

Technische Omschrijving De Oosterlingen Blok 2 - Het Hof

Datum: 06-06-2023 [Versie B 08-04-2024](#)



| | |
|--|-----------|
| AI-1: Algemene informatie - Het Gebouw en gescheiden KO en AO | 4 |
| AI-1.01 Het Gebouw | 4 |
| AI-1.02 Splitsing in appartementsrechten | 4 |
| AI-1.03 Vrij Op Naam prijs Woning | 4 |
| AI-1.04 Koop- en aannemingsovereenkomst | 5 |
| AI-1.05 Vereniging van Eigenaren (VvE) | 5 |
| AI-1.06 Servicekosten | 5 |
| AI-1.07 Esco | 6 |
| AI-1.08 Fietsenstalling | 6 |
| AI-1.09 Collectieve gedeelten | 6 |
| AI-1.10 Glasbewassing / Gevelonderhoud | 8 |
| AI-2: Algemene informatie - De AO en de contractstukken | 9 |
| AI-2.01 De aannemingsovereenkomst | 9 |
| AI-2.02 Technische Omschrijving | 9 |
| AI-2.03 Verkooptekeningen | 9 |
| AI-2.04 Krijtstreepmethode / daglichttoetreding | 9 |
| AI-2.05 Voorrang Woningborg bepalingen | 9 |
| AI-2.06 Wijzigingen | 10 |
| AI-2.07 Begripsbepalingen Bouwbesluit | 10 |
| AI-2.08 BENG | 10 |
| AI-2.09 Energielabel | 11 |
| AI-2.10 Klant begeleidingsproces | 11 |
| AI-2.11 Consumenten dossier | 12 |
| AI-2.12 Oplevering | 12 |
| AI-2.13 Definities en afkortingen: | 13 |
| 1: Constructie | 17 |
| 1.1 Algemeen | 17 |
| 1.2 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer | 17 |
| 1.3 bovenbouw hoofdconstructie: vanaf BG-vloer t/m dak | 17 |
| 2: Exterieur; gevel | 18 |
| 2.1 Binnenspouwbladen | 18 |
| 2.2 Gevelafwerking | 18 |
| 2.3 Buitenkozijnen | 19 |
| 2.4 Gevelaansluitingen rondom gevelopeningen | 20 |
| 2.5 Galerijen, trappen en hekken binnenhof | 20 |
| 2.6 Buitenplafonds | 21 |
| 2.7 Hekwerken aan de straatgevels | 21 |
| 3: Exterieur; dak | 22 |
| 3.1 Dakbedekkingen | 22 |
| 3.2 Waterberging | 22 |
| 3.3 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken | 22 |
| 3.4 Installatiecomponenten | 22 |

| | |
|---|-----------|
| 3.5 Dakafwerking | 23 |
| 3.6 Onderhoud | 23 |
| 4: Interieur Algemene Ruimten | 24 |
| 4.1 Algemeen | 24 |
| 5: Interieur woningen | 25 |
| 5.1 Binnenkozijnen en -deuren | 25 |
| 5.2 Binnenwanden | 25 |
| 5.3 Dekvloeren | 26 |
| 5.4 Trappen | 26 |
| 5.5 Tegelwerk | 27 |
| 5.6 Sanitair | 27 |
| 5.7 Keukens | 28 |
| 5.8 Vensterbanken | 29 |
| 5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking | 29 |
| 6: Installaties algemene ruimtes | 32 |
| 6.1 Loodgietersinstallatie | 32 |
| 6.2 Verwarming en koeling | 32 |
| 6.3 Ventilatie | 32 |
| 6.4 Elektra | 33 |
| 6.5 Liftinstallatie | 34 |
| 6.6 Bewateringsinstallatie blok 1 en 2 | 34 |
| 7: Installaties Woningen | 35 |
| 7.1 Meterkast | 35 |
| 7.2 Loodgietersinstallatie | 35 |
| 7.3 Verwarmings- / koelingsinstallatie | 36 |
| 7.4 Ventilatie | 37 |
| 7.5 Elektrische installatie | 37 |
| Bijlagen | 39 |
| 1: overzicht keukens | 39 |
| 2: inhoudsopgave consumenten dossier | 39 |
| 3: basis sanitair overzicht | 39 |

AI-1: Algemene informatie - Het Gebouw en gescheiden KO en AO

AI-1.01 Het Gebouw

Het project “de Oosterlingen” in Oostenburg te Amsterdam bestaat uit 7 blokken met totaal 141 Woningen en 5 Commerciële ruimtes (hierna; het Gebouw). Deze technische omschrijving is voor blok 2, Het Hof.

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).

AI-1.03 Vrij Op Naam prijs Woning

De aankoop prijs van uw Woning 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;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de Woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, water en riool;
- Aansluitkosten collectieve warmtevoorziening op basis van WKO ;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Bouw- en installatiekosten;
- Keuken, sanitair, tegelwerk
- 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 Woning 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;
- Abonnee- (vast recht) / verbruikskosten voor de collectieve warmtevoorziening op basis van WKO
- 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 Woning is geregeld middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst; een koopovereenkomst voor de aankoop het appartementsrecht van uw Woning (hierna; KO) en een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw nog te realiseren Woning (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 Woning geschiedt middels het sluiten van een KO met de grondeigenaar en het sluiten van een AO met Vink Bouw B.V. (hierna; Vink Bouw).

AI-1.05 Vereniging van Eigenaren (VvE)

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

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

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

AI-1.06 Servicekosten

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

De hoogte van deze bijdrage wordt berekend op basis van de 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-1.07 Esco

Het Gebouw wordt aangesloten op een externe warmte- en koudeopwekking installatie, bestaande uit gesloten bodembronnen, distributieleidingen en warmtepompen in de Woningen en Commerciële Ruimtes, welke door een Energy Service Company (hierna; ESCO) wordt geëxploiteerd. Dat betekent dat deze warmte- en koudeopwekking installatie geen onderdeel van de Woning en / of de Commerciële Ruimte is, maar een separate installatie die apart geëxploiteerd wordt. U sluit, net als bij bijvoorbeeld Stadsverwarming, een overeenkomst met de ESCO, conform de modellen en tarievenbladen welke onderdeel zijn van de koopovereenkomst, voor de levering van koude en warmte. Er geldt een afnameverplichting voor deze koude en warmte

AI-1.08 Fietsenstalling

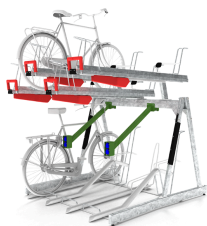
In blok 1 is een gedeelde fietsenstalling voor de bewoners van blok 1, blok 2 en blok 3 (bouwnummers 3.02 t/m 3.06) voorzien. Woningen met een berging die van buiten de woning toegankelijk is krijgen geen fietsparkeerplaatsen in de gedeelde fietsenstalling. Het aantal fietsplekken is gebaseerd op de fietsparkeernorm van de Gemeente Amsterdam. Deze norm is vertaald in onderstaande tabel waarin het aantal fietsplekken per bouwnummer is weergegeven;

| Aantal fietsparkeerplaatsen per bouwnummer blok 2 | |
|---|-----------------------------|
| 2 st. | 4 st. |
| bouwnummer: 2.02 2.03 2.04 2.05 2.06 2.07 2.08 2.09 2.10 2.11 2.12 | bouwnummer: 2.13 2.14 |

Naast de bovengenoemde fietsparkeerplekken voor blok 2 zijn er ook 37 fietsparkeerplekken voor de bewoners van blok 1 en 10 fietsparkeerplekken voor de bewoners van blok 3 in de fietsenstalling onder blok 1 aanwezig

Een standaard fietsparkeerplek is 400mm breed. Van het totaal aantal fietsplekken van 77 stuks voor de bewoners van blok 1, blok 2 en blok 3 die van de fietsenstalling onder blok 1 gebruik maken is een aandeel van 5% geschikt voor bakfietsen (fietsparkeerplek afmeting ca 900*1900mm) en 15% voor 'buitenmodel' fietsen (fietsparkeerplek 500mm breed, dit zijn bijvoorbeeld fietsen met kratten).

Voor circa 60 stuks standaard fietsparkeerplekken en "buitenmodel" fietsparkeerplekken worden in de fietsenstalling fietsenrekken gemaakt met hoog/laag fietsparkeren, tevens komen er circa 13 stuks fietsparkeerplekken verticaal tegen de wand. Voor bakfietsen zijn er 3 plekken in de fietsenstalling onder blok 1, tevens is er 1 opstelplaats voor een bakfiets onder de trap van blok 2 van BG naar 1e verdieping voorzien.



voorbeeld; hoog/laag parkeren



voorbeeld; verticaal tegen de wand parkeren

De verdeling van de fietsparkeerplaatsen (ook voor bakfietsen en “buitenmodel” fietsen) nader binnen de VVE te maken.

AI-1.09 Collectieve gedeelten

Binnen het Gebouw zijn de algemene ruimten, conform de splitsingsakte en -tekeningen, gezamenlijk eigendom van alle bewoners van blok 1 t/m blok 7 van de Oosterlingen. Dit betekent dat alle bewoners van van blok 1 t/m blok 7 van de Oosterlingen toegang hebben tot alle algemene ruimten en betalen voor het Nuts-verbruik (elektra / water) t.b.v alle algemene ruimten / voorzieningen.

Om dit wat praktischer in te richten worden de algemene ruimten qua toegankelijkheid verdeeld in een tweetal zones. Iedere zone is door verkeersruimten en vluchtroutes met elkaar verbonden en kan daarom niet / moeilijk verder worden gescheiden:

- zone A: algemene ruimtes blok 1 t/m blok 4
 - deze ruimtes zijn toegankelijk voor de bewoners van blok 1 t/m blok 5
- Zone B: algemene ruimtes blok 5 (de fietsenstalling op de BG), blok 6 en blok 7
 - deze ruimtes zijn toegankelijk voor de bewoners van blok 6 t/m blok 7

In beginsel zullen de bewoners van blok 1 t/m 5 een sleutel krijgen welke toegang geeft tot Zone A en de bewoners van blok 6 en 7 en sleutel krijgen welke toegang geeft tot Zone B. Eventuele verdere afspraken hierover cq regulering hiervan binnen de VVE te maken.

Qua elektra installatie geldt dat de algemene ruimtes opgesplitst zijn in 2 zones met verschillende subzones:

- zone A: algemene ruimtes blok 1 t/m blok 4 met onderverdeling
 - blok 1/2/3: CVZ-kast in blok 1 voor algemene ruimten / installaties blok 1, 2 en 3
 - blok 4: CVZ-kast in blok 4 voor algemene ruimten / installaties blok 4
- zone B: algemene ruimtes blok 5 (de fietsenstalling op de BG), blok 6 en blok 7
 - blok 6: CVZ-kast in blok 6 voor algemene ruimten / installaties blok 6 (behoudens fietsenstalling onder blok 5, 6 en 7)
 - blok 7: CVZ-kast in blok 7 voor algemene ruimten / installaties blok 7 met separate bemetering voor de fietsenstalling onder blok 5, 6 en 7

Binnen de VVE zullen afspraken worden gemaakt over de verdere verdeelsleutel van het elektraverbruik op basis van akte van splitsing en logische toegang / gebruik van ruimtes.

Qua waterinstallatie geldt dat de algemene ruimtes opgesplitst zijn in 2 zones met verschillende subzones :

- zone A: algemene ruimtes blok 1 t/m blok 4 met onderverdeling
 - blok 2: wateraansluiting breaktank t.b.v. bewatering
 - bloembakken blok 1
 - gevelgroen blok 2
 - groendak blok 2
 - blok 4: wateraansluiting breaktank t.b.v. bewatering
 - gevelgroen blok 4
 - groendak blok 4
 - groendak blok 5
- zone B: algemene ruimtes blok 5 (de fietsenstalling op de BG), blok 6 en blok 7
 - blok 7: wateraansluiting breaktank t.b.v. bewatering
 - gevelgroen blok 6

Binnen de VVE zullen afspraken worden gemaakt over de verdere verdeelsleutel van het waterverbruik op basis van akte van splitsing.

AI-1.10 Glasbewassing / Gevelonderhoud

Met betrekking tot de glasbewassing gelden de volgende uitgangspunten:

- 1: beglazing welke bereikbaar is vanaf maaiveld, privé buitenruimtes en / of algemene (verkeers)ruimtes bereikbaar is door bewoners zelf te wassen
- 2: beglazing van naar binnen draaiende ramen door bewoners zelf te wassen
- 3: beglazing welke niet volgens bovenstaande punten bereikbaar is moet worden bewassen door middel van steelbewassing of met behulp van een hoogwerker.

Afspraken over hoe de bewassing volgens het hierboven genoemde punt 3 georganiseerd wordt (verdeling kosten / frequentie etcetera) nader binnen de VVE te maken.

Met betrekking tot de gevelonderhoud geldt dat het (incidenteel) benodigde gevelonderhoud plaats zal vinden met behulp van een hoogwerker en / of steiger. Afspraken hierover nader binnen de VVE te maken.

AI-2: Algemene informatie - De AO en de contractstukken

AI-2.01 De aannemingsovereenkomst

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

AI-2.02 Technische Omschrijving

Deze technische omschrijving is specifiek opgesteld voor blok 2 van het Gebouw, binnen het ontwerp bekend als Het Hof. Dit blok bestaat uit 14 Woningen en 1 Commerciële Ruimte. Verder bevinden zich binnen blok 2 ook nog (deels met blok 1 en 3 gedeelde) verkeersruimten. Daarnaast hebben bewoners van blok 2 toegang tot de fietsenstalling onder blok 1. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en), welke aan de koop- en aannemingsovereenkomst worden gehecht.

[In deze technische omschrijving zijn zaken beschreven die niet binnen de demarcatie van blok 2 vallen, maar voor de leesbaarheid wel zijn opgenomen. Deze zaken zijn in *grijze cursieve tekst* omschreven.](#)

AI-2.03 Verkooptekeningen

De verkooptekening van de Woning of Commerciële Ruimte 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 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 Woning 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 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden 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-2.06 Wijzigingen

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

Vink Bouw behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de Woning 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 dakkapellen kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

AI-2.07 Begripsbepalingen Bouwbesluit

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

Benaming Verkooptekening:

woonkamer
slaapkamer
keuken
hal/entree/overloop
toilet
badkamer/douche
meterkast
techniek
berging
techniek / berging
dakterras
balkon
loggia
beloopbaar dak

Benaming volgens Bouwbesluit:

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

AI-2.08 BENG

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde energieprestatie-eis ingevoerd.

De energieprestatie wordt tegenwoordig uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3.

Een toelichting op deze eisen is:

- BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw Woning gemiddeld aan energie nodig, om de Woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.
- BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw Woning 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 de Woning 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 Woningen van Blok 1 geldt dat deze voldoen aan de wettelijke eisen voor BENG 1, BENG 2, BENG 3 en de eisen aan TO Juli.

AI-2.09 Energielabel

Vink Bouw is als uw contractpartij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van de Woning. 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 Woning. 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 Woning en wat u bij het consumenten-dossier ontvangt.

AI-2.10 Klant begeleidingsproces

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van de Woning nader aan te passen met de in de koperskeuzelijst 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 de Woning of Commerciële ruimte 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 Vink Bouw te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze Vink Bouw schriftelijk geregeld te worden.

AI-2.11 Consumenten dossier

Rondom de oplevering ontvangt u van ons de informatie over uw Woning. 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 Woning 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-2.12 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 de Woning of Commerciële ruimte. De Woning of Commerciële ruimte wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Eventueel sanitair, tegelwerk, 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 kan op een later tijdstip plaatsvinden. 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 de Woning of Commerciële ruimte in:

- Tijdens de oplevering wordt de Woning of Commerciële ruimte 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 de Woning of Commerciële ruimte te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele herstelwerkzaamheden;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor de Woning of Commerciële ruimte 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 welke door u zijn verricht.

Verborgen gebreken welke 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-2.13 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 welke 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 die 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 / de woning bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het gebouw / de woning bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

Buitenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de buitenzijde van het gebouw / de woning 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.

Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in de woning 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 | | |
|--|--------|--|
| Toepassing | | Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters |
| Plaatselijke onregelmatigheden | | Bij kalkzandsteen en gipsblokken wanden zijn onregelmatigheden zijn oneffenheden in de vorm van ruwe plekken [bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte] met een hoogteverschil van max. 1mm toegestaan. Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan. |
| Kleurverschillen | | Toegestaan |
| Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van | 0.4 m | 1.5 mm |
| | 1.0m | 3.0 mm |
| | 2.0 m | 5.0 mm |
| | 4.0 m | 8.0 mm |
| | 10.0 m | 12.0 mm |
| | 15.0 m | 15.0 mm |

| Wanden afgewerkt met gipskartonplaten en/of gipsvezelplaten | | |
|---|--|---|
| Toepassing | | Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en [spuit]pleisters met een korrelgrootte van 1mm t/m 3mm |
| Oppervlakte vereisten | | Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen |

| | | |
|---|-------|--------|
| Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van | 0.4 m | 1.0 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 / de woning 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 dat wordt gebruikt om [stukken] gevels op te vangen. Dit kan nodig zijn bij bijvoorbeeld grote openingen [te groot voor een latei], bij gevels die 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 hoofddragconstructie van het gebouw / de woning.

Metselwerkondersteuning

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

Waterslagen / raamdorpels

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het gebouw / de woning 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 die 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 schuinte, vaak zo'n 15mm per meter, in [ondergrond van] vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

Frans balkon

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

Loggia

Een buitenruimte welke terugliggend is t.o.v. de gevel en doorgaans aan 3 zijden afgesloten is middels een gevelvlak.

Balkon

Dit is een buitenruimte die geheel of gedeeltelijk buiten de contouren van het gebouw is geplaatst.

Dakterras

Een buitenruimte op het platte dak

Beloopbaar dak

Een deel van het dak dat wel toegankelijk is, waar ook een afwerking op is aangebracht welke geschikt is om over te lopen, maar wat nadrukkelijk als dak geldt en niet als buitenruimte. Op beloopbare daken kunnen diverse uitmondingen van rioleringen, WTW-kanalen en / of andere installatieonderdelen zijn opgenomen.

Geluidsruimte

Een ruimte welke buiten de thermische schil van de Woning ligt en voorziet in het, volgens wet- en regelgeving noodzakelijke, geluidsluw spuien van een of meerdere verblijfsruimten. Een geluidsruimte is nadrukkelijk geen buitenruimte

1: Constructie

1.1 Algemeen

1.1a; Berekeningen door constructeur

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

1.1b; Peil en hoogtemaatvoering

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

1.2 Onderbouw hoofddragconstructie: fundering t/m BG-vloer

1.2a Grondwerk

Voor de lift- en installatieputten, de poeren, de funderingsbalken, de leidingen in de grond en de bestrating binnen de kavelgrenzen [van de fietsenstalling en dergelijke] worden de nodige grondwerken verricht.

1.2b Heiwerk

Het gebouw wordt in zijn geheel gefundeerd op in de grond gevormde palen.

1.2c Funderingswerkzaamheden

De lift- en installatie putten, de funderingsbalken en poeren worden gemaakt van beton voorzien van wapening.

1.2d BG-vloer

De begane grondvloer (behoudens bij de loggia op de BG, de hoofdentree op de BG en de vloer van de binnenhof) is een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De thermische isolatie van deze vloer voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening. In de betonvloer worden de benodigde spelingen opgenomen, bijvoorbeeld voor een kruipluik en de invoeren van de nutsleidingen.

1.2e Vloerafwerking met klinkers

De loggia op de BG, de hoofdentree op de BG en de vloer van de binnenhof krijgen geen BG-vloer, maar worden afgewerkt met betonklinkers die op een zandlaag op de bestaande bodem worden aangebracht.

1.3 bovenbouw hoofddragconstructie: vanaf BG-vloer t/m dak

1.3a Dragende constructie

De constructieve/dragende wanden en verdiepings- en dakvloeren bestaan uit in het werk gestorte beton voorzien van wapening, gerealiseerd door middel van een tunnelbekisting.

Plaatselijk worden, waar wanden niet in het tunnelsysteem passen, prefab betonwanden toegepast. Alle constructieve wanden en vloeren worden vervaardigd van beton in een standaard grijze kleur.

2: Exterieur; gevel

2.1 Binnenspouwbladen

2.1a: dragende binnenspouwbladen

De dragende binnenspouwbladen van;

- de ZW-gevel op de scheiding met blok 1 (vanaf 3e verdieping)
- de NO-gevel op de scheiding met blok 3 (vanaf 3e verdieping)

zijn constructief noodzakelijk en uitgevoerd in beton, deze zijn omschreven bij het onderdeel constructie. De isolatie welke hierop wordt aangebracht voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening.

2.1b: niet dragende binnenspouwbladen

De niet dragende binnenspouwbladen van

- de NW-gevel aan de Isaac Titsinghkafe
- de ZO-gevel aan het plein
- de gevels aan de binnenhof

zijn houtskeletbouw-elementen. 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 van beton

De buitengevels

- aan de Isaac Titsinghkafe,
- aan het plein
- op de scheiding met blok 1 (vanaf de 3e verdieping)
- op de scheiding met met blok 3 (vanaf de 3e verdieping)

worden (behoudens de terugliggende wanden van de loggia's en de terugliggende gevelvlakken op de derde en vierde verdieping ter plaatse van de scheiding met blok 1 en 3) afgewerkt middels prefab betonelementen. Bij de aansluiting van de gevelbekleding op maaiveld wordt een kantplank aangebracht.

2.2b: gevelafwerking met gevelbeplating

De de terugliggende wanden van de loggia's en de terugliggende gevelvlakken op de derde en vierde verdieping op de scheiding met blok 1 en 3 krijgen een wandafwerking van gevelbeplating in een nader door de architect te bepalen kleur. De gevelbeplating wordt geschroefd bevestigd, de schroefkoppen blijven in het zicht

2.2c: gevelafwerking met buitengevelisolatie met gevelstucwerk

De gevels aan de binnenhof (behoudens de scheiding met de fietsenstalling van blok 1 en blok 3) en de hoofdentree BG krijgen een wandafwerking van buitengevelisolatie met gevelstucwerk in een nader door de architect te bepalen kleur.

2.2d: gevelgroen

Op diverse plekken tegen de buitengevels aan de Isaac Titsingkade en het plein worden klimkabels geplaatst. Hier wordt beplanting op maaiveld aangebracht, welke omhoog zal gaan groeien. T.b.v. deze beplanting in deze bloembakken wordt een bewateringsinstallatie aangebracht volgens par. 6.6c. Het verdere onderhoud van deze beplanting is aan de VVE.

2.2e nestkasten

Aan de gevels van blok 2 worden op diverse plekken nestkasten voor vleermuizen gerealiseerd.

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: buitenkozijnen van kunststof

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen in de gevels:

- aan de Isaac Titsingkade (behoudens BG),
- aan het plein (behoudens de BG)
- op de scheiding met blok 1 (vanaf de 3e verdiepingen)
- op de scheiding met met blok 3 (vanaf de 3e verdiepingen)

worden uitgevoerd in kunststof, in een door de architect te bepalen profiel.

Verder geldt voor deze kunststof buitenkozijnen:

- De kozijnen worden uitgevoerd met ramen en deuren zoals aangegeven op de verkooptekeningen, afgehangen aan systeemgebonden hang- en sluitwerk in de kleur aluminium en waar nodig uitgevoerd met tochtweringsprofielen.
- De kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen.
- De kleur van de kozijnen aan de buitenzijde wordt nader door de architect bepaald, de kozijnen zijn aan de binnenzijde [in de woning] wit.
- Alle bewegende delen worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.
- Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG**).

2.3b: buitenkozijnen van aluminium

De buitenkozijnen van de commerciële ruimtes op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium in een nader door de architect te bepalen kleur. Verder geldt voor deze kozijnen:

- De kozijnen worden uitgevoerd met ramen en deuren zoals aangegeven op de verkooptekeningen
- De kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen met een kunststenen onderdorpel in de kleur antraciet ter plaatse van de maaiveld aansluiting.
- De kleur van de kozijnen aan de buitenzijde wordt nader door de architect bepaald, de kozijnen zijn aan de binnenzijde dezelfde kleur als de buitenzijde.

2.3c: buitenkozijnen van hout

De kozijnen aan de gevels van de binnenhof van BG t/m 4e verdieping, de kozijnen in de hoofdentree BG (van algemene meterkasten en de woningentree deur van de woning op de BG) en de terugliggende kozijnen van de loggia op de BG worden uitgevoerd in hardhout. De deuren in deze kozijnen zijn eveneens van hout. Verder geldt voor deze kozijnen:

- Kozijnen met een onderaansluiting op klinkerbestrating of galerijen worden aan de onderzijde voorzien van een kunststenen onderdorpel in de kleur antraciet.
- 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 de Woning] dezelfde kleur als de buitenzijde

2.3d: beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen is een triple isolatiebeglazing (behoudens bij de brandwerende buitenkozijnen in de gevel; daar wordt dubbele isolatiebeglazing toegepast). 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 glasvakken onderling een tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

2.3e: 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 tochtweringsprofielen.

2.4 Gevelaansluitingen rondom gevelopeningen

2.4a Gevelaansluitingen op betonnen gevelafwerking / gevelstucwerk

Onder de buitenkozijnen die een onderaansluiting hebben op de betonnen gevelafwerking of het gevelstucwerk komt, waar nodig, aan de buitenzijde een aluminium waterslag.

2.4b Gevelaansluitingen met kantplanken

Bij de onderzijde van de gevelafwerkingen op maaiveld niveau en onder de onderdorpels van de houten (stel)kozijnen van de BG wordt een cementgebonden kantplank aangebracht. De kantplanken worden uitgevoerd in een grijze / antraciet kleur.

2.5 Galerijen, trappen en hekken binnenhof

2.5a; galerijen

De galerijen van de 1e t/m 5e verdieping in de binnenhof worden uitgevoerd met een staalconstructie van stalen kolommen met stalen liggers. Op deze staalconstructie komt een loopvlak van hardhouten dekdelen voorzien van antislip profiel. De staalconstructie blijft (tenzij anders noodzakelijk is i.v.m. eisen brandweer) in het zicht en wordt gecoat in een nader door de architect te bepalen kleur. Onder de galerij van de 1e verdiepingen komen

kabelgoten voor de nutsvoorzieningen en de leidingen van de WKO-installatie van de ESCO te hangen.

2.5b; buitentrappen

De buitentrappen in de binnenhof worden uitgevoerd met stalen trapbomen die worden bevestigd aan de staalconstructie van de galerij volgens paragraaf 2.5a. De stalen trapbomen worden afgewerkt met houten treden voorzien van antislip profiel.

2.5c; hekwerken

De galerijen en buitentrappen in de binnenhof worden voorzien van een hekwerk van verticale lamellen tussen een horizontale aluminium onder- en bovenregel. De hekken zijn ca. 1,20m1 hoog en worden gecoat in een nader door de architect te bepalen kleur.

2.6 Buitenplafonds

2.6a; buitenplafonds bij loggia's

De loggia's worden voorzien van een geïsoleerd plafond tegen de onderzijde van de bovenliggende vloer. Dit plafond bestaat uit een HWC-plaat met een fijndradige structuur in een nader te bepalen kleur.

2.6b; buitenplafond in voorportaal hoofdentree

Het voorportaal van de hoofdentree wordt voorzien van een geïsoleerd plafond tegen de onderzijde van de bovenliggende vloer. Dit plafond bestaat uit een HWC-plaat met een fijndradige structuur in een nader te bepalen kleur.

2.6c; buitenplafond in hoofdentree BG

Het voorportaal van de hoofdentree wordt voorzien van een geïsoleerd plafond tegen de onderzijde van de bovenliggende vloer. Dit plafond bestaat uit een HWC-plaat met een fijndradige structuur in een nader te bepalen kleur. Onder het plafond komen kabelgoten, kanalen en leidingen in het zicht

2.7 Hekwerken aan de straatgevels

2.7a; Franse balkonhekwerken met glasvulling

De draaikiepramen in de buitengevels worden aan de buitenzijde voorzien van een hekwerk met een horizontale aluminium onder- en bovenregel en daartussen een glasplaat.

2.7b; Toegangshek

De toegang van de hoofdentree BG wordt voorzien van een met sleutelbediening te openen stalen hekwerk en een vast stalen hekwerk. De postkasten worden in dit stalen hekwerk opgenomen en worden uitgevoerd met een frontpaneel in de kleur van het hekwerk met aluminium briefkleppen (met een huisnummer erop) aan de straatzijde en aluminium postkasten met een deurtje (met slot erin) aan de zijde van de hoofdentree. Tevens komt in de postkasten een geïntegreerde buitenunit van de videofoon volgens par. 6.4.d.

3: Exterieur; dak

3.1 Dakbedekkingen

3.1a; Dakbedekking Hoofddak

Het hoofddak op ca. 15,5m1 hoogte (hierna: "Hoofddak") wordt voorzien van isolatie en dakbedekking. De liftuitloop en de binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingeplakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een aluminium trim, verder blijft de dakbedekking van de binnen-en bovenzijde van de dakrand in het zicht. Tevens wordt het Hoofddak (deels) voorzien van:

- waterberging conform paragraaf 3.2
- voorzieningen t.b.v. toegankelijkheid en valbeveiliging conform paragraaf 3.3
- de benodigde installatie componenten conform paragraaf 3.4
- dakafwerking conform paragraaf 3.5

3.2 Waterberging

3.2a: waterberging Hoofddak

Op het hoofddak wordt waterberging gerealiseerd middels een waterbuffering systeem: dit bestaat uit retentie kratten waar het water in wordt opgeslagen. Het water uit dit systeem wordt vertraagd en gelijkmatig afgevoerd naar het gemeentelijk riool om zo overbelasting van het gemeentelijk riool bij hevige regenval te voorkomen. [Dit waterbuffering systeem voorziet tevens in de bewatering van de beplanting volgens par. 3.5a. Om ervoor te zorgen dat er \(ook in de droge perioden in de zomer\) water in het waterbuffering systeem aanwezig is wordt een bewateringstelsel aangebracht volgens par. 6.6d](#)

3.3 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken

3.3a: toegankelijkheid

Het Hoofddak is toegankelijk vanuit de algemene ruimtes middels de trappen en galerijen volgens paragraaf 2.5. en / of een kooiladder.

3.3b; Hekwerken

Het hoofddak krijgt aan de binnenzijde van de dakrand (behoudens bij opgaande gevels) een hekwerk van verticale lamellen tussen een horizontale aluminium onder- en bovenregel. De hekken zijn ca. 1,20m1 hoog en worden gecoat in een door de architect te bepalen kleur

3.3c; Dakluiken

Op het Hoofddak wordt per dakvlak een geïsoleerd dicht dakluik als toegang van bouwnummer 2.13 en 2.14 naar de privé dakterrassen gemaakt. Dit dakluik is handmatig te bedienen en wordt geplaatst op een bouwkundige opstand en ingeplakt met dakbedekking.

3.4 Installatiecomponenten

3.4a: Installatiecomponenten hoofddak

Op het hoofddak worden de benodigde installatiecomponenten aangebracht;

- de ontluchtingen van het riool,
- de uitmondingen van de collectieve kanalen van de WTW-installatie
- eventuele andere benodigde installatiecomponenten.

3.5 Dakafwerking

3.5a: Dakafwerking met groen Hoofddak

Het hoofddak wordt ter plaatse van het collectieve deel voorzien van een groene afwerking met beplanting, met plaatselijk staptegels naar de kooiladder welke tegen de opgaande gevel van blok 1 is gemonteerd. [De beplanting op dit dak wordt van water voorzien via het waterbufferingssysteem volgens par. 3.2a.](#) Het verdere onderhoud van deze beplanting is aan de VVE.

3.5b: Dakafwerking met tegels

Het Hoofddak wordt ter plaatse van de privé dakterrassen van bouwnummer 2.13 en 2.14 afgewerkt met betonnen tegels 500*500mm in de kleur grijs.

3.6 Onderhoud

De VvE dient er rekening mee te houden dat de inrichting van de daken zoals in dit hoofdstuk omschreven een obstakel vormt bij regulier / periodiek onderhoud en/of reparaties van de dakbedekking en (installatie)onderdelen die zich op de daken bevinden.

[Voor het onderhoud van de daken kan de VVE een onderhoudscontract afsluiten. In het kader van dit contract worden de volgende werkzaamheden minimaal één keer per jaar uitgevoerd:](#)

- [Verwijderen van zaken die niet op het dak thuis horen \(stenen, glas etc.\).](#)
- [Schoonhouden van plakplaten hemelwaterafvoeren, \(bladresten, zand etc.\) opdat een optimale afvoer van hemelwater mogelijk blijft.](#)
- [Corrigeren van verschoven grind en tegelballastlagen door aanharken/egaliseren en eventueel herplaatsen van tegels \(eventuele aanwezige vuil zoals onkruid, alg- en mosgroei tussen grind/tegels wordt niet verwijderd\).](#)
- [Visuele controle op:](#)
 - [Dichtheid van de overlappen.](#)
 - [Beschadiging van de dakhuid, bijvoorbeeld mechanische beschadigingen en scheurvorming.](#)
 - [Rand – en opstandafwerking, dakdoorvoeren etc., kortom op alle voorkomende detailafwerking.](#)
 - [De beschermende functie van UV bescherm lagen zoals fijn mineraal, grof grind, tegels e.d.](#)
 - [De algehele conditie van bitumineuze en kunststof dakbanen.](#)

De bewoners van bouwnummer 2.13 dienen er rekening mee te houden dat er toegang verleend moet worden aan de partij die voor de VVE het onderhoud aan deze daken uitvoert.

4: Interieur Algemene Ruimten

4.1 Algemeen

Blok 2 heeft geen algemene ruimten die binnen de thermische schil van blok 2 vallen. Alle algemene ruimten zijn derhalve bij hoofdstuk 3: exterieur beschreven

5: Interieur woningen

5.1 Binnenkozijnen en -deuren

5.1a; Sleutelplan

T.b.v. het sleutelplan wordt een zogenaamd twee sleutelsysteem toegepast:

- Een type sleutel voor alle privé delen [gelijksluitend]
- Een type sleutel voor de algemene ruimten

5.1b; Binnenkozijnen en -deuren

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

- fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010
- De bevestigingspunten worden afgewerkt met een kunststof dopje in kleur van het kozijn.
- ruimte onder de deur 28mm

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





De meterkastdeuren worden voorzien van kunststof ventilatieroosters conform de eisen van het nutsbedrijf.

5.2 Binnenwanden

5.2.a; Scheidingswanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden van gips- of cellenbeton, deze worden behangklaar afgewerkt.

5.3 Dekvloeren

5.3.a; Zwevende anhydriet- / zandcementdekvloeren

De constructieve vloeren van de woningen op de 1e t/m 4e verdieping, met uitzondering van de vloer in badkamer en de vloer in de meterkast, worden afgewerkt met een zwevende anhydriet / zandcementdekvloer. De zwevende dekvloeren hebben een dikte van circa 90mm, en zijn opgebouwd uit 20mm dikke EPS tackerplaten met ca. 70mm anhydriet / zandcement erop. In de dekvloer worden de leidingen van de vloerverwarming en -koeling verwerkt. Bij oplevering zit er nog maximaal 4% restvocht in de dekvloer.

Ten behoeve van de door koper aan te brengen vloerafwerking op deze dekvloeren wordt in het ontwerp een dikte van ca 20mm rekening gehouden. Deze door koper aan te brengen vloerafwerking dient een rc-waarde van maximaal 0.09 m²K/W te hebben in verband met een goede werking van de vloerverwarming en -koeling

5.3.b; Zandcementdekvloeren

De constructieve vloeren van de volledige woning op de BG-vloer en in de badkamer van de woningen op de 1e t/m 4e verdieping worden afgewerkt met een cementdekvloer met een dikte van circa 90mm. In de dekvloer worden de leidingen van de vloerverwarming en -koeling verwerkt. Bij oplevering zit er nog maximaal 4% restvocht in de dekvloer.

5.4 Trappen

5.4a; trappen

Bouwnummer 2.01 krijgt een dichte vurenhouten trap van BG naar 1e verdieping. Bouwnummer 2.13 en 2.14 krijgen dichte vurenhouten trappen ten behoeve van de betreding van het privé dakterras op het Hoofddak.

5.4b: afwerking trappen en trapgaten

De de vloerranden ter plaatse van de trapgaten worden 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 worden, conform het bouwbesluit, voorzien van een houten hekwerk.

5.4d: schilderwerk trappen

De trapbomen, -spillen en -hekwerken worden in het werk eenmaal afgelakt in ral 9010. Traptreden (inclusief eventuele stootborden) en aftimmeringen van lepe hoeken / vloerranden worden wit gegrond en niet verder afgelakt.

5.5 Tegelwerk

5.5a; wandtegelwerk

De badkamers en toiletten worden voorzien van 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 badkamer tot plafond

De uitwendige hoeken, bijvoorbeeld boven op het inbouwreservoir, worden voorzien van een wit recht kunststof profiel. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

5.5b; vloertegelwerk

De badkamers en toiletten worden voorzien van wandtegels; antraciet, voorzien van grijs voegwerk, in de afmetingen 30 x 30 cm.

De vloer in de badkamer wordt ter plaatse van de douchehoek voorzien van een verdiepte douchehoek op afschot naar de wtw-douchegoot. Ter plaatse van de verdiepte tegel wordt er een afschotprofiel geplaatst.

5.5c; kitwerk

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

5.6 Sanitair

5.6a: sanitair in toiletten

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

- Toiletcombinatie:
 - Inbouwreservoir; Planchet standaard ca 120cm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Villeroy en Boch O'novo, wandhangend op ca. 43 cm hoogte, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing en Quick release, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01 / [Vi-connect](#), 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 60x49cm, kleur wit, wand aansluiting sifon in de kleur chroom
 - Wastafelkraan: Grohe Euroeco S size
 - Spiegel; vierkant, 50x75cm (staand)
- Douchecombinatie
 - Douchegoot; douchegoot WTW met rvs afdekrooster (ca 70 cm lengte).
 - Douchekraan: Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch
 - Doucheset; Glijstang + handdouche: Grohe New Tempesta 100 met 2 stralen
- Toiletcombinatie (niet in alle badkamers aanwezig, wordt alleen gemaakt in de badkamers waar een toiletcombinatie is aangegeven op de verkooptekeningen):
 - Inbouwreservoir; standaard ca 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Villeroy en Boch O'novo, wandhangend op ca. 43 cm hoogte, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing en Quick release, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01 / [vi-connect](#), kleur wit
- Badcombinatie (niet in alle badkamers aanwezig, wordt alleen gemaakt in de badkamers waar een badcombinatie is aangegeven op de verkooptekeningen):
 - Bad: Villeroy en Boch O.Novo 170x75
 - Badkraan: Grohe Euroco badmengkraan
 - Handdouche: Grohe New Tempesta 100 met 2 stralen

5.7 Keukens

5.7a; installatie voorzieningen keuken:

Ten behoeve van de keuken worden de volgende installatie aansluitpunten in de woning gerealiseerd:

- aansluitpunt gootsteen (inclusief voorziening voor de vaatwasser naast de gootsteen):
 - afvoer riolering met T-stuk t.b.v. vaatwasser
 - koudwateraansluiting met T-stuk en kraan t.b.v. de vaatwasser
 - warmwateraansluiting
- aansluitpunt vaatwasser:
 - zie voor de afvoer van de riolering en het aansluitpunt koudwater de omschrijving van het aansluitpunt gootsteen
 - wandcontactdoos op aparte groep
- aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex wandcontactdoos geschikt voor:
 - Geschikt voor 2*230V/16B aansluiting of
 - Geschikt voor 1*400V/230V/16AB aansluiting
- aansluitpunt combi- magnetron; wandcontactdoos op algemene groep
- aansluitpunt koel/vries combinatie; wandcontactdoos op algemene groep
- recirculatie wandafzuigkap; wandcontactdoos op algemene groep
- aansluitpunt huishoudelijke apparatuur: twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht voor algemeen gebruik.
- *Let op: de woningen welke volgens bijlage 1 een Quooker krijgen, te weten bouwnummer 2.01 en 2.13, worden voorzien van een aansluiting voor een Quooker heetwaterkraan kraan [wandcontactdoos op aparte groep]*

5.7b: Keukenopstelling

De keukenopstellingen volgens bijlage 1 is in de aanneemsom inbegrepen en wordt geleverd door de projectshowroom Eigenhuis Keukens. Aanpassingen aan de keukenopstelling zijn mogelijk, zie de procedure keukenshowroom. De keukens worden door Eigenhuis Keukens na oplevering geplaatst, ondanks dat dit onderdeel is van de aannemingsovereenkomst. Eigenhuis Keukens neemt in de aanloop van de opleveringen contact met de koper op voor het maken van een afspraak voor het plaatsen van de keuken na oplevering .

5.8 Vensterbanken

5.8a; Vensterbanken in de woningen:

De kozijnen die niet doorlopen tot de vloer worden voorzien van een composiet steen vensterbank in de kleur wit gemeleerd.

5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking

5.9a; Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden afgewerkt met dekvloeren volgens paragraaf 5.3a en 5.3b en in het toilet (niet in alle woningen aanwezig) en de badkamer met tegelwerk volgens

paragraaf 5.5b. Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht. Voor de later door bewoner zelf aan te brengen vloerafwerking wordt standaard 20mm ruimte gereserveerd. In verband met een goede werking van de vloerverwarming mag de door koper aan te brengen vloerafwerking een RC-waarde van maximaal 0,09 m²k/W hebben.

5.9b; Wandafwerking

De wanden in de woningen (behoudens in de meterkasten) worden behangklaar afgewerkt. De wanden worden plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt, enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. In het toilet (niet in alle woningen aanwezig) en de badkamer wordt wandafwerking aangebracht volgens paragraaf 5.5a.

5.9c; Plafondafwerking

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

5.9d; Afwerkstaat

| | Ruimte | Plafond | Wand | Vloer | Inventaris |
|--|---|--|--|--|----------------------------|
| | Woonkamer en keuken | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.9b; behangklaar | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | Keuken volgens par. 5.7 |
| | Slaapkamer(s) | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.9b; behangklaar | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | |
| | Hal | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.9b; behangklaar | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | |
| | Meterkast | Geen afwerking | Geen afwerking | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | Nuts voorzieningen |
| | Toilet (niet in alle Woningen aanwezig) | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.5a; Wand tot 1,20m1 met tegelwerk, daarboven spuitwerk | 5.5b; tegelwerk | Sanitair volgens par. 5.6a |
| | Badkamer | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.5a; tegelwerk tot plafond | 5.5b; tegelwerk | Sanitair volgens par. 5.6b |

| | | | | | |
|--|---|--|-------------------|--|--|
| | Overloop (niet in alle Woningen aanwezig) | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.9b; behangklaar | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | |
| | wasmachine ruimte (niet in alle Woningen aanwezig) | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.9b; behangklaar | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | |
| | Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging (niet in alle Woningen aanwezig) | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.9b; behangklaar | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | Technische installatie, kanalen in het zicht |
| | Inpandige berging (niet in alle Woningen aanwezig) | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.9b; behangklaar | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | |
| | Separate technische ruimte (niet in alle Woningen aanwezig) | 5.9c; Spuitwerk (V-naden in het zicht) | 5.9b; behangklaar | 5.3a / 5.3b; Anhydriet / zandcement dekvloer | Technische installatie, kanalen in het zicht |

6: Installaties algemene ruimtes

6.1 Loodgietersinstallatie

6.1a; Hemelwaterafvoeren

Het hoofddak wordt voorzien van spuwers in de dakrand en hemelwaterafvoeren in de schachten. De hemelwaterafvoeren in de schachten worden onder de 1e verdiepingsvloer en / of BG-vloer versleept naar de erfgrans en aangesloten op het gemeenteriool.

6.1b; Binnenriolering

Er worden in de collectieve schachten geïsoleerde standleidingen aangebracht. De standleidingen lopen door naar de hoofddaken t.b.v. de beluchting en eindigen op het dak in een dakkap. De standleidingen worden onder de 1e verdieping en / of de BG-vloer versleept naar de erfgrans een aangesloten op het gemeenteriool.

6.1c Water- en Hydrofoorinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een centrale invoer van water in de algemene hydrofoorroimte welke op de BG van blok 7 komt. In deze ruimte komt ook een centrale hydrofoorinstallatie voor het hele gebouw. Vanaf de hydrofoor worden kunststof waterleidingen onder / in de BG-vloer / 1e verdiepingsvloer naar blok 1 t/m 4, 6 en 7 gebracht, eindigend met een afsluiter per blok.

Vanaf de afsluiter van blok 2 wordt een verdeelnet aangelegd tot en met:

- de watermeters van iedere woning van blok 2 in de meterkasten van de woningen.
- [de \(watermeter t.b.v.\) de aansluiting van de breaktank op de BG \(zie par. 6.6a\)](#)

6.2 Verwarming en koeling

6.2a; Warmte- en koudeopwekking: door derden

De warmte- en koudeopwekking geschiedt door derden, zie paragraaf AI-1.07 Esco

6.2b; Verwarming

In de algemene ruimten wordt geen verwarming aangebracht

6.3 Ventilatie

6.3a; Collectief kanalenstelsel

In de collectieve schachten wordt voorzien in een stelsel van collectieve kanalen t.b.v. toevoer van verse lucht naar de woningen en uitblazen van afgezogen lucht uit de woningen:

- De collectieve kanalen ten behoeve van het uitblazen van de afgezogen lucht van de woningen monden op het hoofddak uit in een prefab schoorsteen, in de kleur zwart.
- De collectieve kanalen voor de toevoer van verse lucht naar de woningen komen onder het plafond van de BG in de hoofdentree en in de commerciële ruimte te hangen

Daar waar de aansluitingen op deze collectieve kanalen vanuit de schachtwand de woning binnenkomen, wordt voorzien in een brandklep.

6.4 Elektra

6.4a; Elektra aansluiting blok 2

Er wordt door het Nuts-bedrijf een elektra aansluiting gemaakt:

- in de flatrijgkasten op de BG. Vandaar wordt door het Nuts-bedrijf een verdeling gemaakt naar:
 - de KWH-meters in de koude meterkasten van de Woningen van blok 2 op de verdiepingen
 - de KWH-meters in de koude meterkasten van de Woningen van blok 3 op de verdiepingen
- in de gecombineerde CVZ kast t.b.v. de algemene ruimtes blok 1, 2 en 3 (welke in blok 1 is gesitueerd)
 - Omdat blokken 1, 2 en 3 de algemene ruimtes (fietsenstalling, lift, trappenhuis en vluchtroutes) delen komt hier een gecombineerde CVZ-kast
 - Zie voor de uitleg van de algemene elektra installatie in blok 2 paragraaf 6.4b

6.4b; Verdeelinstallatie Elektra “algemene ruimtes blok 2”

Er wordt vanaf de CVZ-kast t.b.v. de algemene ruimtes van blok 2 een verdeelinstallatie met onderverdeling en groepenverdeling gemaakt volgens de NEN1010. Deze verdeelinstallatie voorziet in de volgende aansluitpunten voor elektra in de algemene ruimtes:

- de buitenverlichtingsinstallatie volgens par. 6.4c
- de algemene wandcontactdozen: 1 enkele wcd in de hoofdentree op de BG
- de voedingen voor de algemene installaties
 - de centrale videofoon unit met sluitplaat volgens par. 6.4.d
 - de lift volgens par. 6.5a
 - [de breaktank volgens par. 6.6a](#)

6.4c; Buitenverlichting en armaturen “algemene ruimtes blok 2”

Voor de algemene ruimte wordt voorzien in de volgende buitenverlichtingsinstallatie met armaturen:

- Hoofdentree op BG: 2 stuks armaturen
 - Philips Giotto LED armatuur o.g.
 - geschakeld op schemerschakelaar
- Ruimte voor de lift BG t/m 4e verd: 1 stuks armaturen per verdieping
 - Philips Giotto LED armatuur o.g.
 - continu brandend
- Binnenhof BG: 3 stuks armaturen
 - Wandarmatuur LED armatuur o.g.
 - geschakeld op schemerschakelaar
- Galerijen 1e t/m 4e verdieping: 3 stuks armaturen per verdieping
 - Wandarmatuur LED armatuur o.g.
 - geschakeld op schemerschakelaar

6.4d Videofoon- en deuropenerinstallatie “algemene ruimtes blok 2”

Er wordt een videofooninstallatie aangebracht, waarvan het centrale digitale scroll belpaneel in het toegangshek van de hoofdentree op de BG komt. Deze wordt aangesloten op de videofoon binnenunits in de woningen. Er wordt tevens voorzien in een elektrische sluitplaat op het draaiend deel van het toegangshek van de hoofdentree BG, waarmee deze op afstand geopend kan worden.

6.5 Liftinstallatie

6.5a; Liftinstallatie

Het blok wordt voorzien van een personenlift (13 persoons) welke ook gebruik wordt door bewoners van blok 1 en 3. De lift heeft een 2-zijdige stopplaats op BG en 1e t/m 4e verdieping. De lift heeft een kooiafmeting van min. 1,05m1 * 2,05m1 * 2,10m1 [breedte * diepte * hoogte]. De liftdeuren zijn van RVS. De liftkooi wordt afgewerkt met

- Plafond: Skinplate wit
- Wanden: Skinplate Structured Silver
 - Met leuning op zijwand met bedieningspaneel
 - Met spiegel op achterwand
- Vloer: Rubber vloerbedekking Black Marble
- Verlichting: LED stroken over hoogte kooi in de hoeken van de kooi en naast beide zijden van het bedieningspaneel

6.6 Bewateringsinstallatie blok 1 en 2

6.6a; brektank

Er wordt in blok 2 voorzien in een brektank t.b.v. de bewateringsinstallatie.

6.6b; bewateringsinstallatie bloembakken op dakterrassen blok 1

Er wordt in blok 1 voorzien in een druppelleiding van de brektank in blok 2 naar de bloembakken op de dakterrassen van blok 1, e.e.a. volgens par. 3.5b van de technische omschrijving van blok 1

6.6c; bewateringsinstallatie gevelgroen blok 2

Er wordt in blok 2 voorzien in een druppelleiding van de brektank in blok 2 naar de beplanting tegen de gevel van blok 2, e.e.a. volgens par. 2.2d van de technische omschrijving van blok 2

6.6d; bewateringsinstallatie beplanting op daken blok 2

Er wordt in blok 2 voorzien in een waterleiding van de brektank (of middels een by-pass direct vanaf de wateraansluiting) in blok 2 naar het waterbuffering systeem op de daken van blok 2, e.e.a. volgens par. 3.2a van de technische omschrijving van blok 2. Deze waterleiding is voorzien van een sensor die de watervoorraad in het waterbuffering systeem meet en aangeeft wanneer het water in het waterbuffering systeem moet worden aangevuld.

7: Installaties Woningen

7.1 Meterkast

7.1a; Meterkast

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

- Aansluiting elektra 3x25 amp. en een groepenkast met 5 groepen
- Wateraansluiting met een watermeter en hoofdkraan
- Invoerleiding ten behoeve van dienst leiding CAI (geen aansluiting)
- Invoerleiding ten behoeve van dienst leiding kabelexploitant (geen aansluiting)

7.2 Loodgietersinstallatie

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 warmtepomp/boiler

7.2b; Waterinstallatie

De drinkwaterinstallatie wordt aangelegd vanaf de afsluiter bij de watermeter, welke geplaatst is in de meterruimte. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate (bij normale bewoning) beschermd tegen bevriezen.

In de woning worden de volgende tappunten aangeboden:

- Een koudwaterleiding vanaf de hoofdkraan in de meterkast naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - keuken (afgedopte leidingen t.b.v. de keukenkraan);
 - badmengkraan (niet in alle woningen aanwezig);
 - inbouwreservoir toilet;
 - fontein;
 - wasmachinekraan;
 - de warmtepomp
- Een warmwaterleiding vanaf de warmtepomp naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - keuken (afgedopte leidingen t.b.v. de keukenkraan);
 - badmengkraan (niet in alle woningen aanwezig);

De hoeveelheid warm water wordt bepaald door de inhoud van de boiler van de warmtepomp, welke door de ESCO wordt geleverd, zie hiervoor paragraaf 7.3a.

7.2c; Sanitair

Zie paragraaf 5.6 voor de omschrijving van het sanitair

7.3 Verwarmings- / koelingsinstallatie

7.3a; Warmte- en koudeopwekking: door derden

De warmte- en koudeopwekking geschiedt door derden, zie paragraaf AI-1.07 Esco.

In de woning wordt een warmtepomp met boiler t.b.v. warmtapwater geplaatst welke voorziet in het omzetten van bronwarmte en -koeling naar bruikbare warmte en koeling t.b.v. de vloerverwarming- en vloerkoeling installatie conform paragraaf 7.3b en warmtapwater opwekking t.b.v. de warmwaterinstallatie volgens paragraaf 7.2b. De capaciteit van de warmtepomp wordt door de ESCO bepaald aan de hand van de geldende wet- en regelgeving en de indeling van de woning.

7.3b; afgiftesysteem

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 warmtepomp. 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 7.3c, opgenomen in de dekvloer. Door deze slangen wordt vanaf de warmtepomp ofwel verwarmd water ofwel gekoeld water wordt rondgepompt waardoor de vloer (en daarmee de woning) ofwel wordt opgewarmd ofwel wordt afgekoeld.

7.3c; 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, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.
 - Verblijfsruimten (slaapkamer, woonkamer, keuken etc): minimaal 22°C
 - Verkeersruimten: minimaal 18°C
 - Toiletruimte: minimaal 18°C
 - Badruimte: minimaal 22°C
 - Berging / technische ruimte (binnen of buiten de woning): onverwarmd
- Met betrekking tot de koeling geldt dat dit een topkoeling is, hier zijn geen ontwerp eisen aan gesteld.

7.3d: regeling vloerverwarming en vloerkoeling

De temperatuurregeling van de vloerverwarming is op basis van thermostaten in de woonkamer en slaapkamer(s). De slaapkamer(s) krijgen een thermostaat, waarmee de temperatuur in de slaapkamer(s) separaat van de woonkamer kan worden geregeld (in de praktijk kan de ruimtetemperatuur in een specifieke slaapkamer ca 2°C hoger zijn dan in de

woonkamer, omdat de temperatuur in de woning altijd een bepaalde gelijkmatige verhouding zal hebben).

De temperatuur van de vloerverwarming in de badkamer kan niet separaat worden geregeld, deze vloerverwarming wordt aangestuurd door de hoofdthermostaat in de woonkamer. Indien de vloerverwarming in de badkamer niet voldoende capaciteit heeft om de vereiste 22°C te behalen zal een elektrische radiator in de badkamer worden voorzien.

[De regeling van de koeling geschiedt middels de hoofdthermostaat in de woonkamer, deze kan niet verder per ruimte worden ingesteld.](#)

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

7.4 Ventilatie

7.4a: gebalanceerde ventilatie

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

7.4b: WTW-unit

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

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

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

7.4d: regeling

De regeling van de ventilatie geschiedt via een afstandsbediening welke los zal worden aangeleverd.

7.4e: 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.

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.

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

- wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers circa 30 cm
- wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht circa 120 cm
- wandcontactdozen in badkamers circa 105 cm
- wandcontactdoos voor de wasmachine circa 105 cm

- enkele wandcontactdozen in verkeersruimten / bergingen circa 105 cm
(deze worden gecombineerd met de lichtschakelaar)
- wandcontactdozen in meterkast aan installateur
- wandlichtpunten circa 180 cm
- lichtschakelaars (tenzij anders aangegeven) circa 105 cm
- thermostaten circa 150 cm
- binnenunit videofoon circa 150 cm
- CAI- en telecom aansluiting circa 30 cm

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

[Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in JUNG AS500.](#)

7.5b: kabel-tv en data

In overleg met de kabelexploitant wordt er zorg gedragen voor de CAI-aansluiting in de meterkast. Ten behoeve van CAI zal in de woonkamer een aansluitpunt worden aangelegd. Aansluiting en aansluitkosten zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

Er wordt een loze leiding voor een data- of telefoonaansluiting opgenomen in de woonkamer naar de meterkast. Aansluiting en aansluitkosten van de telefoon 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.

7.5d: rookmelders

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

7.5e: videofooninstallatie

De woningen worden voorzien van een videofooninstallatie. Met deze installatie is zichtbaar wie er bij de hoofdentredeur op de BG aanbelt, kan met deze persoon gecommuniceerd worden en kan de hoofdentredeur BG op afstand ontgrendeld worden. Tevens wordt bij de voordeur van de woning een beldrukker aangebracht.

Bijlagen

1: overzicht keukens

2: inhoudsopgave consumenten dossier

3: basis sanitair overzicht

KEUKENS

Bijlage 1

Afhankelijk van de indeling en grootte van de woning is er een keukenopstelling toegevoegd. Deze opstelling is zichtbaar op de verkoop plattegrond en keukentekening in de bijlage van de aannemingsovereenkomst.

Keukenopstelling S recht: Bouwnummers 2.03, 2.07, 2.11, 2.14

De woning is voorzien van een keuken met onder- en bovenkasten in een rechte opstelling, een kunststof multiplex met vlakke randen Siemens apparatuur, zie de omschrijving en de tekening in de keukenbrochure

Deze keuken vertegenwoordigt een stelpost van € 8.000,- inclusief BTW

Indien u ervoor kiest om de keuken elders te kopen, zal er na oplevering geen keuken worden geplaatst door Eigenhuis keukens en worden de aansluitpunten aangebracht op standaard hoogte en posities conform de keukentekening. Het retour-bedrag voor deze keuken bedraagt in dat geval:

€ 6.400,- inclusief BTW

Keukenopstelling S hoek: Bouwnummers 2.02, 2.04, 2.05, 2.06, 2.08, 2.09, 2.10, 2.12

De woning is voorzien van een keuken met onder- en bovenkasten in een hoek opstelling, een kunststof multiplex met vlakke randen Siemens apparatuur, zie de omschrijving en de tekening in de keukenbrochure

Deze keuken vertegenwoordigt een stelpost van € 8.000,- inclusief BTW

Indien u ervoor kiest om de keuken elders te kopen, zal er na oplevering geen keuken worden geplaatst door Eigenhuis keukens en worden de aansluitpunten aangebracht op standaard hoogte en posities conform de keukentekening. Het retour-bedrag voor de keuken bedraagt in dat geval: € 6.400,- inclusief BTW

Keukenopstelling M eiland: Bouwnummers 2.01, 2.13.

De woning is voorzien van een keuken in 2 delen en/of eiland opstelling, met een composiet werkblad, Siemens apparatuur en een Quooker warmwaterkraan, zie de omschrijving en de tekening in de keukenbrochure

Deze keuken vertegenwoordigt een stelpost van: € 15.000,- inclusief BTW

Indien u ervoor kiest om de keuken elders te kopen, zal er na oplevering geen keuken worden geplaatst door Eigenhuis keukens en worden de aansluitpunten aangebracht op standaard hoogte en posities conform de keukentekening. Het retour-bedrag voor de keuken bedraagt in dat geval: € 12.000,- inclusief BTW.

Consumentendossier

Bijlage 2

| Documenten | |
|---|--------------------------------|
| 1 Bewonersinformatie | |
| | Bewonersinformatieboek |
| | - serviceprocedure |
| | - schoonmaken |
| | - onderhoud |
| | - technische installatie |
| | - kleuren- en materialenstaat |
| | Informatiekaart meterkast |
| | Storingsnummers calamiteiten |
| | |
| 2 Energielabels | |
| | Energie-index rapporten |
| | Energielabels |
| | |
| 3 Klantstukken | |
| | Technische Omschrijving |
| | Koopaanneemsovereenkomst |
| | Klantplattegrond |
| | Opdrachtbevestiging |
| | Sanitairtekening |
| | Errata (indien van toepassing) |
| | Proces verbaal van oplevering |
| | |
| | |
| 4 Revisie tekeningen | |
| | E installatie |
| | W installatie |
| | WTW installatie |
| | CV installatie |
| | PV installatie |
| | |
| 5 Inmeetrappen | |
| | Afpersrapport vloerverwarming |
| | Afpersrapport waterleiding |
| | Inregelrapport ventilatie |
| | Keuringsrapport NEN 1010 |
| | |
| 6 Bediening en onderhoud installatie | |
| | Omvormers PV panelen |

| | |
|--|-----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | Sanitair Casco |
| <input type="checkbox"/> | Keuken |
| <input type="checkbox"/> | Start Smart |
| | Documenten |
| | PV panelen |
| | Ventilatie box / Luchtbehandeling |
| | Vloerverwarming |
| | Ruimte regeling |
| | Opstookprotocol |
| | Rookmelder |
| | Testinstructie aardlekschakelaar |
| | Groepenverklaring meterkast |
| | Groepenverklaring CVZ-kast |
| | |
| | |
| 7 Documentatie (merk, type etc.) + garantieverklaringen | |
| | WTW-box/luchtbehandeling |
| | Elektrische radiator |
| | Keukens |
| | Omvormers PV panelen |
| | PV panelen |
| | Ruimte regeling |
| | Warmtepomp |
| | |
| | |
| 8 Onderhoudsadvies +garantieverklaringen | |
| | Buitenkozijnen, ramen en deuren |
| | Binnenkozijnen en deuren |
| | Schilderwerk |
| | (Evt overige.) |
| | |
| | |
| | |
| | |

SANITAIR

Bijlage 3

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



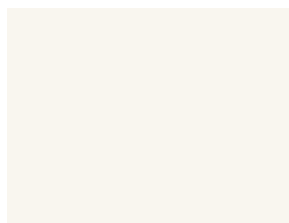
Glijstang + handdouche



Douchemengkraanv Grohe
Grohtherm 1000 met cooltouche



TEGELS



Wandtegel 25x33 cm
liggend wit glans met een
witte voeg

Hoogte toilet ca 1250 mm boven vloer
Hoogte badkamer tot plafond



Vloertegel 30x30cm antraciet
met een grijze voeg

Hoekprofiel wit rond

**KLEUREN VAN DE AFBEELDINGEN
ZIJN TER INDICATIE**

Basis bad, indien deze is weergegeven op de verkoopplattegrond

Bad



Bad Villeroy en Boch O'novu Duo, 180x80cm.

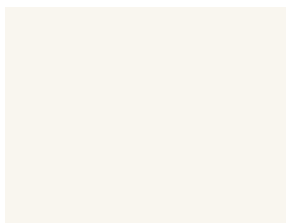


BadmengKraan Grohe Euroeco



Voorzien van handdouche
Grohe Tempesta

TEGELS



Wandtegel 25x33 cm liggend wit
glans met een witte voeg
wordt aangebracht op de badombouw

**KLEUREN VAN DE AFBEELDINGEN
ZIJN TER INDICATIE**