, ramen en deuren	
	V	V		Binnenkozijnen en deuren	
	V	V		Schilderwerk	
				(Evt overige.)	

## 2: Basis sanitair overzicht

# SANITAIR Blok D

## 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 staand  
gemonteerd



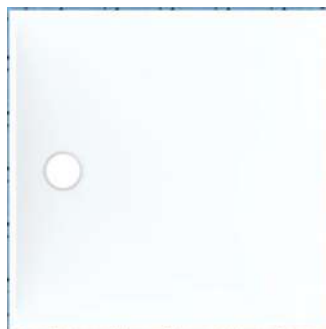
## BADKAMER - DOUCHEHOEK



Glijstang + handdouche

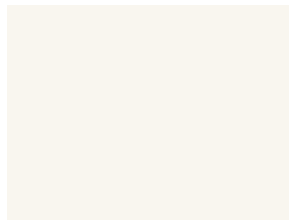


Douchemengkraan Grohe  
Grohtherm 1000 met cooltouch



Douchevloer, 90x90cm

## 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.

**KLEUREN VAN DE AFBEELDINGEN  
ZIJN TER INDICATIE**