

Technische omschrijving

**Common Ground
Nieuwegein**

datum : 10-12-2024



Inhoudsopgave

Technische omschrijving	1
Inhoudsopgave	2
AI-1.0 Algemene informatie : Het Gebouw	5
AI-1.01 Het gebouw/ Het project	5
AI-1.02 Splitsing in Appartementsrechten	5
AI-1.03 Vrij Op Naam prijs Woning	5
AI-1.04 Koop- en aannemingsovereenkomst	6
AI-1.05 Vereniging van Eigenaren (VvE)	6
AI-1.06 Servicekosten	6
AI-2.0 Algemene informatie : De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken	7
AI-2.01 De aannemingsovereenkomst	7
AI-2.02 Technische Omschrijving	7
AI-2.03 Verkooptekeningen	7
AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen	7
AI-2.05 Wijzigingen	7
AI-2.06 Begripsbepalingen Bouwbesluit	8
AI-2.07 BENG	8
AI-2.08 Energielabel	9
AI-2.09 Klant begeleidingsproces	9
AI-2.10 Consumentendossier	9
AI-2.11 Oplevering	10
AI-2.12 Definities en afkortingen:	11
1.0 Constructie	14
1.1 Algemeen	14
1.3 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer	14
1.4 Bovenbouw hoofdconstructie: vanaf begane grond vloer t/m 2e verdiepingvloer.	15
1.4 Bovenbouw hoofdconstructie: vanaf de tweede verdiepingvloer t/m dak.	16
2.0 Exterieur, gevel	16
2.1 Binnenspouwbladen	16
2.2 Gevelafwerking	17
2.3 Buitenkozijnen	17
2.04 Gevelaansluitingen buiten	18
2.5 Elementen aan de gevel	18
2.6 Hekwerken	19
2.7 Trappen	20
2.8 Buitenplafonds	21
2.9 Hemelwaterafvoeren	21
3.0 Exterieur, dak	21
3.1 Dakbedekking	21
3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken	22
3.3 Dakafwerking	22
3.4 Installatiecomponenten	23
3.5 Onderhoud	23

4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten	23
4.1 Niet dragende binnenwanden	23
4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten	24
4.3 Dekvloeren	25
4.4 Trappen en balustrades	25
4.5 Vloerafwerking	25
4.6 Wandafwerking	26
4.7 Plafondafwerking	26
4.8 Inrichting	26
4.9 Afwerkstaat	28
5.0 Interieur Woningen	29
5.1 Binnenkozijnen en -deuren	29
5.2 Binnenwanden	30
5.3 Dekvloeren	30
5.4 Trappen	31
5.5 Tegelwerk	31
5.6 Sanitair	32
5.6b: sanitair in badkamer	32
5.7 Keukens	32
5.8 Vensterbanken	33
5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking	33
6.0 Installaties algemene ruimtes	35
6.1 Loodgieters Installatie	35
6.2 Verwarming en koeling	35
6.3 Ventilatie	35
6.4 Elektra	37
6.5 Lift	38
6.6 Droge blusleiding	38
6.7 Watermisinstallatie	38
7.0 Installaties Woningen	39
7.1 Meterkast	39
7.2 Loodgieters Installatie	39
7.3 Verwarmingsinstallatie	40
7.4 Ventilatie	41
7.5 Elektrische installatie	42
8.00 Installaties Werkplaats	43
8.01 Meterkast	43
8.02 Riolering	43
8.03 Waterinstallatie	43
8.04 Verwarmingsinstallatie	44
8.05 Ventilatie	44
8.06 Elektrische installatie	44
9.00 Installaties bijeenkomst ruimte	44
9.01 Meterkast	44
9.02 Riolering	44
9.03 Waterinstallatie	44

9.04 Verwarmingsinstallatie	44
9.05 Ventilatie	44
9.06 Elektrische installatie	44
10.00 Tuinberging	44
10.01 Meterkast	45
10.02 Riolering	45
10.03 Waterinstallatie	45
10.04 Verwarmingsinstallatie	45
10.05 Ventilatie	45
10.06 Elektrische installatie	45
9.00 Terreininrichting	45
9.01 Algemene buitenruimte; opgang naar de daktuin	45
9.02 Algemene buitenruimte; de daktuin	45
9.03 Privé buitenruimte aan daktuin	46
9.04 Privé buitenruimte aan straatzijde	46
Bijlagen	47
1: Inhoudsopgave Consumenten dossier	47
2: Basis sanitair overzicht	50
3: Informatie van de CLT-constructie voor bewoners en gebruikers	52

AI-1.0 Algemene informatie : Het Gebouw

AI-1.01 Het gebouw/ Het project

Het project Common Ground in Nieuwegein bestaat uit totaal 96 appartementen (43 middeldure huurwoningen en 53 koopwoningen), een ruimte voor een werkplaats, een gezamenlijke bijeenkomstruimte, bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimtes en een stallingsgarage waar tevens stallingsvoorzieningen zijn voor (bak)fietsen, scooters en scootmobielen (hierna; het Gebouw).

De woning wordt verder benoemd in de technische omschrijving als een Privé Gedeelte.

AI-1.02 Splitsing in Appartementsrechten

Het nog te realiseren Gebouw 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 hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen Woning zijn gemoeid, zijn inbegrepen:

- Overdrachtsbelasting over de grond;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de Woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, water en riool; warmte- / koudeopwekking (WKO), water en riool
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Sanitair, wandafwerking badkamer en toilet
- 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 en water; WKO-installatie;
- Kosten van eventueel door u gekozen meerwerk;
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etc.

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 grondeigenaar (opstaller) 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.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten wordt het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017" van toepassing verklaard, zoals geadviseerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Het reglement bevat gedragsregels voor de eigenaren/bewoners, onder meer ten aanzien van gebruik, beheer en onderhoud van de gebouwen en de appartementsrechten.

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, het onderhoud van de binnentuin met alle aanverwanten (zoals de waterbuffering).

De hoogte van deze bijdrage wordt berekend op basis van de woninggrootte.

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-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. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en), welke aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht.

AI-2.03 Verkooptekeningen

De verkooptekening van het Privé Gedeelte 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-2.05 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 aan dezelfde kwaliteitseisen voldoen.

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” geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen, de kozijnen en de dakopbouw / afwerking kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

AI-2.06 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/ entree/ overloop
toilet
badkamer/douche
meterkast
techniek
berging
techniek / berging
dakterras
geluidsruimte

Benaming volgens Bouwbesluit:

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

AI-2.07 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 nieuwe eis toegevoegd 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 aan de eisen volgens TO Juli.

AI-2.08 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-2.09 Klant begeleidingsproces

De kopers van een 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 vloerafwerkingbrochure 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 niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Bouwbesluit. Dit geldt tevens voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Ook worden de kopers een Woning na het ondertekenen van de contractstukken 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. Daarnaast worden ook de bij de makelaar eventuele gekozen opties voor de afwerking van de badkamer en de keuken installatie vastgelegd in dit portaal.

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

AI-2.10 Consumentendossier

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. Door middel van het consumentendossier, ook wel opleverdossier genoemd, weet u straks precies hoe de realisatie van uw Privé Gedeelte is verlopen en kunt u er makkelijker vanuit gaan dat de kwaliteit in orde is. De inhoud van dit dossier kunt u nalezen in de bijlage 2 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. 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. In dit informatieboek vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaalschema, tekeningen van de installaties, enz.

AI-2.12 Definities en afkortingen:

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 die aansluit op het maaiveld. De begane grond wordt ook wel aangegeven als BG.

Verdiepingsvloeren:

De vloeren die 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. De niet dragende binnenspouwbladen zijn uitgevoerd in een geïsoleerd houtskeletbouwelement.

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.

CLT

Een CLT-vloer is een massief houten paneel dat bestaat uit meerdere lagen hout. Deze lagen zijn kruislings op elkaar verlijmd. Hiermee is dit een massief houten vloer of wand.

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 gipsblokken wanden zijn onregelmatigheden zijn oneffenheden in de vorm van ruwe plekken [bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte] met een hoogteverschil van max. 1 mm 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 1 mm 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	1.0 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	3.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van	0.4 m	4.0 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.

[Gevel] Latei

Een latei is een dragend element welke indien nodig wordt toegepast boven een opening in een wand [of gevel], bijvoorbeeld voor een raam of een deur, om het gewicht van het gedeelte van de wand [of gevel] boven de opening op te vangen. Een latei ligt op de gedeelten van de wand [of gevel] welke naast de opening aanwezig zijn.

Geveldrager

Een geveldrager is een dragend element welke wordt gebruikt om hele [stukken] gevels op te vangen. Dit kan nodig zijn bij bijvoorbeeld hele grote openingen [te groot voor een latei], bij gevels welke niet op een onderliggende constructie staan of indien de gevels zo hoog zijn dat zij tussendoor opgevangen moeten worden om het gewicht te verdelen. Een geveldrager wordt bevestigd aan de hoofdconstructie van het gebouw / het Privé Gedeelte.

Metselwerkondersteuning

Verzamelnaam welke gebruikt wordt voor gevellateien en geveldragers welke in het metselwerk van de gevels worden toegepast.

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.

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 15 mm 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 t.o.v. 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, geluidsluw 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.

1.3 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer

1.3a Grondwerk

Voor de bouwput, de kelder, de poeren, de fundering, de lift- en pompputten, de leidingen en de bestrating worden de nodige grondwerken verricht.

1.3b: Fundering en heiwerk

Het gebouw wordt in zijn geheel gefundeerd op in de grond gevormde palen. Op deze palen wordt de funderingsconstructie aangebracht bestaande uit betonnen funderingsbalken en betonnen poeren voorzien van wapening.

Funderingsbalken, funderingspoeren en installatie-putten worden gemaakt van in het werk gestort beton voorzien van wapening.

1.3d: Putten

Ten behoeve van de lift wordt een betonnen liftput aangebracht onder het laagste vloerniveau. Deze wordt gemaakt van in het werk gestort beton.

1.3e: Beganegrondvloer

De begane grondvloer is een geïsoleerde prefab 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. Plaatselijk worden delen van de begane grondvloer uitgevoerd als in het werk gestort beton.

1.4 Bovenbouw hoofdconstructie: vanaf begane grond vloer t/m 2e verdiepingvloer.

1.4a: Dragende constructie of wanden Gebouw

De dragende constructie wordt uitgevoerd in betonnen wanden en -kolommen welke worden voorzien van wapening. Alle constructieve wanden worden vervaardigd van beton in een standaard grijze kleur.

Incidenteel worden stalen kolommen of stalen liggers toegepast, indien noodzakelijk worden deze brandwerend omtimmerd.

1.4b: Eerste verdiepingvloer ter plaatse van de woningen

De eerste verdiepingvloer bestaat uit twee zones op verschillende hoogten; een lager gelegen deel welke aansluit op de buitenruimte en een entresolvloer welke aansluit op de buitengevel van het gebouw op ca. 4,5m hoogte (bovenzijde).

Het lager gelegen deel wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer, hetgeen inhoudt dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd op 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.

De entresolvloer wordt uitgevoerd als een houten CLT-vloer. Een CLT-vloer is een massief houten paneel dat bestaat uit meerdere lagen hout. Deze lagen zijn kruislings op elkaar verlijmd. Hiermee is dit een massief houten vloer.

Specifieke informatie van de CLT-constructie voor bewoners en gebruikers is als Bijlage 3 aan deze technische omschrijving toegevoegd.

1.4b: Eerste verdiepingvloer ter plaatse van de daktuin

De eerste verdiepingvloer ter plaatse van de daktuin wordt uitgevoerd in kanaalplaten, gelegd op de betonnen balken en kolommen van de begane grond. Kanaalplaten zijn geprefabriceerde betonnen platen waarin holle kanalen aanwezig zijn.

1.4b: Tweede verdiepingvloer

De tweede verdiepingvloer wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer, hetgeen inhoudt dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd op 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.

1.4 Bovenbouw hoofdconstructie: vanaf de tweede verdiepingvloer t/m dak.

1.4a: Dragende constructie of wanden Gebouw

De dragende constructie wordt uitgevoerd in houten gelamineerde wanden, kolommen en balken. Hierbij worden de wanden uitgevoerd als zogenoemde CLT-wandpanelen. Het CLT-paneel is een massief houten paneel dat bestaat uit meerdere lagen hout. Deze lagen zijn kruislings op elkaar verlijmd. Hiermee is dit een massief houten wand.

Het is mogelijk dat de CLT-wanden plaatselijk verdikkingen bevatten. Deze verdikkingen kunnen bijvoorbeeld dienen als lateien boven deuren of ramen, of als oplegging voor vloeren.

Ten behoeve van de brandwerendheid worden de houten wanden afgewerkt met gipsplaten of weggewerkt achter een metalstudwand die is voorzien van gipsplaten. Een metalstudwand is een niet-dragende wand die opgebouwd is uit een frame van metalen profielen (de studs), waar de gipsplaten aan bevestigd worden.

1.4b: Dragende constructie of wanden Gebouw

De dragende constructie van de trappenhuizen wordt uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

1.4b: Verdiepingvloeren

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als een houten CLT-vloer. Een CLT-vloer is een massief houten paneel dat bestaat uit meerdere lagen hout. Deze lagen zijn kruislings op elkaar verlijmd.

Voor de centraaldozen in het plafond worden in de fabriek gaten geboord in de CLT-vloeren. Het is belangrijk op te merken dat de randen van deze gaten door het boorproces enigszins ruw en onregelmatig kunnen zijn.

1.4c: Dakvloer

De dakvloer van de trappenhuizen alsmede de liftschachten worden uitgevoerd als betonvloer. De overige daken worden uitgevoerd als een houten CLT-vloer.

2.0 Exterieur, gevel

2.1 Binnenspouwbladen

2.1a: dragende binnenspouwbladen

Dragende binnenspouwbladen zijn constructief noodzakelijk en ter plaatse van de begane grond, de eerste en tweede verdieping en de trappenhuizen uitgevoerd in beton, deze zijn omschreven bij het onderdeel constructie. De overige binnenbladen vanaf de tweede verdieping zijn uitgevoerd in hout als omschreven bij het onderdeel constructie.

De isolatie die wordt aangebracht op de dragende binnenbladen voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening

2.1b: niet-dragende Binnenspouwbladen

De niet dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd als een houtskeletbouw-element. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening.

2.2 Gevelafwerking

2.2a: Gevelafwerking voorzien van Metselwerk

De noordgevel en een deel van de oostgevel worden vanaf maaiveld tot en met de derde verdieping uitgevoerd in metselwerk. Ter plaatse van de begane grond en de eerste verdieping betreft dit de gevel van de woningen, ter plaatse van de derde verdieping betreft dit de gevel van de galerij. Het metselwerk wordt uitgevoerd met hergebruikte steen. Kleur, metselverband en voegwerk wordt nader bepaald door de architect.

Waar nodig worden er vanwege bouwfysische eisen dilataties opgenomen in de gevel.

2.2b: Gevelafwerking voorzien van Prefab beton

De zuidgevel en een deel van de oostgevel worden op de begane grond tot en met de tweede verdieping uitgevoerd in prefab beton. Het prefab beton wordt uitgevoerd met hergebruikte materialen en is grijs van kleur.

Ter hoogte van de eerste verdieping worden plaatselijk houten geveldelen aangebracht als omschreven bij 2.2d.

Waar nodig worden er vanwege bouwfysische en/of constructieve eisen dilataties opgenomen in de gevel.

2.2c: Gevelafwerking voorzien van gevelbeplating

Ter plaatse van de begane grond worden de terugliggende geveldelen (de nissen ter plaatse van de woningentree, naast het prefab) uitgevoerd met gevelbeplating.

Deze beplating wordt aangebracht op een achterliggende, geïsoleerde, houten constructie.

2.2d: Gevelafwerking voorzien van houten delen

De overige geveldelen, alsmede de binnengevels aan de daktuin, worden afgewerkt met houten delen. Deze worden verticaal (staand) aangebracht op de onderliggende geïsoleerde houten constructie.

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen in de gevels (behoudens de kozijnen van de WKO-ruimte) worden uitgevoerd in hardhout.

Verder geldt voor deze kozijnen:

- Kozijnen grenzend aan maaiveld en/of een buitenruimte worden aan de onderzijde voorzien van een kunststof of composiet onderdorpel in grijze / antraciete kleur.
- De kozijnen worden fabrieksmatig afgelakt. De kleur van de kozijnen aan de buitenzijde wordt nader door de architect bepaald, de kozijnen hebben aan de binnenzijde [in het Privé Gedeelte] dezelfde kleur als de buitenzijde.

- De beglazing in de kozijnen aan de zuid- en een deel van de oostelijke gevel voldoet aan de akoestische eisen gesteld aan de omgeving met verkeerslawaaai.

2.3b: beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen is meervoudige beglazing conform de bouwbesluiten. 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 gering tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

2.3c: Hang- en sluitwerk

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

2.3d: Entree Garage

De entree van de garage is voorzien van een speedgate garagedeur. Deze deur is te openen door de, bij de parkeerplaats geleverde, afstandsbediening. De deur is ontworpen om bij calamiteiten met één eenvoudige handeling geopend te kunnen worden voor voetgangers.

2.3e: Entreepui WKO-ruimte

Het deurkozijn naar de WKO-ruimte zal worden uitgevoerd conform de specificaties van het nutsbedrijf en krijgt de nodige ventilatieroosters. De pui zal afgewerkt worden in een door de architect nader te bepalen kleur.

2.04 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 worden afgewerkt met een strook van de gevelbekleding.

2.4b: Onderdorpel bij buitenkozijnen begane grond

De houten buitenkozijnen op de begane grond worden op maaiveldniveau afgewerkt met een grijze/antraciete kunststof of composiet onderdorpel.

2.4c: Gevelaansluitingen met kantplanken

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

2.5b: Balkons

De balkonvloeren worden uitgevoerd met houten vloerdelen voorzien van loopdekgroeven. De delen worden gesloten aangebracht door middel van een halfhoutsverbinding. De houten draagconstructie van de balkons wordt gekoppeld aan de hoofddraagconstructie van het gebouw en op het binnendek geplaatst.

De balkons hebben minimaal één toegang welke is uitgevoerd als deur, deze deur is voorzien van een slot met cilinder. In sommige gevallen is er nog een kozijn gelegen aan het balkon, deze is dan echter uitgevoerd als een draaikiepraam.

De houten draagconstructie van de balkons is ontworpen om de belasting van het balkon te dragen. Het is van cruciaal belang dat deze constructie intact blijft. Het boren van gaten of het ophangen van objecten kan de draagkracht verminderen en de stabiliteit van het balkon aantasten en is hiermee niet toegestaan.

2.5b: Galerijen

De galerijvloeren worden uitgevoerd met houten vloerdelen, voorzien van loopdekgroeven voor een antislip effect. De delen worden gesloten aangebracht met een halfhoutsverbinding en bevestigd op een houten draagconstructie. Op locaties waar de galerij direct boven een woning ligt, worden de houten vloerdelen met rubberen zegels op de dakbedekking geplaatst.

De onderzijde van de galerijvloeren worden voorzien van plafonds, uitgevoerd in houten latten. Waar nodig worden de plafonds geïsoleerd ten behoeve van geluidsisolatie.

De houten draagconstructie van de galerijen is ontworpen om de belasting van de galerij te dragen. Het is van cruciaal belang dat deze constructie intact blijft. Het boren van gaten of het ophangen van objecten kan de draagkracht verminderen en de stabiliteit van het balkon aantasten en is hiermee niet toegestaan.

2.5c: nestkasten

Op diverse plekken aan de gevel worden nestkasten voor vogels en vleermuizen aangebracht. De exacte aantallen en plekken hiervan worden nader uitgewerkt en zullen in een later stadium worden gecommuniceerd. De locaties staan aangegeven op de geveltekeningen.

2.6 Hekwerken

2.6a: Balustrade galerijen

De hekwerken langs de galerijen op de Noord, oost- en zuidgevel worden uitgevoerd als metalen lamellenhekken in een door de architect nader te bepalen kleur. Plaatselijk wordt een metalen bloembak bevestigd aan de hekwerken.

2.6b: Balustrade vides in galerijen

De galerij-openingen worden afgeschermd met balustrades. De balustrades bestaan uit verticale metalen balusters, een horizontale handregel en een onderregel. Tussen de balusters wordt een metalen kabelnet bevestigd.

2.6c: Frans balkons en galerij openingen

Het naar binnendraaiende raam ter plaatse van de galerij-openingen worden voorzien van een doorvalbeveiliging bestaande uit een glazen paneel of een tussendorpel in het kozijn.

2.6d: Balustrade balkons

De balkons worden afgeschermd met balustrades. De balustrades bestaan uit verticale metalen balusters, een horizontale handregel en een onderregel. Tussen de balusters wordt een metalen kabelnet bevestigd.

2.6e: Balustrade opening daktuin

De hekwerken langs de opening in de daktuin worden uitgevoerd als metalen lamellenhekken in een door de architect nader te bepalen kleur.

2.6f: Doorvalbeveiliging

Boven de gemetselde borstwering op de 3e verdieping van de noord- en oostgevel wordt ten behoeve van de doorvalveiligheid een stalen leuning aangebracht in een door de architect nader te bepalen kleur.

2.6g: Privacy schermen

Enkele buitenruimten op de binnentuin worden onderling gescheiden door een metalen gaashek waar begroeiing tegen op kan klimmen. Deze gaashekken bevinden op de posities:

- aan de zijkant van de buitenruimte van bouwnummer 026
- tussen de buitenruimtes van bouwnummer 024 en 025
- tussen de buitenruimtes van bouwnummer 022 en 023
- aan de zijkant van de buitenruimte van bouwnummer 017
- tussen de buitenruimtes van bouwnummer 016 en 015
- tussen de buitenruimtes van bouwnummer 014 en 013
- aan de zijkant van de buitenruimte van bouwnummer 012

Enkele buitenruimten worden gescheiden van de galerij door een nader uit te werken privacyscherm. Deze privacyschermen bevinden op de posities:

- tussen de buitenruimtes en galerij bij de bouwnummers 033, 050, 067 en 083

2.7 Trappen

2.7a Trap onderdoorgang westgevel

Aan de oostgevel bevindt zich de trap van het maaiveld naar de binnentuin. De traptreden worden uitgevoerd in prefab beton, in een standaard grijze kleur en worden in het terrein gelegd. Ter plaatse van de trappen wordt een hekwerk voorzien, zodat het binnenterrein overdag openbaar toegankelijk is en 's avonds afgesloten kan worden.

2.7b Noodtrap westgevel

Aan de westgevel bevindt zich een noodtrap. De noodtrap bestaat uit een stalen steektrap vanaf het binnendeck naar de galerij op de 2e verdieping. De trap is op het dek voorzien van een hekwerk welke uitsluitend vanaf de binnenzijde geopend kan worden en op deze wijze afgeschermd voor onbevoegden.

Vanaf de 2e verdieping tot aan de 4e verdieping bestaat de noodtrap uit een stalen spiltrap welke is opgenomen binnen de contouren van de galerij. De trappen zijn voorzien van stalen roostertreden en een spijlenhek. De stalen onderdelen zijn thermisch verzinkt. Indien

noodzakelijk worden er geluid ontkoppelende voorzieningen getroffen ter plaatse van naastgelegen woning(en). De trappen zijn voorzien van een stalen spijlenhek.

2.7c Noodtrap nabij westgevel

Naast de westgevel, naast de WKO-ruimte, wordt een vluchttrap vanaf het dek naar het maaiveld voorzien. De trap wordt uitgevoerd in prefab beton, in een standaard grijze kleur. De trap wordt aan één zijde voorzien van een stalen handregel. Ter plaatse van het maaiveld, in de gevel, wordt de trap afgeschermd door een deur in een metalen kozijn. Deze deur is alleen vanaf de binnenzijde te openen en op deze wijze aan de buitenzijde afgeschermd voor onbevoegden.

2.7d Noodtrap zuidgevel

Ter plaatse van de zuidgevel bevindt zich op de 6e, 7e en 8e verdieping een noodtrap binnen de contouren van de galerij. De noodtrap bestaat uit een stalen spiltrap, voorzien van stalen roostertreden en een spijlenhek. De stalen onderdelen zijn thermisch verzinkt. Indien noodzakelijk worden er geluid ontkoppelende voorzieningen getroffen ter plaatse van naastgelegen woning(en).

2.8 Buitenplafonds

2.8a Buiten plafonds onderdoorgang westgevel

Het buitenplafond ter plaatse van de onderdoorgang aan de westgevel is geïsoleerd en afgewerkt met houten delen.

2.8b Buiten plafonds galerijen en loggia's

De plafonds van de galerijen en loggia's op de noord-, oost- en zuidgevel worden afgewerkt met houten delen. Waar nodig, worden de plafonds geïsoleerd.

2.8c Buiten plafonds entree-nissen en buitenruimte

De plafonds van de entree-nissen worden geïsoleerd en bekleed met houten delen. Dit komt voor op de volgende posities;

- De entree-nissen van de woning alsmede de hoofdentree op de begane grond aan de zuidgevel.
- De buitenruimte op de begane grond van bouwnummer 010.
- De entree-nissen op de begane grond aan de noord- en oostgevel, tussen de gemetselde penanten.

2.9 Hemelwaterafvoeren

2.9a Hemelwaterafvoeren hoofddaken en balkons

De hemelwaterafvoeren van de dakvlakken op de 4e, 5e en 8e verdieping lozen het water op de buffer van de daktuin. De hemelwaterafvoeren worden aan de gevel van het gebouw gemonteerd en zijn uitgevoerd in pvc-buisleidingen en de kleur is grijs.

2.9b Hemelwaterafvoeren van de galerijen

De hemelwaterafvoeren van de dakterrassen, galerijen en loggia's aan de noord-, oost- en zuidgevel alsmede de balkons aan de binnengevels, worden aan de gevel van het gebouw gemonteerd. Deze zijn uitgevoerd in pvc-buisleidingen, in de kleur grijs. Het regenwater wordt geloosd op het rioleringsstelsel van gemeente.

3.0 Exterieur, dak

3.1 Dakbedekking

3.1a: Dakbedekking hoofdak

De dakvlakken op de 4e, 5e en 8e verdieping (hierna: “hoofddak”) worden voorzien van isolatie en dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een aluminium trim in kleur volgens opgave architect, verder blijft de dakbedekking van de binnen- en bovenzijde van de dakrand in het zicht. Tevens wordt het Hoofddak (deels) voorzien van:

- voorzieningen t.b.v. toegankelijkheid conform paragraaf 3.3
- de benodigde installatie componenten conform paragraaf 3.4
- dakafwerking conform paragraaf 3.5

3.1b: Dakbedekking daktuin

De betonnen vloer onder de binnentuin wordt voorzien van dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een aluminium trim in kleur volgens opgave architect. Tevens wordt dit vlak voorzien van:

- voorziening t.b.v. waterbuffering conform paragraaf 3.04c.

3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken

3.2a: Valbeveiliging

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

3.2b: dakluik

In de algemene ruimte op de bovenste verdieping is een dakluik (met schaartrap) opgenomen in het dak. 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: Dakafwerking hoofddak

Het hoofddak wordt voorzien van een ballastlaag waarbij plaatselijk, indien noodzakelijk t.b.v. onderhoud / bereikbaarheid, looppaden van grijze betontegels worden toegepast.

3.3b: Dakafwerking dakterrassen/ buitenruimtes

De buitenruimtes aan de binnentuin op de 1e verdieping worden voorzien van hergebruikte betonnen tegels (afmeting afhankelijk van beschikbaarheid). De overige buitenruimtes/ dakterrassen worden voorzien van houten vloerdelen of houten vlonders.

3.3c: Daktuin

Het hoofddak wordt voorzien van een sedumvegetatie, PV-panelen en de benodigde installatiecomponenten.

3.4c: Waterberging

Op het dakvlak onder de daktuin wordt een waterberging gerealiseerd middels een polderdakstelsel. Het polderdak wordt ingezet om water te bergen bij hevige neerslag en om groen te bevoeien. Het polderdak bestaat uit waterberging in zogenaamde retentie-kralen en een slanke stuw die het waterpeil in de berging automatisch en op afstand kan regelen op basis van weersvoorspellingen.

Het water uit het polderdak wordt gelijkmatig afgevoerd naar de retentie-kralen in de daktuin, overtollig water wordt afgevoerd via de waterval naar de wadi in de parkeervoorziening met een overstort naar het gemeentelijk riool.

3.4 Installatiecomponenten

3.4a: Installatiecomponenten plat dak

Op de hoofddaken worden de benodigde installatiecomponenten aangebracht;

- de ontluuchtingen van het riool,
- de uitmondingen en horizontale versleping van de collectieve kanalen van de WTW-installatie
- PV-panelen als omschreven bij 3.4b.
- eventuele andere benodigde installatiecomponenten.

3.4b: Installatiecomponenten plat dak (schoorsteen)

Ten behoeve van de installaties zijn diverse doorvoeren door het dak noodzakelijk, deze worden als los kanaal door het dak gevoerd of samengevoegd in een verzamelschoorsteen.

3.4c: PV-panelen

In de BENG EPC-berekening wordt omschreven hoeveel PV-panelen benodigd zijn op het gebouw. Deze PV-panelen worden aangebracht op de platte daken van de 4e, 5e en 8e verdieping.

De hoeveelheid en exacte uitvoering van de zonnepanelen op de daken wordt door de betrokken installateur nader uitgewerkt. De ontwikkelingen in de zonnepanelen gaan razendsnel en dat kan mogelijk gevolgen hebben voor de afmetingen, aantallen en exacte indeling van het dak.

- De PV-panelen van het dak van de 8e verdieping worden aangesloten op de huurwoningen en/of cvz-installatie.
- De PV-panelen op het dak van de 4e en 5e verdieping worden aangesloten op de koopwoningen.

3.5 Onderhoud

De VvE dient er rekening mee te houden dat de grote hoeveelheid zonnepanelen een obstakel vormen bij (regulier, periodiek) onderhoud en/of reparaties aan alle onderdelen die zich op de daken bevinden. Denk hierbij aan de dakbedekking, het polderdakstelsel, installatiecomponenten enz.

Daar waar de onderhouds- of inspectie werkzaamheden plaatsvinden, zullen zonnepanelen tijdelijk moeten worden verwijderd door een specialistisch installatiebedrijf. U wordt hier in een later stadium nader over geïnformeerd.

4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten

4.1 Niet dragende binnenwanden

4.1a: niet dragende binnenwanden

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

4.1b: voorzetwanden

Op diverse plaatsen worden, ten behoeve van thermische en / of akoestische isolatie, voorzetwanden tegen dragende wanden geplaatst. De wanden worden afgewerkt met standaard gipsplaten, behoudens in de fietsenstalling op de BG. In de fietsenstalling op de BG worden de wanden afgewerkt met stootvast materiaal.

4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten

4.2a: Binnenkozijnen in algemene ruimten

De binnenkozijnen van in de algemene ruimten ter plaatse van:

- de algemene meterkasten en installatieruimtes op de BG
- de scheidingen tussen algemene verkeersruimten en/of rooksluis onderling
- de meterkasten in de algemene ruimten op de verdiepingen

worden voorzien van hardhouten kozijnen in een nader door de architect te bepalen kleur.

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

De entreedeuuren van de appartementen bouwnummer 30, 31, 47, 48, 33, 40, 50, 57, 64, 65, 67, 83 grenzen aan de algemene ruimte en zijn nader omschreven bij 5.1a.

4.2b: Dichte binnendeuren in algemene ruimten

De binnendeuren in de kozijnen van de auto- / fietsenstalling op de BG van:

- de algemene meterkasten / techniekruimte
- de installatieruimten hydrofoor / watermeters, pompruimte watermistinstallatie
- de werkkast
- de werkplaats

worden voorzien van dichte houten deuren, waar nodig brandwerend uitgevoerd. De deuren worden afgehangen aan aluminium scharnieren en voorzien van een dag- en nachtslot met aluminium deurkrukken en -beslag conform eisen van het nutsbedrijf zullen de deuren voorzien worden van de benodigde luchtroosters.

4.2c: Toegankelijkheid

T.b.v. het sleutelplan wordt een zogenaamd twee 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 aan de zuidgevel.
 - De deur van de hoofdentree aan de oostgevel.
 - De deur van de fiets-entree
- De deur van de werkplaats wordt beheerd door de VVE

De technische ruimten, algemene meterkasten en de werkplaats zijn niet voor Kopers toegankelijk, hier wordt een separate sleutel voor aan de VVE overhandigt

4.3 Dekvloeren

4.3a: afwerking constructievloer: dekvloeren Begane grond t/m 2e verdieping

De constructieve betonvloeren op de begane grond tot en met de 2e verdieping worden afgewerkt met een dekvloer. Deze dekvloeren zorgen voor een vlakke en egale ondergrond voor de uiteindelijke vloerafwerking. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3.

4.3b: afwerking constructievloer: dekvloeren 3e t/m 8e verdieping

Op de verdiepingen 3 tot en met 8 worden de houten vloeren voorzien van een opbouw bestaande uit een grindlaag, isolatielaag en dekvloer. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3.

De grindlaag in deze opbouw dient als extra massa ten behoeve van geluidwerendheid naar de ondergelegen woning en dient hiermee ten alle tijde in takt gehouden te worden. Ten behoeve van de wtw-installatie en opstelpositie van de wasmachine wordt een trillingsgeïsoleerd betonblok aangebracht. Deze blokken zijn akoestisch ontkoppeld ten opzichte van de vloer, dekvloer en wanden.

4.4 Trappen en balustrades

4.4a betontrappen

De trappen en bordessen in de hoofdtrappenhuizen worden uitgevoerd in prefab beton in de standaard grijze betonkleur. De trappen worden voorzien van een metalen spijlen hek en een handregel.

4.4a houten trap

In de hoefdentree aan de oostgevel wordt de trap uitgevoerd in 2 delen. Het onderste gedeelte bestaande uit 3 treden en een bordes, uitgevoerd in beton en afgewerkt met tegels. Van hieraf wordt een hardhouten trap aangebracht vanaf het bordes tot aan de 1e verdieping. De oppervlaktebehandeling en/of afwerking wordt nader bepaald door de architect.

4.5 Vloerafwerking

4.5a Hoefdentree en gangzones

De algemene ruimten ter plaatse van de trappenhuizen, alsmede de gangzones op de verdiepingen, worden voorzien van een vloerafwerking als omschreven in de afwerkstaat.

4.5b Schoonloopmat

Ter plaatse van iedere hoefdentree op de begane grond wordt een schoonloopmat aangebracht.

4.6 Wandafwerking

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

4.6a: Scanbehang

De wanden worden afgewerkt met scanbehang en sauswerk in een door de architect te bepalen kleur.

4.6b: Onafgewerkt

De wanden worden niet nader afgewerkt.

4.6c: Vezelcementplaten

De wanden worden voorzien van spuitwerk in de kleur Wit.

4.6d: Spuitwerk

De wanden worden voorzien van spuitwerk in de kleur Wit.

4.6e: Stootvaste plaat

De wanden worden voorzien van stootvaste beplating, deze beplating wordt niet afgewerkt.

4.7 Plafondafwerking

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

4.7a: Houtwolcement-plafond

Het plafond wordt afgewerkt houtwolcement plafond in de kleur wit of naturel (bruin-beige), waar nodig volgens bouwtechnische eisen wordt deze geïsoleerd. Onder het plafond komen, voor de ruimtes waarin dit in de afwerkstaat volgens paragraaf 4.9 is aangegeven, diverse kanalen, kabelgoten, rioleringen en ander leidingwerk in het zicht.

4.7b: Akoestisch spuitwerk

Het plafond wordt afgewerkt met akoestisch spuitwerk in de kleur wit.

4.7c: Onafgewerkt

Het plafond wordt niet nader afgewerkt.

4.8 Inrichting

De inrichting in de algemene ruimtes 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 t.b.v. 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 ter plaatse van de hoofdentree;

- Aan de zuidgevel worden deze aan de buitenzijde, aan weerszijden van de entreepui in de nis, aangebracht.
- Aan de oostgevel worden deze in de entreehal 02 aangebracht.

De postkasten worden uitgevoerd met een metalen deurtje met slot erin en aluminium briefkleppen (met een huisnummer erop).

4.8c Fietsrekken

In de stallingsgarage wordt, naast parkeervakken voor auto's / bakfietsen / scooters, voorzien in de benodigde dubbellaagse fietsenrekken [hoog-/laagparkeren].

4.9 Afwerkstaat

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

Ruimte	Plafondafwerking	Wandafwerking	Vloerafwerking	Inventaris
Entreehal 01 (Zuidgevel)	houtwolcement plafond	scan, v.v. sauswerk kleur ntb	plaatselijk schoonloopmat, overig tegelwerk	
Trappenhuis	akoestisch spuitwerk	spuitwerk, wit	tegelwerk	
Techniekruimte	geïsoleerd houtwol plafond	onafgewerkt	dekvloer voorzien van slijtlaag	
Fiets entree	geïsoleerd houtwolcement plafond	onafgewerkt	stofcoating	
Entreehal 02 (oostgevel)	houtwolcement plafond	scan, v.v. sauswerk kleur ntb	plaatselijk schoonloopmat, overig tegelwerk	postkasten
Rooksluis begane grond	houtwolcement plafond	scan, v.v. sauswerk kleur ntb	tegelwerk	
Stallingsgarage	plaatselijk geïsoleerd houtwolcement plafond	plaatselijk geïsoleerde voorzetwand met stootvaste plaat	stelconplaten met daartussen bestrating	
Lifthal (verdiepingen)	akoestisch spuitwerk	spuitwerk, wit	tegelwerk	
Corridor tussen lifthal en trappenhuis	akoestisch spuitwerk	scan, v.v. sauswerk kleur ntb	tegelwerk	
Tuinberging	onafgewerkt	onafgewerkt	onafgewerkt	
Bijeenkomst- ruimte	houtwolcement plafond	scan, v.v. sauswerk kleur ntb	massief houten vloer	
Rooksluis 1e verdieping	houtwolcement plafond	scan, v.v. sauswerk kleur ntb	massief houten vloer	
Corridor van galerij naar galerij	houtwolcement plafond	scan, v.v. sauswerk kleur ntb	tegelwerk	

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

Ruimte	Plafondafwerking	Wandafwerking	Vloerafwerking	Inventaris
Werkplaats	geïsoleerd houtwolcement plafond	onafgewerkt	stofcoating	
WKO-ruimte	houtwolcement plafond (ongeïsoleerd)	onafgewerkt	dekvloer voorzien van slijtlaag	

5.0 Interieur Woningen

5.1 Binnenkozijnen en -deuren

5.1a: woningentreekozijnen en -deuren

De woningentreedeur die aan de galerij of maaiveld zijn gesitueerd, worden uitgevoerd als houten voordeur voorzien van glas en geplaatst in een houten kozijn met een kunststof of composiet onderdorpel. De kleur wordt nader bepaald door de architect.

De woningentreedeur welke in de lifthallen van 2e t/m 5e verdieping zijn gesitueerd, worden uitgevoerd als dichte houten voordeur met een deurspion in een houten kozijn met een kunststof of composiet onderdorpel. Deze woningentreedeur worden uitgevoerd met een eenvoudige opbouw vrijloop-deurdranger i.v.m. brandveiligheid.

Alle woningentreedeur hebben inbraakwerend hang- en sluitwerk conform bouwbesluit. Deuren af te hangen aan systeemgebonden scharnieren en te voorzien van aluminium deurbeslag.

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

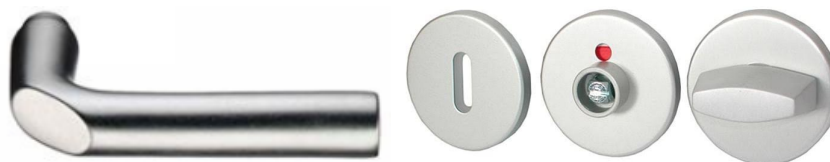
De binnenkozijnen in de woningen worden aangebracht volgens tekening en worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen:

- fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010
- kozijnen uit te voeren zonder bovenlicht.
- De bevestigingspunten worden afgewerkt met een kunststof dopje in kleur van het kozijn.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststof onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

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

- Hoogte deuren ca 2315mm
- 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: Meterkasten spaanplaat

De woning is voorzien van 2 meterkasten; een meterkast ten behoeve van elektra, data, communicatie en water (de 'koude' meterkast zie hoofdstuk 7.1) en een meterkast ten behoeve van de afleverset voor warmte en warm water (de 'warme' meterkast zie hoofdstuk 7.1). De meterkastdeuren worden uitgevoerd overeenkomstig de overige binnendeuren en kozijnen en waar nodig voorzien van ventilatieroosters, volgens eisen van de NUTS-bedrijven.

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

Als de koude meterkast buiten de woning geplaatst is, wordt de aansluiting voor data in de berging van de woning aangebracht. In de overige gevallen wordt de aansluiting voor data aangebracht in de koude meterkast,

5.2 Binnenwanden

5.2a: scheidingswanden

De niet dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een metalstud wand-systeem. Afhankelijk van de brandtechnische- of akoestische eisen aan de specifieke wand, worden deze bekleed met enkel- of dubbellaags gips. Er is geen achterhout opgenomen in deze woningscheidende wand en het plaatsen van installaties is in deze wand niet mogelijk. Deze worden behangklaar afgewerkt.

5.3 Dekvloeren

5.3a: Zwevende dekvloer

Op de ruwe constructieve betonvloer ter plaatse van de begane grond tot en met de 2e verdiepingvloer wordt voorzien van een isolatielaag en een dekvloer (anhydriet of zandcement), een zgn. zwevende dekvloer. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3.

Vanaf de 2e verdieping tot en met de 8e verdieping alsmede de entresolvloer, is de constructieve vloer uitgevoerd in hout als omschreven in hoofdstuk 1.4. De houten constructievloeren worden voorzien van een opbouw bestaande uit een grindlaag, isolatielaag en dekvloer (anhydriet of zandcement), een zgn. zwevende dekvloer. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3.

In de 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 0,07 m²K/W. Bij oplevering zit er nog maximaal 4% restvocht in de dekvloer.

Ook in de keuken-zone conform contracttekening wordt een dekvloer aangebracht, deze is echter (gedeeltelijk) gespaard van vloerverwarming.

Er wordt, behoudens het vloertegelwerk in badkamer en toilet, geen verdere vloerafwerking en plinten aangebracht.

5.4 Trappen

5.4a: trappen

Ter plaatse van de maisonnettes wordt van begane grond tot de 1e verdieping alsmede van de eerste verdieping naar de entresolvloer voorzien in een open vurenhouten trap.

5.4b: afwerking trappen en trapgaten

De vloerranden worden ter plaatse van de trapgaten, waar nodig, afgetimmerd met plaatmateriaal.

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.

Bij oplevering zijn de fabrieksmatig aangebrachte hardboard beschermplaten op de traptreden [grotendeels] nog aanwezig.

5.4c: hekwerken en balustraden

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 spijlenhek.

5.4d: schilderwerk trappen

De volledige houten trappen inclusief bomen, -spillen en -hekwerken en aftimmeringen van eventuele lepe hoeken / vloerranden worden wit gegrond en niet verder afgelakt.

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 tot ca. 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, bijvoorbeeld boven op het inbouwreservoir, worden voorzien van een wit recht 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 wordt gerealiseerd door middel van een verhoogde douchebak.

5.6 Sanitair

5.6a: sanitair in toiletten

De woning wordt voorzien van sanitair in het toilet (niet in alle woningen 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
 - 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 60x46cm, kleur wit, wand aansluiting sifon in de kleur chroom
 - Wastafelkraan; Grohe Euroeco S size
 - Spiegel; rechthoekig, 50x75cm (staand)
- Douchecombinatie
 - Douchebak; O.novo 90x90cm, verhoogde uitvoering
 - Douchekraan; Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch
 - Doucheset; Glijstang + handdouche: thermostatische douchemengkraan Grohe Grohtherm 1000 New, handdouche Tempesta Cube 110.

Voor de afbeeldingen van de sanitaire toestellen verwijzen wij u naar bijgevoegd blad 'basis sanitair overzicht'.

5.7 Keukens

5.7a: installatie voorziening keuken

Ten behoeve van de keuken worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- Gecombineerde afvoer voor gootsteen en vaatwasser
- Koudwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Warmwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor:
 - Geschikt voor 2*230V/16A
- aansluitpunt vaatwasser afgedopt [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.

Standaard is de woning niet voorzien van een keuken. De keukenruimte wordt ingericht met een installatie voor het, na oplevering, plaatsen van een keuken. Dit houdt in: **zonder keuken, spuitwerk, tegelwerk en kitwerk**. In de keuken-zone conform contracttekening wordt een dekvloer aangebracht, maar deze is gespaard van vloerverwarming. Rioolaansluitingen en waterleidingen worden boven de ruwe vloer en vóór de wand afgedopt, conform verkooptekening.

5.8 Vensterbanken

5.8a: vensterbank

De kozijnen met een borstwering worden voorzien van een kunststeen vensterbank in de kleur wit gemeleerd.

5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking

5.9a: vloerafwerking

De vloerafwerking in de woningen bestaat uit de dekvloeren als omschreven in paragraaf 5.3a. In het toilet en de badkamer wordt de vloer afgewerkt met tegelwerk.

5.9b: wandafwerking behangklaar

De wanden in de woningen, met uitzondering van de meterkasten, worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden plaatselijk worden gerepareerd en vlak worden gemaakt, enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. In het toilet en de badkamer wordt wandafwerking aangebracht volgens paragraaf 5.5a.

5.9c: plafondafwerking beton

De betonnen plafonds (begane grond en 1e verdieping) alsmede de verlaagde plafonds in de woningen, met uitzondering van de meterkasten, worden afgewerkt met spackspuitwerk in een witte kleur. Ter plaatse van de betonnen plafonds blijven de V-naden van de breedplaatvloeren zichtbaar.

5.9d: plafondafwerking hout

Daar waar geen verlaagde plafonds worden toegepast, zijn de plafonds onafgewerkt en blijven de houten constructievloeren in het zicht. Dit komt voor onder de entresolvloer van de 1e verdieping en onder de verdiepingvloeren vanaf de 2e verdieping. De onderzijde van de CLT-vloeren hebben een industriële visuele kwaliteit.

De verlaagde plafonds staan op de kopers tekening aangegeven.

5.9d: Afwerkstaat

	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Woonkamer en keuken	5.9c; Spuitwerk 5.9d; Onafgewerkt	5.9b; behangklaar	5.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	Geen keuken conform par. 5.7
	Slaapkamer(s)	5.9c; Spuitwerk 5.9d; Onafgewerkt	5.9b; behangklaar	5.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
	Hal	5.9c; Spuitwerk 5.9d; Onafgewerkt	5.9b; behangklaar	5.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
	Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	5.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	Nuts voorzieningen
	Toilet (niet in alle woningen aanwezig)	5.9c; Spuitwerk 5.9d; Onafgewerkt	5.5a; wanden tot 1,20m1 met tegelwerk, daarboven spuitwerk	5.5b; tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Badkamer	5.9c; Spuitwerk	5.5a; tegelwerk tot plafond	5.5b; tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6b
	Gang	5.9c; Spuitwerk 5.9d; Onafgewerkt	5.9b; behangklaar	5.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	Geen afwerking	5.9b; behangklaar	5.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	Technische installatie, kanalen in het zicht

6.0 Installaties algemene ruimtes

6.1 Loodgieters Installatie

6.1a: hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de hoger gelegen dakvlakken worden afgevoerd op de retentie-krachten ter plaatse van de daktuin als omschreven bij paragraaf 3.4c.

De hemelwaterafvoeren van de galerijen en balkons worden aangesloten op het rioolstelsel. Het rioolstelsel ligt in het openbare gebied van de gemeente.

6.1b: binnenriolering

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

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.

Op de hydrofoor wordt het verdeelnet van waterleidingen naar de woningen aangesloten. De koudwatermeter van de woning wordt geplaatst in de 'koude' meterkast.

Het gebouw wordt ter plaatse van / nabij de trappenhuisen voorzien van een droge blusleiding

6.2 Verwarming en koeling

6.2a: verwarming (geen verwarming)

In de algemene ruimten wordt geen verwarming aangebracht.

6.2b: warmteopwekking: door Eneco

T.b.v. de warmteopwekking wordt WKO-installatie door Eneco gerealiseerd, bestaande uit:

- *bodembron[nen]*
- *distributieleidingen van bron[nen] naar warmtepompen in de woningen*
- *warmtepompen in de woningen*

Deze installatie wordt door Eneco geëxploiteerd, waarbij kopers een overeenkomst met Eneco aangaan voor levering van warmte ten behoeve van warmtapwater en centrale verwarming.

6.3 Ventilatie

6.3a: collectief kanalenstelsel

In de collectieve schachten van de appartementen wordt voorzien in een stelsel van collectieve kanalen. Deze kanalen monden op het dak uit in een prefab schoorsteen, kleur zwart.

Daar waar de kanalen vanuit de schachtwand het appartement binnen komen, wordt voorzien in een brandklep.

6.3a: ventilatie trappenhuis

Ten behoeve van de ventilatie van de algemene verkeersruimten en de trappenhuisen worden de benodigde voorzieningen getroffen. Ter plaatse van het trappenhuis wordt voorzien in een natuurlijke toe- en afvoer door middel van een dakkap op het dak en een rooster in een kozijn op de begane grond.

Ter plaatse van de algemene verkeersruimte wordt op iedere verdieping lucht aangevoerd via een inblaas- en een afzuigventiel in de ruimte. De in te blazen lucht wordt hierbij op natuurlijke wijze aangevoerd en de af te zuigen lucht wordt door middel van een dakventilator afgezogen.

Waar nodig, worden de kanalen voorzien van een brandklep en/of rookklep conform eisen.

6.4 Elektra

6.4a: elektra aansluiting(CVZ)

De elektrische installatie van de algemene ruimten wordt aangesloten op de CVZ-kast.

6.4b: verdeelinstallatie Elektra "algemene ruimten"

CVZ-kast algemene ruimten

Er wordt vanaf de CVZ-kast ten behoeve van de algemene ruimten een verdeelinstallatie met onderverdeling en groepenverdeling gemaakt volgens de NEN1010. Deze verdeelinstallatie voorziet in de volgende aansluitpunten voor elektra:

- Algemene ruimtes
 - de binnenverlichtingsinstallatie in de algemene ruimten
 - de buitenverlichtingsinstallatie
 - de aansluiting van de centrale buitenunit van de videofoon
 - de aansluiting van de PV-panelen (tbv. huurwoningen)
 - de wandcontactdozen voor algemeen gebruik
 - 1 enkele wcd per verdieping in de lifthal
 - 1 enkele wcd in de techniekruimte naast het trappenhuis aan de zuidgevel op de begane grond
 - de voedingen voor de algemene installaties
 - de liften
 - de centrale videofoon units met sluitplaat
 - de hydrofoor

CVZ-kast garage

Naast de CVZ-kast voor de algemene ruimten, wordt een cvz-kast voorzien voor de garage.

Er wordt vanaf de CVZ-kast ten behoeve van de garage een verdeelinstallatie met onderverdeling en groepenverdeling gemaakt volgens de NEN1010. Deze verdeelinstallatie voorziet in de volgende aansluitpunten voor elektra:

- de verlichtingsinstallatie in de stallingsgarage
- speedgate en toegangscontrolesysteem
- ventilatoren in de stallingsgarage
- de pompopstelling van de watermistinstallatie

WKO-aansluiting

De WKO-installatie krijgt een eigen aansluiting. Aangesloten vanaf de klanttrafo.

6.4d: buitenverlichting en armaturen

Buiten wordt op de begane grond een lichtpunt met armatuur aangebracht op de gevel naast de entree van de trappenhuizen en de fiets entree.

Het type armatuur wordt in overleg met de architect bepaald.

Ter plaatse van de daktuin worden diverse lichtpunten met armaturen aangebracht.

Het type armatuur en de posities van de lichtpunten worden in overleg met de landschapsarchitect en volgens de geldende voorschriften bepaald.

6.4e: binnenverlichting en armaturen

De verkeersruimten worden voorzien van de volgens de geldende voorschriften benodigde lichtpunten en armaturen. Deze armaturen zijn afhankelijk van de voorschriften

- ofwel continu brandend
- ofwel geschakeld of een bewegingsmelder / schemerschakelaar

In de technische ruimten worden armaturen op bewegingsmelders toegepast.

Het type armatuur wordt in overleg met de architect bepaald.

6.4f: videofoon- en deuropenerinstallatie

Grondgebonden woningen

De grondgebonden woningen worden voorzien van een eigen belinstallatie met een beldrukker bij de voordeur.

Appartementen

De appartementen op de verdiepingen worden voorzien van een videofooninstallatie.

Bij de hoofdentree (zowel Zuidgevel als Oostgevel) wordt een bellentableau met een code scrolpaneel ten behoeve van de videofooninstallatie geplaatst.

In de woonkamer van het appartement wordt een 2-toning videofoon toestel met kleurbeeldmonitor gemonteerd, waarmee een spreek-luisterverbinding met beeld met het bellentableau bij de hoofdentree voorzien wordt. Tevens kan op dit toestel de deuropener van de hoofdentree elektrisch bediend worden.

De appartementen worden daarnaast voorzien van een beldrukker bij de eigen voordeur, gecombineerd met het videofoon toestel in de woning.

De deur van de hoofdentree wordt voorzien van een elektrische sluitplaat waarmee deze op afstand geopend kan worden.

6.5 Lift

6.5a: liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van totaal 2 stuks personenliften, met stopplaatsen op de begane grond en de verdiepingen van de appartementen.

De lift wordt uitgevoerd met de kooi afmetingen van min: 1,10m1 * 2,10m1 * 2,30m1 [breedte x diepte x hoogte]. De wanden van de kooi zijn afgewerkt met skinplate in een nader door de architect te bepalen kleur. De liftdeuren zijn van RVS.

6.6 Droge blusleiding

Ter plaatse van de centrale entreehal aan de zuid- en oostgevel wordt een droge blusleiding aangebracht. Een droge blusleiding is een systeem dat in gebouwen wordt geïnstalleerd om brandweerlieden snel en efficiënt bluswater naar hogere verdiepingen te kunnen brengen. Zoals de naam al doet vermoeden, bevat deze leiding onder normale omstandigheden geen water.

6.7 Watermistinstallatie

Ter plaatse van de stallingsgarage wordt een watermistinstallatie voorzien. Een watermistinstallatie is een geavanceerd brandblussysteem dat water in de vorm van een fijne nevel gebruikt om branden te bestrijden.

Een watermistinstallatie bestaat uit een netwerk van leidingen en sproeiers die, bij detectie van een brand, een fijne watermist verspreiden.

De watermistinstallatie wordt uitgevoerd met een sprinklermeldinstallatie. De sprinklermeldinstallatie heeft als primaire taak om de werking van het sprinklersysteem te bewaken en bij een eventuele brand melding te geven.

7.0 Installaties Woningen

7.1 Meterkast

7.1a: meterkast koud

Ieder appartement wordt voorzien van een 'koude' meterkast, voorzien van:

- Aansluiting elektra 3x25 amp. en een groepenkast, het aantal groepen wordt per woning bepaald
- Wateraansluiting met een watermeter en hoofdkraan
- Invoerleiding ten behoeve van dienstleiding Televisie (geen aansluiting)
- Invoerleiding ten behoeve van dienstleiding Telefoon (geen aansluiting)

7.1b: meterkast warm

De woning wordt voorzien van een "warme" meterkast met:

- Aanvoer- en retourleiding warmtapwater naar WKO installatie
- Aanvoer- en retourleiding verwarming naar WKO installatie
- Dubbele wandcontactdoos ten behoeve van de afleversets
- Condensafvoer
- Afleverset voor levering van warmte en warm water

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 afleverset

7.2b: waterinstallatie

De waterinstallatie wordt aangelegd vanaf de afsluiter bij de watermeter, welke geplaatst is in de meterkast. De waterleiding is afsluitbaar 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 (leiding eindigd met stopkraan);
 - vaatwasser
 - wasmachinekraan;
- Een warmwaterleiding vanaf de afleverset naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - keuken (leiding eindigd met stopkraan);
 - vaatwasser;

De hoeveelheid warm water wordt bepaald door de afleverset, zie hiervoor paragraaf 7.3a.

Hierop uitgezonderd is de watertoevoer van het toilet. Het water waar de toiletten mee doorgespoeld worden betreft lokaal gezuiverd water, wat vervolgens voor laagwaardig gebruik wordt toegepast. Dit wordt ook wel aangeduid als 'paars water'. Bij Common Ground wordt hierop aangesloten:

- inbouwreservoir toilet;

7.2c: sanitair

Zie paragraaf 5.6 voor de omschrijving van het sanitair

7.3 Verwamingsinstallatie

7.3a: warmteopwekking (Door derden)

Per woning wordt een afleverset t.b.v. warmte, koude en warm tapwater (CW4.) door derden voorzien.

De opwekking, distributie en bemetering van warmte, koude t.b.v. ruimteverwarming, koeling en tapwater wordt geheel door derden voorzien.

Overnamepunt van de installatie van derden naar de binneninstallatie begint na de afsluiters onder de afleverset.

7.3b: regeling (kamerthermostaat en ruimteregeling)

De temperatuurregeling is een zogenaamde ruimteregeling waarbij de temperatuur van de woonkamer en slaapkamers per ruimte kan worden ingesteld (zogenaamde master-master regeling). De regeling vindt plaats door middel van thermostaten die in betreffende ruimtes worden geplaatst. De groep van de badkamer wordt aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer.

Vanuit de vloerverwarmingsverdeler wordt er een vrijgave gegeven naar de afleverset voor koeling of verwarming.

Op basis van de buitentemperatuur wordt centraal bepaald of er koeling beschikbaar is voor de woningen. Er is altijd warmte beschikbaar voor de ruimteverwarming.

De woning schakelt centraal over op koeling of verwarming.

Er kan niet gelijktijdig gekoeld en verwarmd worden in (verschillende ruimten in) een woning.

7.3c: warmte afgiftesysteem (vloerverwarming en koeling)

De verwarmings- en koelingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als een lage temperatuur vloerverwarming / vloerkoeling installatie. Voor de installatie is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de verkooptekening, welke wordt aangesloten op de afleverset. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen, de hoeveelheid en afstand te bepalen aan de hand van de ontwerp eisen aan de vloerverwarming volgens paragraaf 7.3e, opgenomen in de dekvloer. Door deze slangen wordt vanaf de afleverset ofwel verwarmd water ofwel gekoeld water wordt rondgepompt waardoor de vloer (en daarmee de woning) ofwel wordt opgewarmd ofwel wordt afgekoeld.

Een traditioneel opstookprotocol is niet van toepassing op deze installatie, deze wordt dan ook niet 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 decorradiator voorzien van een elektrisch verwarmingselement met thermostaat, DRL Claudia 120 x 40 cm (600 Watt). Verzinkt en gecoat in de kleur wit met thermostaatknop.

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:

- hal / toilet: 18°C
- keuken: 22°C
- woonkamer: 22°C
- slaapkamer: 22°C
- badkamer: 22°C
- binnenberging: onverwarmd

Met betrekking tot de koeling geldt dat dit een topkoeling 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 / de wand, verse lucht ingeblazen. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt middels mechanische afvoer, via afzuigventielen in het plafond / de wand, lucht afgezogen. De hoeveelheid ingeblazen en afgezogen lucht zijn in balans met elkaar.

7.4d: regeling (WTW)

De regeling van de ventilatie geschiedt via een standenschakelaar geplaatst boven het aanrecht in de keuken.

7.4d: regeling (mechanische ventilatie)

De mechanische ventilatie is te bedienen met een standenschakelaar geplaatst boven het aanrecht in de keuken. De positie(s) van deze schakelaar(s) is indicatief aangegeven op de verkooptekening(en).

7.4d: inblaas- en afzuigventielen

De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond / de wand op de verkooptekeningen zijn indicatief 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. Voor de luchtstroom zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk. Wanneer er meer luchtstroom nodig is, dan dat er mogelijk is door de opening(en) onder de deur(en), zal er in de binnendeur(en) een rooster geplaatst worden. Indien van toepassing zal dit tijdig, bij u als koper, worden gemeld door middel van het verstrekken van een Erratum.

De wtw-unit wordt geplaatst in de technische ruimte op een montagestoel (een stalen frame op het betonblok in de vloer). Vanaf deze unit worden kanalen aangebracht tot onder het plafond en van hieraf naar de verschillende ruimten geleid. De kanalen in de technische ruimte zijn in het zicht.

Ter plaatse van betonvloeren:

- De MV-kanalen worden in de betonvloer ingestort. De MV-ventielen aan de onderzijde van de betonvloer aangebracht.

Ter plaatse van de CLT-vloeren:

- In de hal en badkamer worden de MV-kanalen uit het zicht onttrokken door middel van een verlaagd plafond.
- Overige ruimten: de CLT-plafonds blijven hier in het zicht, eventuele kanaalverslepingen van meer dan een meter worden eveneens uitgevoerd als zichtwerk.

De kanaalverslepingen tot een meter lengte worden afgetimmerd met een koof. Zowel de kanaalverslepingen als de koven zijn indicatief op de verkooptekeningen weergegeven en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgeving.

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 Busch & Jaeger serie Balance SI, in vlakke uitvoering, kleur wit. 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 verkoop-
tekening
- wandcontactdozen in badkamer circa 105 cm
- enkele wandcontactdozen in verkeersruimten / bergingen (deze worden gecombineerd met de lichtschakelaar) circa 105 cm
- wandcontactdoos voor de wasmachine circa 105 cm
- wandcontactdozen in meterkast aan installateur
- wandlichtpunten (tenzij anders aangegeven) circa 185 cm
- lichtschakelaars (tenzij anders aangegeven) circa 105 cm
- thermostaat circa 150 cm
- binnenunit videofoon circa 150 cm
- aansluitpunt voor hotfill vaatwasmachine aan installateur

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- en data-aansluiting in de meterkast. Aansluiting en aansluitkosten zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Vanaf de meterkast wordt een bedrade leiding aangelegd naar de woonruimte, op de positie volgens verkooptekening t.b.v. CAI of data.

Daarnaast wordt een loze leiding van de meterkast naar iedere verblijfsruimte gebracht.

De aansluitkosten voor een data- of telefoonaansluiting zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

U dient zelf een telefoon- en/of kabelabonnement af te sluiten.

7.5c: lichtpunten

De woningen worden voorzien van lichtpunten, er worden geen armaturen aangebracht.

De woningen op de begane grond krijgen tevens een buitenwandlichtpunt ter plaatse van de entree-nis aan de straatzijde exclusief lamp.

7.5d: rookmelders

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

7.5e: videofooninstallatie

De woningen (met uitzondering van de woningen met een voordeur op de begane grond) worden voorzien van een videofooninstallatie. Met deze installatie is zichtbaar wie er bij de hoofdentree op de BG aanbelt, kan met deze persoon gecommuniceerd worden en kan de deur tussen de hoofdentree BG en lifthal BG op afstand ontgrendeld worden. Tevens wordt bij de voordeur van iedere woning een beldrucker aangebracht.

8.00 Installaties Werkplaats

8.01 Meterkast

De elektrotechnische voorzieningen van deze ruimte worden aangesloten op de CVZ, voorzien van een tussenmeter.

8.02 Riolering

De uitstortgootsteen conform paragraaf 8.03 is voorzien van een afvoer.

8.03 Waterinstallatie

De ruimte wordt voorzien van een plaatstalen uitstortgootsteen voorzien van een koudwaterkraan.

8.04 Verwarmingsinstallatie

Er wordt geen verwarmingsinstallatie voorzien in deze ruimte.

8.05 Ventilatie

Er wordt geen ventilatie-installatie voorzien in deze ruimte.

8.06 Elektrische installatie

Het volgende elektra is in basis opgenomen:

- een lichtpunt geschakeld op 1 schakelaar en voorzien van een LED-armatuur
- twee dubbele wandcontactdozen

9.00 Installaties bijeenkomst ruimte

9.01 Meterkast

De elektrotechnische voorzieningen van deze ruimte worden aangesloten op de CVZ, voorzien van een tussenmeter.

9.02 Riolering

De ruimte wordt voorzien van een afvoer nabij het tappunt.

9.03 Waterinstallatie

De ruimte wordt voorzien van een koudwater tappunt.

9.04 Verwarmingsinstallatie

Er wordt geen verwarmingsinstallatie voorzien in deze ruimte.

9.05 Ventilatie

Er wordt geen ventilatie-installatie voorzien in deze ruimte.

9.06 Elektrische installatie

Het volgende elektra is in basis opgenomen:

- een lichtpunt geschakeld op 1 schakelaar
- twee dubbele wandcontactdozen

10.00 Tuinberging

10.01 Meterkast

De elektrotechnische voorzieningen van deze ruimte worden aangesloten op de CVZ, voorzien van een tussenmeter.

10.02 Riolering

Er wordt geen rioleringsinstallatie voorzien in deze ruimte.

10.03 Waterinstallatie

Er wordt geen waterinstallatie voorzien in deze ruimte.

10.04 Verwarmingsinstallatie

Er wordt geen verwarmingsinstallatie voorzien in deze ruimte.

10.05 Ventilatie

Er wordt geen ventilatie-installatie voorzien in deze ruimte.

10.06 Elektrische installatie

Het volgende elektra is in basis opgenomen:

- een lichtpunt geschakeld op 1 schakelaar en voorzien van een LED-armatuur
- twee dubbele wandcontactdozen

9.00 Terreininrichting

9.01 Algemene buitenruimte; opgang naar de daktuin

Aan de oostgevel van het pand wordt een opgang naar de daktuin gerealiseerd. Deze opgang bestaat uit prefab betonnen treden welke in het terrein gelegd worden. Deze trap is openbaar toegankelijk. Enkele buitenruimten worden voorzien van een afscheiding als omschreven in paragraaf 2.6g.

Aan weerszijden van deze trap wordt begroeiing aangebracht.

9.02 Algemene buitenruimte; de daktuin

9.02a waterbuffer

Op de 1e verdieping, tussen de binnengevels wordt een gezamenlijke daktuin gerealiseerd. De opbouw hiervan bestaat uit een groeilaag, een drainagelaag en een waterbuffer.

In de waterbuffer wordt het regenwater van de hoger gelegen dakdelen alsmede de daktuin opgevangen zodat dit vertraagd afgevoerd kan worden op de wadi als omschreven bij 9.02b.

9.02b Wadi

Centraal gelegen in de daktuin wordt een opening voorzien voor natuurlijke ventilatie van de parkeergarage. Binnen deze opening, op de begane grond, wordt een wadi aangebracht. Een wadi is een slimme oplossing om regenwater op te vangen en te laten infiltreren in de bodem.

Rondom de opening in de daktuin wordt voorzien van een balustrade als omschreven bij paragraaf 2.6e.

9.02c beplanting en bomen

De daktuin krijgt diverse planten en bomen, zoals vaste planten, grassen, varens en heesters. De exacte soorten en hoeveelheden bepaalt de tuinarchitect. De beplanting kan afhankelijk van het plantseizoen na oplevering worden aangebracht en bestaat uit jonge planten, variërend in grootte. Langs de kolommen van de balkonconstructie alsmede de privacy-schermen als omschreven in paragraaf 2.6e, worden klimplanten aangebracht.

Ter plaatse van de centrale opening alsmede op het dek, worden op diverse plaatsen bomen in verschillende afmeting en in verschillende soorten voorzien.

9.02d verharding

De verharding van de binnentuin wordt grotendeels uitgevoerd in halfverharding bestaande uit een mengsel met duurzame eigenschappen en een natuurlijke uitstraling.

Daarnaast worden plaatselijk houten vlonders voorzien.

9.02e inrichtingselementen

Plaatselijk worden inrichtingselementen voorzien waaronder stapstammen, boomstammen, vlonders en een tuinkas. De uitvoering van deze elementen wordt nader bepaald door de landschapsarchitect.

9.03 Privé buitenruimte aan daktuin

De bouwnummers 001 t/m 006, 012 t/m 17 en 021 t/m 026 hebben een privé buitenruimte welke gelegen is aan de daktuin op de 1e verdieping. Deze buitenruimte wordt voorzien van een terras van betontegels, deze worden netjes afgewerkt met een betonnen opsluitband.

9.04 Privé buitenruimte aan straatzijde

De woningen op de begane grond beschikken over een privé buitenruimte aan de straatzijde. Deze buitenruimte wordt toegankelijk gemaakt via een voetpad en/of een terras van betontegels. De bestrating van betontegels en wordt netjes afgewerkt met een betonnen opsluitband.

Ter plaatse van de betonnen en gemetselde penanten worden RVS spankabels en klimplanten aangebracht. De klimplanten worden afhankelijk van het plantseizoen na oplevering aangebracht en dit betreffen jonge planten.

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				- erfgrens
	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		Afpers rapport vloerverwarming	indien van toepassing
	V	V		Afpers 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

SANITAIR

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

SANITAIR

BADKAMER - DOUCHEHOEK



Douche bak



Thermostatische douche mengkraan met-
Glijstang + handdouche

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**

3: Informatie van de CLT-constructie voor bewoners en gebruikers

CLT-constructie algemeen

De hoofddraagconstructie van het project Common Ground is voor een groot deel uitgevoerd in CLT. CLT is gemaakt van hout, een hernieuwbare bron. De productie ervan stoot aanzienlijk minder CO₂ uit dan de productie van beton of staal en is hiermee een relatief duurzaam materiaal. Daarnaast heeft hout van nature goede isolerende eigenschappen, waardoor CLT-gebouwen energiezuiniger zijn. Daarnaast is CLT lichter dan staal of steenachtige materialen.

CLT-wanden

Ten behoeve van brandwerendheid alsmede geluidwering zijn de wanden als volgt afgewerkt:

- De woningscheidende CLT-wanden enerzijds bekleed met gips en aan de andere zijde voorzien van een vrijstaande metalstudwand welke is afgewerkt met gips (zie hoofdstuk 1.4).
- De CLT-tussenwanden binnen een woning, zijn aan beide zijden direct bekleed met gips.

Het is belangrijk dat deze gipsbekleding te allen tijde intact wordt gehouden. Dit, omdat verwijdering of beschadiging ten koste gaat van de brandwerendheid alsmede de akoestische eigenschappen.

CLT-vloeren

De onderzijde van de CLT-vloeren (de plafonds) zijn niet afgewerkt en blijven hiermee in het zicht. Meer informatie over dit zichtbare houtwerk vindt u hieronder.

Signalering lekkage

In verband met de CLT-constructie wordt extra aandacht besteed aan het risico op lekkages, met name bij de douchehoek. Ter plaatse van de douchehoek wordt een waterdichte laag op het CLT aangebracht. Op deze manier kan er geen water in de CLT infiltreren bij lekkage.

Om te voorkomen dat het water zich verder verspreid wordt daarnaast ter plaatse van de douchehoek een gaatje geboord door de vloer. Hierin wordt een kleurlood geplaatst welke een kleur afgeeft als deze nat wordt. Hierdoor zullen de lekkages op deze plekken doorsijpelen naar het plafond van de verdieping eronder en kunnen deze sneller geconstateerd worden.

In het geval dat u op deze wijze een lekkage signaleert, dient dit gemeld te worden aan de VVE.

Droogtescheurtjes

Indien de luchtvochtigheid in huis erg laag is, kunnen er droogtescheuren optreden. Bij visuele CLT kunnen deze dan in het oppervlak zichtbaar zijn, maar bij het ontstaan van de scheuren kan het ook een knalgeluidje waar te nemen zijn. Deze scheuren zijn niet schadelijk voor de stabiliteit van de CLT panelen.

Zichtwerk CLT:

CLT hoeft op zich niet behandeld te worden. Het is een ruwbouwstructuur die dient als kapstok voor de gevelschil. Van deze houten ruwbouwstructuur worden de houten plafonds in het zicht gelaten.

Hierbij dient men rekening te houden met een verkleuring van de CLT op termijn. CLT is zacht hout en verkleurt dus geel. Dit komt door blootstelling aan de elementen, met name UV.

Onderhoud van de woning:

CLT als structuur vraagt een aantal aandachtspunten:

- Douches dienen waterdicht te blijven. Dus siliconenkit rond douchebakken dient tijdig te worden vernieuwd in functie van het vermijden van lekkage.
- De relatieve vochtigheid ligt idealiter tussen de 40% en de 60%. Hoger is niet aan te raden.
- Indien er een waterlek is, dient dit direct gemeld te worden bij de VVE.
- Ook eventuele schimmelvorming dient direct gemeld te worden bij de VVE. Dit betekent mogelijk dat er ergens een lek is.

Dakbedekking:

Indien er werkzaamheden op het dak worden uitgevoerd dient er steeds opgelet te worden dat er geen lekkages ontstaan. Aangezien de CLT een constructief element is, dienen eventuele lekkages direct gemeld te worden bij de VVE.