

Technische omschrijving

Wonen Aan De Kade
Appartementen De Loods

datum : 20-05-2025



Inhoudsopgave

Technische omschrijving	1
Inhoudsopgave	2
AI-1.0 Algemene informatie: Het Gebouw	4
AI-1.01 Het gebouw/ Het project	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 Beheervereniging	5
AI-1.06 Retributie Beheervereniging	6
AI-1.07 Vereniging van Eigenaren (VvE)	6
AI-1.08 Servicekosten	7
AI-2.0 Algemene informatie: De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken	8
AI-2.01 De aannemingsovereenkomst	8
AI-2.02 Technische Omschrijving	8
AI-2.03 Verkooptekeningen	8
AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen	8
AI-2.05 Wijzigingen	9
AI-2.06 Begripsbepalingen Besluit Bouwwerken Leefomgeving	9
AI-2.07 BENG	10
AI-2.08 Energielabel	10
AI-2.09 Klant begeleidingsproces	11
AI-2.10 Consumentendossier	11
AI-2.11 Oplevering	12
AI-2.12 Definities en afkortingen:	13
1.0 Constructie	17
1.1 Algemeen	17
1.2 Sloopwerk	17
1.3 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer	17
1.4 bovenbouw hoofdconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak.	18
2.0 Extérieur, gevel	19
2.1 Binnenspouwbladen	19
2.2 Gevelafwerking	19
2.3 Buitenkozijnen	19
2.04 Gevelaansluitingen buiten	20
2.5 Elementen aan de gevel	20
2.6 Hekwerken	21
2.7 Noodtrap	21
2.9 Hemelwaterafvoeren	21
3.0 Extérieur, dak	22
3.1 Dakbedekking	22
3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken	22
3.3 Dakafwerking	22
3.4 Installatiecomponenten	22

4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten	22
4.1 Niet dragende binnenwanden	22
4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten	23
4.3 Dekvloeren	23
4.4 Trappen en balustrades	23
4.5 Vloerafwerking	24
4.6 Wandafwerking	24
4.7 Plafondafwerking	24
4.8 Inrichting	25
4.9 Afwerkstaat	26
5.0 Interieur Woningen	27
5.1 Binnenkozijnen en -deuren	27
5.2 Binnenwanden	28
5.3 Dekvloeren	28
5.4 Tegelwerk	28
5.5 Sanitair	29
5.5b: sanitair in badkamer	29
5.6 Keukens	30
5.7 Vensterbanken	30
5.8 Vloer-, wand- en plafondafwerking	30
6.0 Installaties algemene ruimtes	32
6.1 Loodgieters Installatie	32
6.2 Verwarming en koeling	32
6.3 Ventilatie	32
6.4 Elektra	32
6.5 Lift	34
7.0 Installaties Woningen	34
7.1 Meterkast	34
7.2 Loodgieters Installatie	34
7.3 Verwamingsinstallatie	35
7.4 Ventilatie	37
7.5 Elektrische installatie	38
9.00 Terreininrichting	39
9.03 Terreinverharding	39
9.05 Erfgrens	39
Bijlagen	40
1: Inhoudsopgave Consumenten dossier	40
2: Basis sanitair overzicht	43

AI-1.0 Algemene informatie: Het Gebouw

AI-1.01 Het gebouw/ Het project

Het project Wonen Aan De Kade - De Loods - in Leiden bestaat uit 30 appartementen met bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten en een gezamenlijke fietsenstalling (hierna; het Gebouw).

De woning wordt in de technische omschrijving verder benoemd 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). De Woningen 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, wko;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Bouw- en installatiekosten;
- 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;
- 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 aannemings-overeenkomst; 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 Beheervereniging

Het project 'Wonen aan de Kade – De Loods' is onderdeel van het totaalproject 'Wonen aan de Kade'. Het project 'Wonen aan de kade' omvat de volgende (deel) projecten:

- Pakhuiswoningen, Kadewoningen en Hofwoningen:
 - Betreft: 15 eengezinswoningen (met in geval van Kadewoningen en Hofwoningen inclusief 2 parkeerplaatsen) op eigen perceel
- VVE-parkeerplaatsen:
 - betreft: 25 apart te verkopen parkeerplaatsen voor eigen gebruik, die als appartementsrechten onderdeel zijn van de VVE parkeerplaatsen
- Huurappartementen Rhijnvreugd:
 - Betreft: 30 huurwoningen in een gebouw dat eigendom zal worden van een woningcorporatie
- VVE - De Loods:
 - Betreft: 30 koopwoningen in gebouw de Loods, die als appartementsrechten onderdeel zijn van VVE – De Loods

Alle eigenaren van een Privé Gedeelte (woning of parkeerplaats) in bovengenoemde deelprojecten zijn gezamenlijk eigenaar van het Mandelig gebied:

- Mandelig gebied:
 - betreft: terrein en terreininrichting buiten de Prive gedeeltes, waaronder de gemeenschappelijke binnentuin, de kade langs de Oude Rijn, parkeerterrein met 15 parkeerplaatsen voor gemeenschappelijk gebruik, ontsluitingswegen en groenvoorzieningen.
 - van toepassing voor de eigenaar / eigenaren van Huurappartementen Rhijnvreugd, De Loods, VVE-parkeerplaatsen, Pakhuiswoningen, Kadewoningen en Hofwoningen

Alle mede-eigenaren zijn verantwoordelijk voor het beheer, gebruik en onderhoud van het mandelige terrein. Afspraken hierover worden vastgelegd in een akte van mandeligheid, waarbij ook een Beheervereniging wordt opgericht. Alle mede-eigenaren kunnen lid worden van de Beheervereniging en zijn in ieder geval verplicht om bij te dragen aan de kosten van de Beheervereniging. Deze verplichte bijdrage wordt 'retributie' genoemd.

Het doel van deze vereniging is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren, zoals het onderhoud en de instandhouding van het Project en de daarbij behorende voorzieningen.

De Beheervereniging heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. De vereniging neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij in het reglement anders bepaald. 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 mandelig gebied 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 schoonmaak, onderhoud en dergelijke. Op basis van de jaarlijkse begroting wordt de maandelijkse bijdrage aan de Beheervereniging (retributie) voor elke mede-eigenaar bepaald. Over de opstart van de Beheervereniging wordt u tijdens de bouw nader geïnformeerd.

Voor de technische omschrijving van het Mandelig gebied verwijzen wij u naar het document 'Wonen aan de Kade - Mandelig gebied'. Dit document spitst zich toe op de technische omschrijving van de De Loods.

AI-1.06 Retributie Beheervereniging

Omdat een aantal zaken voor gezamenlijke rekening van alle mede-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 begroting van de beheervereniging zullen onder andere opgenomen de kosten voor bijvoorbeeld verzekeringen, schoonmaakwerkzaamheden en korte en lange termijn onderhoud van groenvoorzieningen, verhardingen en andere onderdelen van de inrichting van het mandelig gebied.

De totale kosten van de Beheervereniging (de retributie) worden opgenomen in de akte van mandeligheid en via een verdeelsleutel verdeeld over alle eigenaren van woningen en parkeerplaatsen van het project Aan de Kade. In deze verdeelsleutel wordt rekening gehouden met de woninggrootte.

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

AI-1.07 Vereniging van Eigenaren (VvE)

De woningen in De Loods zijn als appartementsrechten onderdeel van een vereniging van eigenaren (VVE – De Loods). Voor de eigenaren van appartementen in de Loods zijn een aantal privé parkeerplaatsen gereserveerd. Deze parkeerplaatsen zijn als appartementsrechten onderdeel van de aparte VVE-Parkeren.

Iedere appartementsrecht eigenaar van een Privé Gedeelte is van rechtswege lid van de VvE, waartoe het appartement behoort. In het geval van De Loods betreft dit een lidmaatschap van de VVE voor De Loods en in geval van aankoop van een parkeerplaats tevens een lidmaatschap van de VVE-Wonen aan de Kade – Parkeren.

Het doel van de VvE is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren, zoals het onderhoud en de instandhouding van het gebouw of de parkeerplaats 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 in 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-1.08 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. In het gebouw De Loods zijn alle woningen even groot.

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 voorgescreven 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 Bbl 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 dezelfde kwaliteitseisen hebben.

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

De “artist impressions” 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 Besluit Bouwwerken Leefomgeving

In Nederland geldt het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). In het Bbl zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bbl 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 Bbl. Het Bbl hanteert de volgende benamingen:

Benaming Verkooptekening:

woonkamer
slaapkamer
keuken
Hal/ entree/ overloop
toilet
badkamer/douche
meterkast
techniek
berging
techniek / berging
dakterras
geluidsruimte

Benaming volgens Bbl:

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 de eisen aan 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 vloerafwerking-brochure vermelde mogelijkheden.

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

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Bbl. Dit geldt tevens voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Ook worden de kopers van een Woning uitgenodigd voor het digitale portaal van Vink Bouw. Middels dit portaal wordt u op de hoogte gehouden van de voortgang van het project en kunt u vragen stellen. Daarnaast worden ook de bij de makelaar gekozen opties voor de afwerking van de badkamer en de positie van de keuken 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 welke door u zijn verricht.

Verborgene 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 materiaal schema, tekeningen van de installaties, enz.

AI-2.12 Definities en afkortingen:

Begane grondvloer:

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

Begane grond:

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

Verdiepingsvloeren:

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

Verdiepingen:

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

[Geïsoleerde] Spouwmuurconstructie

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

Binnenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de binnenzijde van het Gebouw / het Privé Gedeelte bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het Gebouw / het Privé Gedeelte Bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd. De niet dragende binnenspouwbladen zijn uitgevoerd in een geïsoleerd houtskeletbouw element.

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.

Wadi

Een opslag en/of infiltratievoorziening in het terrein die bedoeld is om regenwater tijdelijk op te slaan en te laten infiltreren.

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. 1mm toegestaan. Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.5 mm
	1.0m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm
	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

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

Drystack

Drystack is een circulair bouwsysteem waarbij bakstenen zonder mortel op elkaar worden gestapeld door middel van weerbestendige kunststof layers. Door middel van dit systeem is de gevel demontabel en blijven de stenen herbruikbaar.

[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 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 / 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. De dekvloer heeft vlakheidsklasse 3.

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.

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.

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.

1.2 Sloopwerk

1.2a: Sloopwerk behoud bestaande constructie

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

1.3 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer

1.3a Grondwerk

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

Sanering

De grond van dit terrein was plaatselijk vervuild en voldeed niet aan de regels die de overheid stelt voor de kwaliteit van de bodem uitgaande van klasse 'wonen'. Dit, omdat de toekomstig terreingebruik voor wonen is bestemd. Daarom is de grond op deze posities gesaneerd.

De schoonmaak is gedaan door een soort schone 'afdeklaag' aan te brengen. Omdat het terrein opnieuw wordt ingericht, is de bovenste laag grond ongeveer 70 centimeter diep weggehaald en op sommige plekken nog wat dieper.

Op de plekken waar geen verharding komt (zoals tuinen), is een laag schone grond of schoon zand van minstens 1 meter dik aangebracht.

Als er in de toekomst werkzaamheden in de grond nodig zijn, moet men ervoor zorgen dat niet dieper gegraven wordt dan deze schone laag. Mochten er toch graafwerkzaamheden nodig zijn die dieper gaan dan deze schone laag, dan moet dit van tevoren gemeld worden bij de gemeente Leiden. Dit moet via het Omgevingsloket, en de Omgevingsdienst West Holland handelt dit namens de gemeente af.

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.

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

1.3c: Beganegrondvloer

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde, geïsoleerde, betonnen systeemvloer.

De thermische isolatie van deze vloer voldoet aan de eisen van het Bbl en uitgangspunten van de BENG-berekening. In de betonvloer worden de benodigde sparingen opgenomen, bijvoorbeeld voor een kruipluik en het invoeren van de nutsleidingen.

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

1.4a: Dragende wanden van het Gebouw

De dragende wanden van het gebouw worden uitgevoerd in kalkzandsteen, afmeting en sterkte kwaliteit conform opgave constructeur

1.4b: Verdiepingsvloeren en dakvloer

De verdiepingsvloeren alsmede de dakvloer worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloer, hetgeen inhoudt dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd op de dragende wanden, hierop wordt de benodigde wapening en installaties aangebracht waarna deze wordt afgestort met een laag beton.

Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden tussen de bekistingsplaatvloeren (V-naden) in het zicht.

2.0 Exterieur, gevel

2.1 Binnenspouwbladen

2.1a: Dragende binnenspouwbladen

Dragende binnenspouwbladen zijn constructief noodzakelijk en worden uitgevoerd in steenachtig materiaal, deze zijn omschreven bij het onderdeel constructie. De isolatie, welke hierop wordt aangebracht, voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG-berekening.

Ter plaatse van kozijnen en andere gevelopeningen worden (indien noodzakelijk) betonlateien toegepast om het bovenliggende materiaal te dragen.

2.1b: Niet dragende binnenspouwblad

Het niet dragende binnenspouwblad wordt uitgevoerd als een houtskeletbouw-element. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG-berekening.

2.2 Gevelafwerking

2.2a: Gevelafwerking uitgevoerd in Drystack

De gevels van het gebouw worden uitgevoerd in Drystack. Kleur en uitvoering conform opgave architect. De gevel wordt voegloos uitgevoerd. Waar noodzakelijk worden stalen geveldraggers en/of lateien toegepast om het metselwerk op te vangen.

In de gevel worden accenten aangebracht door het toepassen van dieptewerking, rollagen en prefab betonnen elementen. Waar nodig worden er vanwege bouwfysische eisen dilataties opgenomen in de gevel.

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: Buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen in de gevels worden uitgevoerd in kunststof met uitzondering van de deuren (inclusief kozijnen) van de hoofdentree, de woning-entree, fietsenstalling-toegang en galerij-toegang.

De deuren (inclusief kozijnen) van de algemene ruimten, de woning-entree, fietsenstalling-toegang en galerij-toegang worden uitgevoerd in hout.

De deuren en kozijnen van de hoofdentree worden uitgevoerd in aluminium.

Verder geldt voor deze kozijnen:

- De kunststof kozijnen worden geplaatst in een houten stelkozijn of HSB-binnenspouwblad.
- Kozijnen grenzend aan maaiveld en/of een buitenruimte worden aan de onderzijde voorzien van een kunststenen onderdorpel in grijze / antraciete kleur.
- De kleur van de kozijnen wordt nader door de architect bepaald, de kunststof kozijnen zijn aan de binnenzijde [in het Privé Gedeelte] wit
- houten en aluminium kozijnen hebben aan de binnenzijde dezelfde kleur als de buitenzijde.

2.3b: Beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen betreft dubbel isolatieglas HR++. 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 uitgevoerd in aluminium. 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.

2.04 Gevelaansluitingen buiten

2.4a: Gevelaansluiting op gevelafwerking

Onder de buitenkozijnen komt, waar nodig, aan de buitenzijde een aluminium waterslag.

2.4b: Onderdorpel bij deuren

Bij buitendeuren wordt een onderdorpel toegepast, dat is uitgevoerd in kunststof of composiet. De onderdorpels worden uitgevoerd in een zwarte/antraciete kleur.

2.4c: Gevelaansluitingen met kantplanken

Ter plaatse van buitenkozijnen op maaiveldniveau wordt aan de onderzijde een geïsoleerde cementgebonden kantplank aangebracht. De kantplank wordt uitgevoerd in een grijze/antraciete kleur.

2.4d: Gevelaansluiting Drystack

Wanneer de gevelstenen van het Drystack-systeem doorlopen boven een gevelkozijn, wordt een geveldrager/latei toegepast om de stenen te kunnen dragen. Deze wordt uitgevoerd in staal in een nader door de architect te bepalen kleur en een door de adviseur vastgestelde afmeting.

2.5 Elementen aan de gevel

2.5a: Prefab galerijen en balkons

De balkon- en galerijvloeren zijn van prefab beton. De galerijvloeren worden uitgevoerd in een standaard beton-grijze kleur, de balkonvloeren worden uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleurtint. De balkons en galerijen worden aan de boven- en onderzijde niet nader afgewerkt, het loopvlak wordt voorzien van antislip profilering.

2.5b: vleermuiskasten

Ten behoeve van biodiversiteit worden vleermuiskasten in de gevel aangebracht. De exacte aantallen en plekken hiervan worden nader uitgewerkt. De locaties staan indicatief aangegeven op de geveltekeningen.

2.5c: Prefab betonnen sierelementen

In de gevel worden diverse prefab betonnen sierelementen verwerkt. De elementen worden uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleurtint. Dit betreft:

- element boven de hoofdentree, voorzien van enkele cijfers en/of letters
- diverse elementen, rechthoekig van vorm en uitgelijnd met de gevelkozijnen

2.5d: Historische gevelstenen

Bij de hoofdingang worden zes unieke gevelstenen van de bekende keramist W.C. Brouwer verwerkt in de gevel. Deze historische elementen zijn verkregen uit de gevel van de voormalige woningen op de plek van De Loods en krijgen nu een nieuwe bestemming.

2.6 Hekwerken

2.6a: Balustrade balkons

De balkons worden voorzien van een balustrade. Deze balustrade bestaat uit een aluminium hekwerk voorzien van een glazen vulling, het aluminium in een door de architect nader te bepalen uitvoering en kleur.

2.6b: Balustrade galerijen

De balustrade van de galerij wordt uitgevoerd als een lamellenhek in een door de architect bepaalde uitvoering en kleur.

2.7 Noodtrap

2.7a Stalen spiltrap

De noodtrap van het complex bevindt zich aan de galerij en wordt uitgevoerd als stalen spiltrap. Deze wordt vanuit buiten afgesloten, zodat het betreden van de trap vanaf maaiveld niet mogelijk is. De trap wordt uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleur.

2.9 Hemelwaterafvoeren

2.9a Hemelwaterafvoeren van het dak

De hemelwaterafvoeren van het dak worden geplaatst in de schachten binnen het gebouw. Het regenwater wordt op het terrein geborgd in een wadi en/of vertraagd afgevoerd naar oppervlaktewater.

2.9b Hemelwaterafvoeren van balkons en galerijen

De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de balkons en galerijen worden aan de gevel gemonteerd en zijn uitgevoerd in pvc-buisleidingen in de kleur grijs. Het regenwater wordt geloosd op het openbaar riool.

3.0 Extérieur, dak

3.1 Dakbedekking

3.1a: Dakbedekking hoofdak

Het gebouw wordt voorzien van een plat dak, voorzien van isolatie en dakbedekking. De randen worden afgewerkt met een aluminium trim.

3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken

3.2a: Valbeveiliging

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

3.2b: Dakluik

In het dak wordt een dakluik met schaartrap opgenomen ter plaatse van de algemene ruimte. 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 dak wordt voorzien van een ballastlaag, waarbij plaatselijk, indien noodzakelijk t.b.v. onderhoud / bereikbaarheid, looppaden van grijze betontegels worden toegepast.

3.4 Installatiecomponenten

3.4a: Installatiecomponenten plat dak

Op het dak worden de benodigde installatiecomponenten aangebracht;

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

3.4b: PV-panelen

Overeenkomstig de BENG-berekening worden er geen PV-panelen voorzien.

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.

4.1b: Voorzet wanden

Ten behoeve van thermische en/of akoestische isolatie worden op diverse plaatsen voorzetwanden tegen dragende wanden geplaatst. De afwerking van deze wanden bestaat uit standaard gipsplaten, met uitzondering van de fietsenstalling op de begane grond. In de fietsenstalling worden de wanden afgewerkt met stootvaste beplating.

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 de lifthal en het trappenhuis

worden voorzien van houten 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 deuren worden afgehangen aan aluminium scharnieren en voorzien van een dag- en nachtslot met aluminium deurkrukken en -beslag.

Waar nodig zullen de deuren voorzien worden van de benodigde luchtroosters conform de eisen van het nutsbedrijf.

4.2b: 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 BG.
 - De deur tussen hoofdentree BG en het trappenhuis BG.
 - De entreedeur aan de achtergevel naar het trappenhuis.
 - De deur van de fietsenstalling.

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

4.3 Dekvloeren

4.3a: afwerking constructievloer: dekvloeren algemene ruimten Begane grond

Er worden op de constructieve vloeren dekvloeren aangebracht. De vloeren hebben vlakheidsklasse 3.

4.4 Trappen en balustrades

4.4a betontrappen

Het trappenhuis wordt voorzien van prefab betonnen trappen, het loopvlak is vlak in de standaard grijze beton kleur. De trappen worden voorzien van een metalen spijlenhek en een handleuning.

4.5 Vloerafwerking

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

4.5a Tegelwerk

De vloer wordt voorzien van tegelwerk afmeting 30x30cm in de kleur antraciet, afgewerkt met een witte houten plint langs de wanden.

4.5b Schoonloopmat

De vloer wordt afgewerkt met een schoonloopmat in een door de architect te bepalen kleur.

4.5c: Vloercoating

De dekvloer wordt afgewerkt met een vloercoating in een door de architect te bepalen kleur.

4.5d: Onafgewerkt

De vloer wordt niet nader afgewerkt.

4.6 Wandafwerking

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

4.6a: Spuitwerk

De wanden worden voorzien van spuitwerk in de kleur Wit.

4.6b: Onafgewerkt

De wanden worden niet nader afgewerkt.

4.7 Plafondafwerking

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

4.7a: Afwerking met Rigitone

Het plafond wordt afgewerkt met een metalstud-plafond, afgewerkt met wit gesausde Rigitone plafondbeplating.

4.7b: Houtwolcement-plafond

Het plafond wordt afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcement plafond in de naturel (bruin-beige). 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.

4.7c: Onafgewerkt

De plafonds worden niet nader afgewerkt.

4.8 Inrichting

In de algemene ruimten wordt voorzien in de volgende inrichtingen:

4.8a algemene meterkasten

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

4.8b Postkasten

De postkasten bevinden zich in de gevel naast de hoofdentree. De postkasten worden uitgevoerd met aluminium een metalen deurtje met slot erin en aluminium briefkleppen (met een huisnummer erop).

4.8c Fietsrekken

De fietsenstalling wordt voorzien van de benodigde enkellaagse fietsenrekken.

4.9 Afwerkstaat

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

Ruimte	Plafondafwerking	Wandafwerking	Vloerafwerking	Inventaris
Entreehal BG (binnen)	4.7a; Rigitone	4.6a: spuitwerk	4.5b: Schoonloopmat	Postkasten, Centraal belpaneel videofoon
Trappenhuis bgg t/m 3e verdieping	4.7a; Rigitone	4.6a: spuitwerk	4.5a: Tegelwerk	
Fietsenstalling nr 1 BG	4.7b; houtwolcement (onder het plafond komen diverse kabels en leidingen in het zicht)	4.6b onafgewerkte wanden	4.5c: Vloercoating	Fietsenrekken
Fietsenstalling nr 2 BG	4.7b; houtwolcement (onder het plafond komen diverse kabels en leidingen in het zicht)	4.6b onafgewerkte wanden	4.5c: Vloercoating	Fietsenrekken
Hydrofoor- / technische ruimte BG	4.7c; Onafgewerkt	4.6b onafgewerkte wanden	4.5d: onafgewerkt	installatieonderdelen
Lifthal 1e t/m 3e verd	4.7c; Rigitone	4.6a: spuitwerk	4.5a: Tegelwerk	Lift

5.0 Interieur Woningen

5.1 Binnenkozijnen en -deuren

5.1a: woningentreekozijnen en -deuren

De woningentreedeeuren die aan de galerij of maaiveld zijn gesitueerd worden uitgevoerd als houten voordeur met een glasstrook in een houten kozijn met een kunststenen onderdorpel. De houten voordeuren zullen worden afgewerkt in een nader door de architect te bepalen kleur.

De woningentreedeeuren welke in de lifthallen van begane grond t/m de 3e verdieping zijn gesitueerd worden uitgevoerd als dichte houten voordeur met een spion in een houten kozijn met een kunststenen onderdorpel. Deze woningentreedeeuren worden uitgevoerd met een eenvoudige opbouw vrijloop-deurdranger i.v.m. brandveiligheid.

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

5.1b: 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 [als omschreven in paragraaf 4.2b]

5.1c: Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de woningen worden aangebracht volgens tekening en worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen (behoudens bij meterkasten met een prefab front conform par. 5.1d):

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

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

De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd als opdekdeuren zonder glasopening (behoudens bij meterkasten met een prefab front conform par. 5.1d):

- Hoogte deuren ca 2315mm
- Fabrieksmatig afgelakt kleur: Ral 9010
- Hang en sluitwerk;
 - type Ami kortschild, aluminium F1
 - Deuren badkamer en toilet met 'vrij & bezet' slot
 - Deuren meterkast met kastslot
 - Overige deuren met loopslot

5.1d: Meterkasten Spaanplaat

De meterkast bevindt zich in de hal en bevat de elektra- en warmtemeter. De meterkastdeuren worden uitgevoerd als gemelamineerde spaanplaat deur in een nader te bepalen kleur door de architect 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. De bodem van de meterkast is afgewerkt met een dekvloer, waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTS-bedrijven in uitkomen.

5.2 Binnenwanden

5.2a: scheidingswanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gips- of cellenbeton in dikte 70 en 100 mm. Deze worden behangklaar afgewerkt. Tussen de verblijfsruimten onderling en tussen verblijfsruimte en technische ruimte wordt Gibo 'zwaar' toegepast, en ter plaatse van badkamers wordt Gibo hydro geplaatst.

5.3 Dekvloeren

5.3a: Zwevende zandcement dekvloer

Op de ruwe constructieve betonvloer wordt een (zwevende) dekvloer aangebracht (anhydriet of zandcement). In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen.

In de keuken-zone wordt een dekvloer aangebracht, maar deze is gespaard van vloerverwarming.

5.4 Tegelwerk

5.4a: wandtegels

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. 1,25 meter boven de vloer, daarboven spuitwerk
- in de badkamer tot het plafond

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

5.4.b: Vloertegelwerk

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

- In de toiletruimte.
- In de badkamer.

5.4c: kitwerk

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

5.5 Sanitair

5.5a: 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 / vi connect, kleur wit
- Fonteincombinatie
 - Fontein: Villeroy en Boch O.Novo 36x27.5cm, kleur wit
 - Fonteinkraan: Grohe Costa L

5.5b: 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 chrome
 - Wastafelkraan: Grohe Euroeco S size
 - Spiegel; vierkant, 40x60cm (staand)
- Douchecombinatie
 - Douchegeoot; douchegeoot WTW met rvs afdekrooster (ca 70 cm lengte).
 - Douchekraan: Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch
 - Doucheset; Glijstang + handdouche: Grohe New Tempesta 100 met 2 stralen

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

5.6 Keukens

5.6a: Installatie voorziening keuken

Ten behoeve van de keuken worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd exclusief inbouwapparatuur:

- Gecombineerde afvoer voor gootsteen en vaatwasser
- Koudwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Warmwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting, geschikt voor 2*230V/16B aansluiting
- vaatwasser [wandcontactdoos op aparte groep
- combi- magnetron [*wandcontactdoos op algemene groep*]
- koel/vries combinatie [*wandcontactdoos op algemene groep*]
- recirculatie wandafzuigkap [*wandcontactdoos op algemene groep*] [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik.

5.6b: Keukenopstelling

Er wordt niet voorzien in een keukenopstelling

5.7 Vensterbanken

5.8a: Vensterbank

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

5.8 Vloer-, wand- en plafondafwerking

5.8a: Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden afgewerkt met dekvloeren volgens paragraaf 5.3a en in het toilet en de badkamer met tegelwerk volgens paragraaf 5.5b. Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht.

Op de dekvloeren kunt u uw vloerafwerking aanbrengen, in de bouwkundige detaillering wordt rekening gehouden met een maximale dikte van 15 mm van deze vloerafwerking. Bij deze vloerafwerking is rekening gehouden met een RC-waarde van maximaal 0,09 m²K/W. Bij oplevering zit er nog maximaal 4% restvocht in de dekvloer.

Rondom de dekvloeren wordt een flexibele kantstrook geplaatst. Dit voorkomt dat contactgeluid van de dekvloer doorgegeven wordt aan de wanden. Wanneer de bewoner later een vloerafwerking aanbrengt, is het belangrijk dat deze ook vrij van de wanden blijft, zodat contactgeluid naar de wanden niet alsnog via deze vloerafwerking doorgegeven wordt.

5.8b: Wandafwerking behangklaar

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.

5.8c: Plafondafwerking

De plafonds in de woningen worden (behoudens in de meterkasten) afgewerkt met spacksputwerk in een witte kleur. De V-naden van de breedplaatvloeren zichtbaar.

5.8d: Afwerkstaat

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
Woonkamer en keuken	5.8c; Spuitwerk	5.8b; behangklaar	5.8a; Anhydriet / zandcement dekvloer	Voorzieningen keuken volgens par. 5.6b
Slaapkamer(s)	5.8c; Spuitwerk	5.8b; behangklaar	5.8a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
Hal	5.8c; Spuitwerk	5.8b; behangklaar	5.8a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	5.8a; Anhydriet / zandcement dekvloer	Nuts voorzieningen
Toilet	5.8c; Spuitwerk	5.5a; Wanden tot 1,25m1 met tegelwerk, daarboven spuitwerk	5.5b; tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.5a
Badkamer	5.8c; Spuitwerk	5.5a; tegelwerk tot plafond	5.5b; tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.5b
Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging (niet in alle woningen aanwezig)	5.8c; Spuitwerk	5.9b; behangklaar	5.8a; Anhydriet / zandcement dekvloer	Technische installatie, kanalen in het zicht

6.0 Installaties algemene ruimtes

6.1 Loodgieters Installatie

6.1a: Afvoer hemelwater en vuilwater

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De hemelwaterafvoeren van de balkons alsmede van de galerijen en de vuilwaterafvoeren worden aangesloten op het rioolstelsel, in de openbare gebieden, van de gemeente.

De hemelwaterafvoeren van het hoge dak worden aangesloten op het schoonwaterriool.

6.1b: Binnenriolering

Ook binnen het gebouw wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De standleidingen van deze binnenriolering worden uitgevoerd in voldoende geluidsisolerende kunststof buizen. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden 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.

6.1d: Droge blusleiding

Het gebouw wordt voorzien van een droge blusleiding ten behoeve van de brandweer.

6.2 Verwarming en koeling

6.2a: Verwarming (geen verwarming)

In de algemene ruimten wordt geen verwarming aangebracht.

6.3 Ventilatie

6.3a: Ventilatie ruimte

Voor de ventilatie van de lifthallen en de trappenhuisen wordt mechanische afzuiging voorzien. Aanvoer van lucht vindt plaats door ventilatieroosters in de buitengevel.

De fietsenstallingen worden voorzien van natuurlijke ventilatie door middel van roosters in de buitengevel.

6.4 Elektra

6.4a: Elektra aansluiting(CVZ)

Er wordt door het Nuts-bedrijf een centrale elektra aansluiting gemaakt in de flatkast op de begane grond. Vanaf de aansluiting in de flatkast wordt door het Nuts-bedrijf bekabeling gemaakt naar de individuele KWH-meters in de meterkasten van de Woningen.

De centrale voorziening (CVZ kast) krijgt een eigen invoer en aansluiting.

6.4b: Verdeelinstallatie Elektra "algemene ruimtes"

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

- de binnenverlichtingsinstallatie in de algemene ruimten volgens par. 6.4c
- de buitenverlichtingsinstallatie volgens par. 6.4d
- de aansluiting van de centrale buitenunit van de videofoon volgens par. 6.4e
- de algemene wandcontactdozen:
 - 1 enkele wcd in de hoofdentree op de BG en de lifthallen op de verdiepingen
 - 1 enkele wcd per verdieping in het trappenhuis
 - 1 enkele wcd in de hydrofoorroimte
- de voedingen voor de algemene installaties
 - de hydrofoorinstallatie volgens par. 6.1c
 - de lift volgens par. 6.5

6.4c: Binnenverlichting en armaturen

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

- Hoofdentree BG en lifthallen op de verdiepingen;
 - armatuur, aantal en type nader te bepalen aan de hand van lichtopbrengstberekening.
 - continu incl. noodunit
- Trappenhuis:
 - armatuur op bewegingsmelder, aantal en type nader te bepalen aan de hand van lichtopbrengstberekening.
 - waar nodig continu incl. noodunit
- Fietsenstalling BG:
 - een armatuur op bewegingsmelder, aantal en type nader te bepalen aan de hand van lichtopbrengstberekening.
- Hydrofoorroimte BG:
 - 1 stuks type industrieel wandarmatuur
 - op een schakelaar

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

6.4d: Buitenverlichting en armaturen

Er worden de volgende buitenlichtpunten en armaturen aangebracht:

- Hoofdentree BG
 - 1 stuks wandarmatuur, type nader te bepalen
 - op schemerschakelaar
- Entree trappenhuis BG
 - 1 stuks wandarmatuur, type nader te bepalen
 - op schemerschakelaar

6.4e: Videofoon- en deuropenerinstallatie

Er wordt een videofooninstallatie aangebracht, waarvan het centrale digitale scroll belpaneel in de hoofdentreehal op de BG komt. Deze wordt aangesloten op de videofoon binnenunits in de woningen conform paragraaf 7.5e. Er wordt tevens voorzien in een elektrische sluitplaat op de deur van de hoofdentree BG naar de lifthal op de BG, waarmee deze op afstand geopend kan worden.

6.5 Lift

6.5a: Lift installatie

Het gebouw wordt voorzien van een personenlift (13 persoons). De lift heeft een stopplaats op BG t/m 3e 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: paneelafwerking Skinplate (kleur n.t.b.)
- Wanden: paneelafwerking Skinplate (kleur n.t.b.)
 - Met leuning op zijwand met bedieningspaneel
 - Met spiegel op achterwand
- Vloer: Rubber vloerbedekking Black Marble
- Verlichting: LED stroken over hoogte kooi in de hoeken van de kooi en naast beide zijden van het bedieningspaneel

7.0 Installaties Woningen

7.1 Meterkast

7.1a: meterkast

De woning wordt voorzien van een meterkast met:

- Aansluiting elektra 3x25 amp. en een groepenkast, het aantal groep wordt nader bepaald
- Wataansluiting met een watermeter en hoofdkraan
- Invoer leiding ten behoeve van de dienstleiding televisie (geen aansluiting)
- Invoer leiding ten behoeve van de dienstleiding telefoon (geen aansluiting)

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 warmtepomp/boiler

7.2b: Waterinstallatie

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

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);
 - inbouwreservoir toilet;
 - wasmachinekraan;
 - de warmtepomp
- Een warmwaterleiding vanaf de warmtepomp naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - keuken (leiding eindigd met stopkraan);

De hoeveelheid warm water wordt bepaald door de inhoud van de boiler van de warmtepomp, zie hiervoor paragraaf 7.3d.

7.2c: Sanitair

Zie paragraaf 5.5 voor de omschrijving van het sanitair

7.3 Verwarmingsinstallatie

7.3a: Warmteopwekking

Voor verwarmen, koelen en warm water wordt de woning voorzien van een warmtepomp. Deze warmtepomp maakt gebruik van warmte- en koudeopslag in de bodem met één of meerdere gesloten verticale bodemwisselaars. Deze bodemwarmtewisselaars worden onder de begane grondvloer gekoppeld en worden gezamenlijk gebruikt voor meerdere warmtepompen. De uitvoering van de warmtepompen en bodemwisselaars worden door de installateur bepaald aan de hand van de bouwkundige en installatietechnische eigenschappen van het gebouw.

In de woning wordt een warmtepomp met boiler t.b.v. warmtapwater geplaatst welke voorziet in het omzetten van bodemwarmte en -koeling naar bruikbare warmte en koeling t.b.v. de vloerwarming- en vloerkoeling installatie en warmtapwater opwekking t.b.v. de warmwaterinstallatie.

De warmtepomp wordt opgesteld in de berging / technische ruimte in de woning. Bij de warmtepomp is, voor warm water, een voorraadvat ('boiler') opgesteld.

De capaciteit van de warmtepomp wordt door de installateur bepaald aan de hand van de geldende wet- en regelgeving en de indeling van de woning.

7.3b: Regeling (kamerthermostaat)

De temperatuurregeling van de vloerverwarming is een zogenaamde ruimte-regeling waarbij de temperatuur van de woonkamer en slaapkamer per ruimte kan worden geregeld. De regeling vindt plaats door middel van thermostaten die in betreffende ruimtes worden geplaatst.

Met de functie van koelen is het mogelijk de binnentemperatuur met maximaal enkele graden te verlagen ten opzichte van een niet gekoelde woning.

De de vloerverwarmingsgroep van de badkamer zal tijdens het verwarmen altijd volledig open staan. Koeling is niet actief in de badkamer om condensvorming op de vloer te voorkomen.

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 warmtepomp. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer. De hoeveelheid en onderlinge afstand van deze slagen wordt bepaald aan de hand van de ontwerp eisen aan de vloerverwarming. Door de slangen wordt ofwel verwarmd water ofwel gekoeld water wordt rondgepompt vanaf de warmtepomp. Hierdoor wordt de vloer (en daarmee de woning) ofwel opgewarmd ofwel afgekoeld.

Note: een traditioneel opstookprotocol is niet mogelijk / van toepassing met 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 eenvoudige paneelradiator. 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:

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

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

Met de functie van koelen is het mogelijk de binnentemperatuur met maximaal enkele graden te verlagen ten opzichte van een niet gekoelde woning.

7.4 Ventilatie

7.4a: gebalanceerde ventilatie (WTW)

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

7.4b: WTW-unit

De woningen worden, ten behoeve van de mechanische toevoer en afvoer, voorzien van een WTW-unit (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 aan de wand in de berging / technische ruimte. De WTW-unit wordt aangesloten op de collectieve kanalen in de schachten zodat verse lucht van buiten de woning in en de afgezogen lucht de woning uit kan worden gebracht.

Bij calamiteit dient de WTW-unit afgezet te kunnen worden, dit kan bijvoorbeeld door de stekker uit het stopcontact te halen.

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 (mechanische ventilatie)

De mechanische ventilatie is te bedienen middels één of meer schakelaars:

- Een in de woonkamer/keuken geplaatste 4-standen schakelaar met timer

De positie(s) van deze schakelaar(s) is indicatief aangegeven op de verkooptekening(en).

7.4e: afzuigventielen (mechanische ventilatie)

De posities en aantallen van de afzuigventielen in het plafond / de wand op de verkooptekeningen zijn indicatief en worden in latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen. De 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 benodigd 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 kanalen van de ventilatiewarmtepomp naar de afzuigventielen in de diverse ruimtes worden zoveel mogelijk weggewerkt in de vloeren/ wanden en leidingschachten. In de technische ruimte / bij de opstelplaats van de wasmachine komen de kanalen echter in het zicht.

7.4f: recirculatie afzuigkap

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

7.5 Elektrische installatie

7.5a: elektrische installatie

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

Type schakelmateriaal is Jung AS500, in een witte uitvoering.

Aantallen wandcontactdozen, schakelaars en lichtpunten conform de verkooptekening.

Standaard hoogtes wcd's, schakelaars en aansluitpunten t.o.v. de afgewerkte vloer:

- wandcontactdozen in de woonruimte:
 - woonkamer / slaapkamer circa 30 cm
 - wandcontactdozen in de keuken:
 - boven het aanrecht circa 120 cm
 - overige: zie verkoop-
tekening
- wandcontactdozen in badkamer circa 105 cm
- enkele wandcontactdozen in verkeersruimten / bergingen circa 105 cm
(deze worden gecombineerd met de lichtschakelaar)
- wandcontactdoos voor de wasmachine circa 115 cm
- wandcontactdozen in meterkast aan installateur
- wandlichtpunten (tenzij anders aangegeven) circa 185 cm
- lichtschakelaars (tenzij anders aangegeven) circa 105 cm
- thermostaat circa 150 cm
- binnenunit videofoon circa 150 cm

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

7.5b: kabel-tv en data

Er wordt zorg gedragen voor een CAI- 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 loze leiding aangelegd naar de woonruimte, op de positie volgens verkooptekening, t.b.v. een later door Koper zelf aan te brengen bekabeling voor CAI of data.

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

9.00 Terreininrichting

9.03 Terreinverharding

De bestrating aan de voorzijde van woningtype B1 (aan de parkzijde)> bestaat uit betontegels 60x40cm, afgezet met een betonnen opsluitband. Langs de openbare bestrating (stoep) wordt een groenstrook aangebracht. Deze strook wordt voorzien van schone grond en een beukenhaagje langs de stoep.

De bestrating aan de voorzijde van woningtype B2 bestaat uit standaard klinkers. Deze wordt afgezet met een betonnen opsluitband als afscheiding naar het mandelig gebied.

9.05 Erfgrens

De erfgrenzen tussen de privé-gedeelten onderling en tussen de privé-geelten en openbaar/mandelig wordt gemarkeerd door middel van een opsluitband in de bestrating.

Er worden op de erfgrenzen tussen de privé-gedeelten onderling geen schuttingen of andere afscheidingen geplaatst.

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	Inmeetrapporten				
	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 40x60cm staand
gemonteerd

SANITAIR

BADKAMER - DOUCHEHOEK



Douchegoot



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**