

Technische omschrijving

Wonen Aan De Kade
De Pakhuiswoningen, Kadewoningen en Hofwoningen

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 Vrij Op Naam prijs Woning	4
AI-1.04 Koop- en aannemingsovereenkomst	4
AI-1.05 Beheervereniging	5
AI-1.06 Retributie Beheervereniging	6
AI-1.07 Vereniging van Eigenaren (VvE)	6
AI-2.0 Algemene informatie: De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken	7
AI-2.01 De aannemingsovereenkomst	7
AI-2.02 Technische Omschrijving	7
AI-2.03 Verkooptekeningen	7
AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen	7
AI-2.05 Wijzigingen	8
AI-2.06 Begripsbepalingen Besluit Bouwwerken Leefomgeving	8
AI-2.07 BENG	9
AI-2.08 Energielabel	9
AI-2.09 Klant begeleidingsproces	10
AI-2.10 Consumentendossier	10
AI-2.11 Oplevering	10
AI-2.12 Definities en afkortingen:	12
1.0 Constructie	15
1.1 Algemeen	15
1.2 Sloopwerk	15
1.3 Onderbouw hoofddraagconstructie: fundering t/m BG-vloer	15
1.4 Bovenbouw hoofddraagconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak.	16
2.0 Extérieur, gevel	18
2.1 Binnenspouwbladen	18
2.2 Gevelafwerking	18
2.3 Buitenkozijnen	19
2.4 Gevelaansluitingen buiten	20
2.5 Elementen aan de gevel	20
2.6 Hekwerken	20
2.7 Buitenplafonds	21
2.9 Hemelwaterafvoeren	22
3.0 Extérieur, dak	22
3.1 Dakbedekking	22
3.4 Installatiecomponenten	23
4.0 Interieur Woningen	23
4.1 Binnenkozijnen en -deuren	23
4.2 Binnenwanden	24
4.3 Dekvloeren	24

4.4 Trappen	25
4.5 Tegelwerk	26
4.6 Sanitair	27
4.6b: sanitair in badkamer	27
4.7 Keukens	28
4.8 Vensterbanken	28
4.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking	28
5.0 Installaties	32
5.1 Meterkast	32
5.2 Loodgieters Installatie	32
5.3 Verwarmingsinstallatie	33
5.4 Ventilatie	34
5.5 Elektrische installatie	36
6.00 Terreininrichting	38
6.02 Buitenbergingen	38
6.03 Terreinverharding	38
6.05 Erfgrens	38
6.07 Waterkant achter de tuinen van de Kadewoningen	38
Bijlagen	39
1: Inhoudsopgave Consumenten dossier	39
2: Basis sanitair overzicht	42
3: Informatie van de CLT-constructie voor bewoners en gebruikers	44

AI-1.0 Algemene informatie: Het Gebouw

AI-1.01 Het gebouw/ Het project

Het project Wonen Aan De Kade - Pakhuiswoningen, Kadewoningen en Hofwoningen - in Leiden bestaat uit 15 eengezinswoningen, bijbehorende (fietsen)bergingen (paviljoen) en een traforuimte voor de netbeheerder (hierna: het Project).

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

AI-1.02 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;
- 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 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 - Pakhuiswoningen, Kadewoningen en Hofwoningen' 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 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 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 Pakhuiswoningen, Kadewoningen en Hofwoningen.

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 Privé gedeelte zult u een eerste bijdrage (nader te bepalen) moeten storten t.b.v. de eerste kosten die door de Beheervereniging worden gemaakt.

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

AI-2.03 Verkooptekeningen

De verkooptekening van het Privé Gedeelte is voorzien van o.a. ruimtes, maatvoering en materiaal.

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

AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen

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

AI-2.05 Krijtstreepmethode / daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving 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 garantie-plichtige 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 consumenten-dossier, 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 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 Project 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 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 Privé Gedeelte bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het Privé Gedeelte bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

Buitenspouwblad

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

Geïsoleerd houtskeletbouw element

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

CLT

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

Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in het Prive Gedeelte aan. De criteria welke aan wanden worden gesteld die in dit document worden voorzien van de afwerkingsklasse “Behangklaar” staan in de tabellen hieronder:

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 de woning waarin zich de aansluitingen voor de nutsbedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik bevinden.

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 hoofd draagconstructie van 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 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 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.

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

Dek

De buitenruimte op de eerste verdieping aan de achterzijde van de Pakhuiswoningen en Hofwoningen.

Wadi

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

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 poeren, de fundering, 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 prefab betonnen / in de grond gevormde palen. Op deze palen wordt de funderingsconstructie aangebracht bestaande uit betonnen funderingsbalken.

1.3c: Beganegrondvloer

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonnen systeemvloer.

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

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

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

1.4a: Dragende constructie of wanden

De dragende constructie wordt uitgevoerd in houten gelamineerde wanden, kolommen en balken. Hierbij worden de wanden uitgevoerd als zogenoemde CLT-wandpanelen (voor aanvullende informatie zie ook bijlage 3). Het CLT-paneel is een massief houten paneel dat bestaat uit meerdere lagen hout. Deze lagen zijn kruislings op elkaar verlijmd. Hiermee is dit een massief houten wand.

Het is mogelijk dat de CLT-wanden plaatselijk verdikkingen bevatten. Deze verdikkingen kunnen bijvoorbeeld dienen als lateien boven deuren of ramen, of als oplegging voor vloeren. Daarnaast is het mogelijk dat er plaatselijk een stalen opvangconstructie aanwezig is. Waar nodig, zijn deze staalconstructies brandwerend bekleed.

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

1.4b: Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een houten CLT-vloer. Een CLT-vloer is een massief houten paneel dat bestaat uit meerdere lagen hout. Deze lagen zijn kruislings op elkaar verlijmd (voor aanvullende informatie zie ook bijlage 3).

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

1.4c: Dakvloer

De dakhellingen worden evenals de verdiepingsvloeren uitgevoerd als houten CLT-vloer.

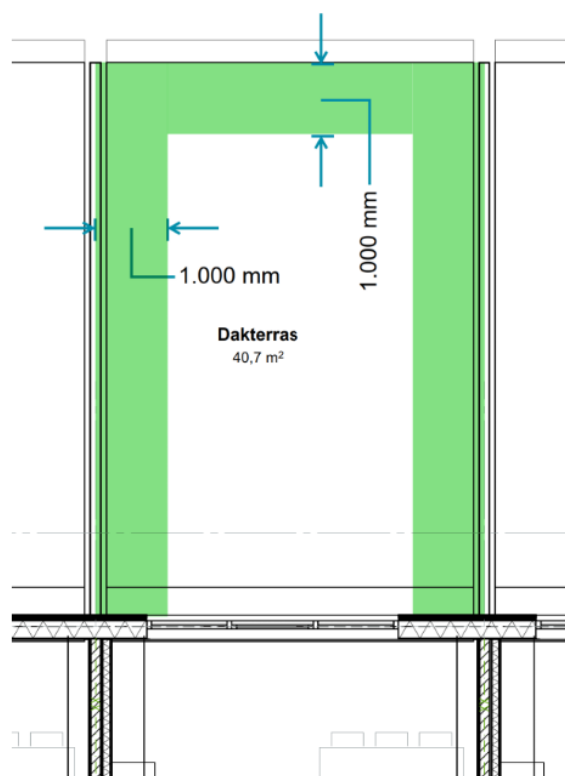
Bij de Pakhuiswoningen nr 4-7 en de Kadewoningen worden deze vlak aangebracht (plat dak). Bij de Pakhuiswoningen nr 1-3 en de Hofwoningen worden deze schuin gelegd; ter plaatse van Pakhuiswoningen nr 1-3 dubbel-schuin (als een zadeldak) en ter plaatse van de Hofwoningen enkel-schuin (als een lessenaarsdak).

1.4d: Dek

De constructie van het dek, aan de achterzijde van Pakhuiswoningen en Hofwoningen, bestaat uit een structuur van stalen liggers en kolommen. Tussen deze liggers wordt een houten balklaag aangebracht. De balklaag wordt aan de bovenzijde bekleed met een houten beplating dat wordt voorzien van dakbedekking overeenkomstig paragraaf 3.1a. Plaatselijk worden RVS-kabels langs de constructie van het dek aangebracht ten behoeve van opklimmend groen.

In het constructief ontwerp van de dekken is rekening gehouden met een algemene belasting voor een normaal gebruik (kleine potten, kleine plantenbakken, tuinmeubels, etc.). Ter plaatse van de erfafscheidingen van de dekken is rekening gehouden met een hogere belasting van 500 kg/m². Deze belasting mag over een breedte van maximaal 1m aangebracht worden. Deze belasting kan gebruikt worden om bijvoorbeeld een plantenbak te plaatsen.

Zone waarbinnen plantenbakken en/of plantvakken geplaatst kunnen worden, schematisch aangegeven in het bovenaanzicht dek schematisch:



2.0 Extérieur, gevel

2.1 Binnenspouwbladen

2.1a: Dragende binnenspouwbladen

Dragende binnenspouwbladen zijn constructief noodzakelijk en worden uitgevoerd in houten CLT-wanden, 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.

2.1b: Niet dragende Binnenspouwblad

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

2.2 Gevelafwerking

2.2a: Gevelafwerking uitgevoerd in Drystack

De volgende gevels van het gebouw worden uitgevoerd in Drystack;

- Pakhuiswoningen nr 4-7: de oost en zuidgevel
- Kadewoningen: de oostgevel over de gehele hoogte. De noord-, oost-, en zuidgevel ter plaatse van de begane grond.

De stenen van de gevels van Pakhuiswoningen nr 4-7 bevatten een oranje-rode basiskleur met bonte kleur-nuances. De gevel wordt voegloos uitgevoerd.

De gevels van Kadewoningen bevatten een grijze basiskleur met grijze kleur-nuances. Boven deze plint worden de gevelstenen voorzien van wit/grijs keimwerk.

De gevel wordt uitgevoerd met voegwerk.

In de gevel worden accenten aangebracht door het toepassen van dieptewerking en/of rollagen. Waar nodig worden er vanwege bouwfysische eisen dilataties opgenomen in de gevel.

2.2b: Gevelafwerking voorzien van houten delen

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

De houten delen op de gevels van Pakhuiswoningen nr 4-7 worden uitgevoerd in een zwart / grijze tint. De houten delen op de overige gevels voorvergrijsd en naturel van kleur.

De houten delen zijn thermisch verduurzaamd en, waar nodig volgens de eisen, brandwerend behandeld.

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: buitenkozijnen

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen in de gevels worden uitgevoerd in hardhout.

Verder geldt voor deze kozijnen:

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

2.3b: beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen is dubbele isolatie beglazing 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 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.

2.3d: Woningentreekozijnen en -deuren

De woningentreeuren die aan het maaiveld zijn gesitueerd worden uitgevoerd als houten voordeur met een spion in een houten kozijn met een kunststenen onderdorpel. De houten voordeuren zullen worden afgewerkt in nader door de architect te bepalen kleur. In of nabij de voordeur wordt een brievenbus aangebracht, voorzien van een aluminium klep. Daarnaast wordt in de buurt van de voordeur het huisnummer aangebracht op de gevel, de uitvoering hiervan wordt nader bepaald door de architect.

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

2.3e: 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

2.3f: Entrepui ruimte netbeheerder

Het deurkozijn naar de ruimte voor de netbeheerder (traforuimte) zal worden uitgevoerd conform de specificaties van de netbeheerder en krijgt de nodige ventilatieroosters. De pui zal afgewerkt worden in een door de architect nader te bepalen kleur.

2.4 Gevelaansluitingen buiten

2.4a: Gevelaansluiting op gevelafwerking

Onder de buitenkozijnen komt, waar nodig, aan de buitenzijde een aluminium waterslag in een door de architect nader te bepalen kleur.

2.4a: Gevelaansluiting houten gevel boven Drystack

Ter plaatse van de overgang van houten geveldelen op Drystack wordt een aluminium waterslag aangebracht. Deze waterslag wordt uitgevoerd in een door de architect nader te bepalen kleur.

2.4b: Onderdorpel bij buitenkozijnen begane grond

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

2.4c: Gevelaansluitingen met kantplanken

Ter plaatse van buitenkozijnen op maaiveld niveau en aan de onderzijde van de houten gevelbekleding, wordt een 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: Keramische tegels in de gevel van Kadewoningen

In de kroon van de oostgevel van Kadewoningen worden plaatselijk keramische tegels aangebracht in de gevel. Deze tegels zijn wit of hoogglans grijs van kleur.

2.5b: Ornament Potterij Zaalberg

Het ornament van Potterij Zaalberg wordt hergebruikt in de gevel van de Kadewoningen. Het ornament wordt aangebracht in de noordgevel.

2.6 Hekwerken

2.6d: Frans balkon, spijlenhek

De naar binnendraaiende frans balkon deuren in de gevel van de Pakhuiswoningen worden voorzien van een doorvalbeveiliging uitgevoerd als spijlenhek.

2.6d: Frans balkon, spijlenhek

De naar binnendraaiende frans balkon deuren in de gevel van de Kadewoningen worden voorzien van een doorvalbeveiliging uitgevoerd met glas.

2.6c: Setback Pakhuiswoningen nr 4-7

Bij de setback van de Pakhuiswoningen nr 4-7 wordt een aluminium spijlenhek langs de binnenzijde van de dakrand geplaatst. Het spijlenhek wordt uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleur.

2.6e: Borstwering langs het dek

Langs de buitenranden van het dek, aan de achterzijde bij de Pakhuiswoningen en Hofwoningen, wordt een borstwering aangebracht die aan de buitenzijde is bekleed met houten delen. Aan de binnenzijde (terraszijde) is de constructie van de borstwering zichtbaar. Deze houten delen aan de buitenzijde worden uitgevoerd overeenkomstig de geveldelen als omschreven bij paragraaf 2.2b. Daar waar het dek van de Pakhuiswoningen aansluit op de zijgevel van de Hofwoningen, wordt de afscheiding gevormd door de gevel van de Hofwoningen en is deze borstwering niet van toepassing.

2.6e: Privacy schermen

De terrassen van de privé gedeelten op het dek, aan de achterzijde bij de Pakhuiswoningen en de Hofwoningen, worden van elkaar gescheiden door middel van een privacy scherm. Het privacy scherm bestaat uit een stalen frame welke aan weerszijden is bekleed met houten delen. De hoogte van het privacy scherm is circa 1,8 meter ten opzichte van de standaard dakafwerking met een lengte van ca. 3m vanaf de gevel.

2.6e: Afscheiding tussen privé gedeelten op het dek

Als afscheiding tussen privé gedeelten op het dek, aan de achterzijde bij de Pakhuiswoningen en Hofwoningen, worden van vanaf het privacy scherm tot aan de borstwering twee horizontale stalen kokers aangebracht. De kokers worden uitgevoerd in een kleur overeenkomstig de staalconstructie onder de dekken. Deze afscheiding heeft een hoogte van ca. 80cm ten opzichte van de standaard dakafwerking.

2.7 Buitenplafonds

2.7a Geïsoleerde buitenplafonds

Daar waar de woningen aan de achterzijde van de Pakhuiswoningen en de Hofwoningen boven de buitenruimte uitsteken, worden geïsoleerde houtwolcementplafonds toegepast. De thermische isolatie van deze plafonds voldoet aan de eisen van het Bbl en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening.

2.7b Ongeïsoleerde buitenplafonds

De onderzijde van het dek als omschreven bij paragraaf 1.4d wordt afgewerkt met een ongeïsoleerd plafond. Dit plafond wordt uitgevoerd in houtwolcement en voldoet aan de brandwerende eisen.

2.9 Hemelwaterafvoeren

2.9a Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aan de gevel van het gebouw gemonteerd en zijn uitgevoerd in standaard grijze pvc-buisleidingen, met uitzondering van:

- Oostgevel van de Pakhuiswoningen nr 4-7; de hemelwaterafvoeren rechthoekig van vorm of voorzien van een aluminium afdekkap, geplaatst tussen het Drystack, uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleur.
- Oostgevel van de Pakhuiswoningen nr 4-7 en de zuidgevel van de Hofwoningen; de hemelwaterafvoer, rond van vorm en uitgevoerd in PVC, wordt geplaatst voor de houten geveldelen, uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleur.
- Oostgevel van de Kadewoningen; de hemelwaterafvoeren rechthoekig van vorm of voorzien van een afdekkap, geplaatst tussen het Drystack en houten geveldelen, uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleur.

Het regenwater wordt geloosd op de wadi in de binnentuin of oppervlaktewater.

3.0 Exterieur, dak

3.1 Dakbedekking

3.1a: Dakbedekking vlakke daken

Het vlakke dak bestaat uit een CLT-vloer als omschreven bij paragraaf 1.4c welke wordt voorzien van thermische isolatie en een bitumineuze of kunststof dakbedekking. De thermische isolatie van de totale dakconstructie voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG-berekening. De randen worden afgewerkt met een aluminium trim.

Het vlakke dak wordt voorzien van:

- plaatselijk betontegels als ballast en/of als looppaden, waar noodzakelijk.
- de benodigde installatie componenten conform paragraaf 3.4

3.1b: Dakbedekking hellende daken

De Pakhuiswoningen nr 1-3 en de Hofwoningen zijn voorzien van een hellend dak. Het schuine dak bestaat uit een CLT-vloer, als omschreven bij paragraaf 1.4c, welke wordt voorzien van thermische isolatie en een bitumineuze of kunststof dakbedekking. De thermische isolatie van de totale dakconstructie voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG-berekening. De randen worden afgewerkt met een aluminium trim.

3.1a: Dakbedekking dek

Het dek bestaat uit een constructie als omschreven bij paragraaf 1.4d. De houten beplating wordt voorzien van bitumineuze of kunststof dakbedekking.

Aansluitend op de gevel wordt een dakterras van ca. 5,0m x 3,0m aangebracht, bestaande uit betontegels op verstelbare tegeldragers (vlak).

3.4 Installatiecomponenten

3.4a: Installatiecomponenten op het dak

Op de vlakke daken 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.

4.0 Interieur Woningen

4.1 Binnenkozijnen en -deuren

4.1a: Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de woningen worden aangebracht volgens tekening en worden uitgevoerd in houten montagekozijnen (behoudens bij de meterkasten, deze wordt uitgevoerd als omschreven in paragraaf 5.1d):

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

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. Daarnaast worden de deuren van de technische ruimte in woningtype D voorzien van een kunststenen dorpel omdat deze worden uitgevoerd met een valdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De binnendeuren in de woningen worden uitgevoerd als stompe deuren zonder glasopening (behoudens bij de meterkasten, deze wordt uitgevoerd als omschreven in paragraaf 5.1d):

- 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



4.1b: 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 door de architect te bepalen kleur. Waar nodig wordt de deur voorzien van ventilatieroosters, conform eisen van de NUTSbedrijven.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een paneel t.b.v. de montage van de NUTSvoorzieningen. De bodem van de meterkast bestaat uit een standaard meterkastvloerplaat, waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTSbedrijven in uitkomen.

4.2 Binnenwanden

4.2a: Scheidingswanden

De niet dragende wanden worden uitgevoerd in een metalstud wand-systeem. Afhankelijk van de brandtechnische- of akoestische eisen aan de specifieke wand, worden deze bekleed met enkel- of dubbellaags gips.

Er is geen achterhout opgenomen in deze wanden en het plaatsen van installaties is in deze wand niet mogelijk. Deze worden behangklaar afgewerkt.

4.3 Dekvloeren

4.3a: Zwevende zandcement dekvloer

In de dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Op deze dekvloer kunt u uw vloerafwerking aanbrengen, in de bouwkundige detaillering houden we rekening met een maximale dikte van 15 mm van deze vloerafwerking.

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

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

4.4 Trappen

4.4a: trappen

De woningen worden voorzien van vurenhouten trappen:

- de volgende trappen worden als dichte trap uitgevoerd
 - woningtype C van begane grond naar 1e verdieping
 - woningtype E van begane grond naar 1e verdieping
- de volgende trappen worden als open trap uitgevoerd
 - woningtype C van 1e verdieping naar 3e verdieping
 - woningtype D van begane grond naar 2e verdieping
 - woningtype E van 1e verdieping naar 2e verdieping

Indien nodig worden trappen, conform tekening, uitgevoerd met een lepe hoek om installaties naar boven te leiden.

4.4b: Afwerking trappen en trapgaten

Vloerranden ter plaatse van de trapgaten en eventueel benodigde lepe hoeken (ten behoeve van de versleping van installaties), 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.

4.4c: Hekwerken en balustraden

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

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

4.4d: Schilderwerk trappen

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

4.5 Tegelwerk

4.5a: 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, worden voorzien van een wit recht kunststof profiel. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

4.5b: Vloertegelwerk

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

- In de toiletruimte.
- In de badkamer.

4.5c: Kitwerk

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

4.6 Sanitair

4.6a: Sanitair in toiletten

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

- Toiletcombinatie:
 - Inbouwreservoir; standaard ca 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Villeroy en Boch O'novο, wandhangend, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing en Quick release, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01, kleur wit
- Fonteincombinatie
 - Fontein: Villeroy en Boch O.Novo 36x27.5cm, kleur wit
 - Fonteinkraan: Grohe Costa L

4.6b: sanitair in badkamer

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

- Enkele wastafelcombinatie
 - Wastafel: Villeroy en Boch O'novο 60x49cm, kleur wit, wand aansluiting sifon in de kleur chrome
 - Wastafelkraan: Grohe Euroeco S size
 - Spiegel; vierkant, 40x60 cm (staand)
- Douchecombinatie
 - Douchebak O.novo 90x90cm
 - Douchekraan: Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch
 - Doucheset; uitgevoerd met douchepijp-wtw, 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'novο, wandhangend, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing en Quick release, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01, kleur wit

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

4.7 Keukens

4.7a: Installatie voorziening keuken

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

- Gecombineerde afvoer voor gootsteen en vaatwasser (afgedopt boven de dekvloer)
- Koudwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Warmwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor:
 - Geschikt voor 2*230V/16A 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.

4.7b: Keukenopstelling

Er wordt niet voorzien in een keukenopstelling

4.8 Vensterbanken

4.8a: Vensterbank

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

4.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking

4.9a: Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden afgewerkt met dekvloeren volgens paragraaf 4.3a en in het toilet (niet in alle woningen aanwezig) en badkamer met tegelwerk volgens paragraaf 4.5a en 4.5b. Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht. Voor de later door bewoner zelf aan te brengen vloerafwerking wordt standaard 15mm 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 (voor percentage restvocht zie paragraaf 4.3a).

Rondom worden de dekvloeren vrij gehouden door middel van een flexibele kantstrook. Dit, om overdracht van contactgeluid vanuit de dekvloer naar de opgaande wanden te voorkomen. Bij het later aanbrengen van vloerafwerking door de bewoner, is het belangrijk om de vloerafwerking vrij te houden van de opgaande wanden zodat de overdracht van het contactgeluid niet via de vloerafwerking kan ontstaan.

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.

4.9b: 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 4.5a.

4.9c: Plafondafwerking sausklaar

De plafonds van de badkamer worden uitgevoerd met gipsplaten, voorzien van wit sauswerk.

4.9d: Plafondafwerking hout

Met uitzondering van de badkamers zijn de plafonds onafgewerkt en blijven de houten constructievloeren in het zicht. De onderzijde van de CLT-vloeren hebben een industriële visuele kwaliteit.

5.9e: Afwerkstaat

	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Woonkamer en keuken	4.9d; hout in het zicht	4.9b; behangklaar	4.9a; anhydriet / zandcement dekvloer	voorzieningen tbv keukens conform paragraaf 4.7a
	Slaapkamer(s)	4.9d; hout in het zicht	4.9b; behangklaar	4.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
	Hal	4.9d; hout in het zicht	4.9b; behangklaar	4.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
	Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	4.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer / invoerplaat	Nuts voorzieningen
	Toilet	4.9d; hout in het zicht	4.5a; Wanden tot 1,25m1 met tegelwerk, daarboven spuitwerk	4.5b; tegelwerk	Sanitair volgens par. 4.6a
	Badkamer	4.9d; wit sauswerk	4.5a; tegelwerk tot plafond	4.5b; tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6b
	Overloop	4.9d; hout in het zicht	4.9b; behangklaar	4.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
	Technische ruimte	4.9d; hout in het zicht	4.9b; behangklaar	4.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	Technische installatie, kanalen in het zicht
	Inpandige berging	4.9d; hout in het zicht	4.9b; behangklaar	4.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	
	Onbenoemde ruimte (uitsluitend van toepassing bij de Kadewoningen)	4.9d; hout in het zicht	4.9b; behangklaar	4.9a; Anhydriet / zandcement dekvloer	

	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Prive-berging buiten de woning (uitsluitend van toepassing bij de Kadewoningen en Hofwoningen)	4.08b: Onafgewerkt [kanalen / leidingwerk eronder in het zicht]	4.07b: Onafgewerkt	4.06c: dekvloer met slijtlaag	

5.0 Installaties

5.1 Meterkast

7.1a: meterkast Koud

De woning wordt voorzien van een meterkast met:

- Aansluiting elektra 3x25 amp. en een groepenkast, het aantal groep wordt nader bepaald
- Wateraansluiting 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)

5.2 Loodgieters Installatie

5.2a: Riolering

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

- sanitaire toestellen (waaronder een douchepijp-wtw, zie onderstaande toelichting)
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer WTW
- condens afvoer warmtepomp/boiler

Douchepijp-wtw

De afvoer van de douche wordt uitgevoerd als douchepijp-wtw. Een douchepijp-wtw wint warmte terug uit het gebruikte douchewater. Het warme water dat wegstroomt, wordt gebruikt om koud water ten behoeve van de douche voor te verwarmen. Hierdoor hoeft er minder warm water te worden geproduceerd, wat energie bespaart.

De douchepijp wtw is gepositioneerd in de schacht op de verdieping onder de badkamer. Nabij de onderzijde en bovenzijde van de douchepijp-wtw wordt een inspectiepaneel aangebracht in de schacht. De posities van deze panelen staan op tekening aangegeven.

5.2b: Waterinstallatie

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;
 - badmengkraan;
 - keuken (leiding eindigd met stopkraan);

De hoeveelheid warm water wordt bepaald door de inhoud van de boiler van de warmtepomp, zie hiervoor paragraaf 5.3a.

5.2c: Sanitair

Zie paragraaf 4.6 voor de omschrijving van het sanitair

5.3 Verwarmingsinstallatie

5.3a: 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 indien nodig onder de begane grondvloer gekoppeld en aangesloten op de warmtepomp. 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 vloerverwarming- 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.

5.3b: regeling (vloerverwarming en vloerkoeling)

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.

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

5.3c: 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 aangebracht in de dekvloer. De hoeveelheid en afstand wordt bepaald aan de hand van de ontwerp eisen aan de vloerverwarming volgens paragraaf 5.3c. Door de slangen wordt vanaf de warmtepomp ofwel verwarmd water ofwel gekoeld water rondgepompt, waardoor de vloer (en daarmee de woning) ofwel wordt opgewarmd ofwel wordt afgekoeld.

Een traditioneel opstookprotocol is niet van toepassing op deze installatie, deze wordt dan ook niet uitgevoerd voor oplevering.

7.3C: Radiator badkamer

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

7.3e: ontwerp eisen

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de 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
- badkamer: 22°C
- hal / overloop: 18°C
- technische ruimte: onverwarmd
- onbenoemde ruimte (de Kadewoningen) in open verbinding met verkeersruimte: 18°C
- toiletruimte: minimaal 18°C
- berging inpandig: 15°C
- berging extern (de Kadewoningen en E): onverwarmd

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

5.4 Ventilatie

5.4a: 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, 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.

5.4b: 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 op een metalen frame geplaatst op de vloer in de berging / technische ruimte. De WTW-unit wordt aangesloten op aanvoer- en afblaas-kanalen die verse lucht van buiten de woning in blazen en afgezogen lucht de woning uitblazen.

5.4c: 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 grindlagen op de houten constructievloeren en in de leidingschachten. In de berging / technische ruimte komen de kanalen echter in het zicht.

5.4d: 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).

5.4d: Inblaas- en afzuigventielen

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

5.4e: 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 nodig is, dan dat er mogelijk is via de opening onder de deur(en), zal er in de binnendeur(en) een rooster geplaatst worden. Indien dit van toepassing is, zal dit tijdig worden gemeld door middel van een Erratum.

5.4f: 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.

5.5 Elektrische installatie

5.5a: Elektrische installatie

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

Type schakelmateriaal is Jung AS500, in een witte uitvoering.

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

- wandcontactdozen in de woonruimte:
 - woonkamer / slaapkamer circa 30 cm
 - wandcontactdozen in de keuken:
 - boven het aanrecht circa 120 cm
 - overige: zie verkooptekening
- onbenoemde ruimte (de Kadewoningen) circa 30 cm
- wandcontactdozen in badkamer circa 105 cm
- enkele wandcontactdozen in hal / overloop / 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

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

5.5b: 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.

5.5c: Lichtpunten

De volgende lichtpunten en armaturen worden voorzien:

- 1 stuks armatuur naast de voordeur van de woning. Type armatuur wordt nader bepaald door de architect.
- 1 stuks armatuur naast de achterdeur aan de zijde van de parkeervakken, dit is uitsluitend van toepassing bij de Pakhuiswoningen en de Hofwoningen. Type armatuur wordt nader bepaald door de architect.

Verder worden de woningen uitsluitend voorzien van lichtpunten zonder armaturen.

5.5d: Rookmelders

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

5.5e: Buitenbergingen

De buitenbergingen worden voor zijn van:

- per berging 1 stuks LED-armatuur welke wordt aangestuurd door een bewegingsmelder. Type armatuur wordt nader bepaald door de architect. Het armatuur wordt aangesloten op de algemene installatie van het mandelig gebied.

6.00 Terreininrichting

6.02 Buitenbergingen

De fundering van de niet inpandige bergingen, voor de Kadewoningen en de Hofwoningen, bestaat uit een betonnen plaat met vorstrand op betonnen heipalen. De buitenwanden van de berging worden uitgevoerd in prefab houten elementen met een rabat bekleding aan de buitenzijde, voorzien van ventilatieroosters. De tussenwanden bestaan uit een houten stijl- en regelwerk, welke aan één zijde worden bekleed met een houten beplating. Het dak bestaat uit een houten balklaag met dakbeschot en wordt afgewerkt met mechanisch bevestigde dakbedekking.

Het kozijn van de berging is een houten kozijn met een houten deur met glasopening. In de glasopening wordt enkel glas (veiligheidsglas) aangebracht. De deur is voorzien van een slot conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bbl en met een cilinder welke gelijksluitend is met de voor- en achterdeur van de woning. Het kozijn en de deur van de berging zijn fabrieksmatig afgelakt en worden op het werk niet meer geschilderd.

De berging wordt voorzien van een hemelwaterafvoer van grijs PVC met stadsuitloop, welke wordt aangesloten op de hemelwaterafvoer in het achterpad.

Door de opbouw van de bergingen zijn deze sterk geventileerd en onverwarmd.

6.03 Terreinverharding

De bestrating aan de voorzijde van de woning bestaat uit betontegels 30x30cm. De bestrating wordt afgezet met een betonnen opsluitband als afscheiding naar het mandelig gebied.

6.05 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 op maaiveldniveau geen schuttingen of andere afscheidingen geplaatst. Op de hoeken van de erfgrenzen worden piketpalen aangebracht om de erfgrenzen te markeren.

In uitzondering hierop wordt ter plaatse van de Kadewoningen aan de achterzijde van de woning (waterzijde) een gaashek geplaatst, tussen de privé-gedeelten, vanaf de woning tot aan de kade. Dit gaashek heeft een hoogte van ca. 1,8m ten opzichte van het maaiveld.

6.07 Waterkant achter de tuinen van de Kadewoningen

De waterkant achter de tuinen van de Kadewoningen bestaat uit de reeds bestaande bestaande constructie zoals deze is aangebracht door de provincie. Deze is afgewerkt met een betonnen band. Alhoewel deze technische omschrijving zich toespitst op de opstallen, zijn er enkele aandachtspunten met betrekking tot de oever waar wij u op willen wijzen. Voor de overige voorwaarden verwijzen wij u door naar het koopcontract.

- voor eventueel onderhoud aan de kade kan door de provincie geëist worden dat:
 - de eerste 3m vanaf de tuinzijde van de betonnen band vrij is van geplaatste opstallen zoals opgeslagen materialen, bomen of diepgewortelde struiken indien deze werkzaamheden kunnen belemmeren of schade aan kunnen brengen.
- binnen de eerste 3m vanaf de tuinzijde van de betonnenband is het niet toegestaan om objecten of begroeiing te plaatsen, die het zicht van de scheepvaart kunnen belemmeren.

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



Douche bak



Thermostatische douche mengkraan met-
Glijstang + handdouche

TEGELS



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



Vloertegel 30x30cm antraciet
met een grijze voeg

**KLEUREN VAN DE AFBEELDINGEN
ZIJN TER INDICATIE**

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

CLT-constructie algemeen

De hoofddraagconstructie van de Pakhuiswoningen, Kadewoningen en de Hofwoningen is vanaf de begane grondvloer uitgevoerd in CLT. CLT is gemaakt van hout, een hernieuwbare bron. De productie ervan stoot aanzienlijk minder CO₂ uit dan de productie van beton of staal en is hiermee een relatief duurzaam materiaal. Daarnaast heeft hout van nature goede isolerende eigenschappen, waardoor CLT-gebouwen energiezuiniger zijn. Daarnaast is CLT lichter dan staal of steenachtige materialen.

CLT-wanden

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

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

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

CLT-vloeren

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

Voorkomen lekkage

Om eventuele schade door lekkage te voorkomen, adviseren wij om aandacht te besteden aan goede dichting bij het maken van aansluitingen. Dit geldt bijvoorbeeld ook voor het aanbrengen en onderhouden van kitvoegen, deze dienen regelmatig (conform productvoorschriften) geïnspecteerd te worden.

Droogtescheurtjes

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

Zichtzijde CLT:

De onderzijde van de houten vloeren (de plafonds) worden in het zicht gelaten. Hierbij dient men rekening te houden met een verkleuring van de CLT op termijn. CLT is zacht hout en verkleurt geel. Dit komt door blootstelling aan de elementen, met name UV.

Onderhoud van de woning:

CLT als structuur vraagt een aantal aandachtspunten:

- Douches dienen waterdicht te blijven. Dus siliconenkit rond douchebakken dient tijdig te worden vernieuwd in functie van het vermijden van lekkage.
- De relatieve vochtigheid ligt idealiter tussen de 40% en de 60%. Hoger is niet aan te raden.
- Indien er een waterlek is, dient dit zo snel mogelijk hersteld te worden om grotere schade te voorkomen. Eventuele schimmelvorming kan hiervoor een belangrijk signaal zijn; dit betekent mogelijk dat er ergens een lek is.

Dakbedekking:

Indien er werkzaamheden op het dak worden uitgevoerd dient er steeds opgelet te worden dat er geen lekkages ontstaan. Aangezien de CLT een constructief element is, dienen eventuele lekkages zo snel mogelijk hersteld te worden om grotere schade te voorkomen.