

Technische omschrijving

Ludens Joy te Utrecht
Gebouw C - Stadswoningen

datum : 20-10-2025

Versie 02



Ludens
Joy

Inhoudsopgave

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 Leveringsakte	6
AI-1.06 Vereniging van Eigenaren (VvE)	6
AI-1.07 Servicekosten	6
AI-1.08 EOI	6
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	9
AI-2.05 Krijtstreepmethode / daglichttoetreding	9
AI-2.06 Wijzigingen	9
AI-2.07 Begripsbepalingen Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)	9
AI-2.08 BENG	10
AI-2.09 Energielabel	10
AI-2.10 Klant begeleidingsproces	10
AI-2.11 Consumentendossier	11
AI-2.12 Oplevering	11
AI-2.13 Definities en afkortingen:	12
1.0 Constructie	16
1.1 Algemeen	16
1.2 Onderbouw hoofd draagconstructie: fundering t/m BG-vloer	16
1.3 Bovenbouw hoofd draagconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak	16
2.0 Extérieur, gevel	18
2.1 Binnenspouwbladen	18
2.2 Gevelafwerking	18
2.3 Buitenkozijnen	18
2.4 Gevelaansluitingen buiten	19
2.5 Elementen aan de gevel	20
2.6 Hekwerken	20
2.7 Hemelwaterafvoeren	20
3.0 Extérieur, dak	21
3.1 Dakbedekking	21
3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken	21
3.3 Dakafwerking	21
3.4 Installatiecomponenten	22
3.5 Onderhoud	22
4.0 Interieur Woningen	23
4.1 Binnenkozijnen en -deuren	23
4.2 Binnenwanden	24

4.3 Dekvloeren	24
4.4 Trappen en balustrades	24
4.5 Tegelwerk	25
4.6 Sanitair	25
4.7 Keukens	26
4.8 Vensterbanken	27
4.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking	27
5.0 Installaties Woningen	30
5.1 Meterkast	30
5.2 Loodgieters Installatie	30
5.3 Verwarmingsinstallatie	31
5.4 Ventilatie	32
5.5 Elektrische installatie	33
6.00 Terreininrichting	35
6.01 Inrichting	35
6.02 Terreinverharding	35
6.03 Beplanting	35
Bijlagen	36
1: Inhoudsopgave consumentendossier	36
2: Basis sanitair overzicht	38

AI-1.0 Algemene informatie : Het Gebouw

AI-1.01 Het gebouw / Het project

Het project “Ludens Joy” in Utrecht bestaat uit 179 woningen (verdeeld over de gebouwen A, B en C), één commerciële ruimte met horeca functie, een ruimte met maatschappelijke functie, bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten, een gedeelde binnentuin, een gezamenlijke afvalinzamelingsruimte, ruimte voor de netbeheerder(s) en gezamenlijke fietsenstallingen per gebouwdeel (hierna: het Project).

Deze technische omschrijving is opgesteld voor Gebouw C (5 stadswoningen met privé tuin, externe privé berging en gedeelde binnentuin), die onderverdeeld is in diverse ‘panden’; pand 9.5 en pand 9.6 (hierna: de Woningen). De onderverdeling in verschillende panden heeft op het Project voornamelijk betrekking op de verschillende gevelafwerkingen.

Gebouw C Bouwnummers per pand	
Pand 9.5	Pand 9.6
Bouwnummer: C175, C176	Bouwnummer: C177, C178, C179

Een stadswoning wordt in de technische omschrijving verder benoemd als een Woning.

AI-1.02 Splitsing in Appartementsrechten

Het nog te realiseren Gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in ondersplitsingen, die waar nodig weer verder worden gesplitst, zodat appartementsrechten ontstaan. Onder een appartementsrecht wordt verstaan: een aandeel in het nog te realiseren Gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaalde Woning (hierna: Woning) of een Commerciële ruimte (hierna: Commerciële Ruimte).

AI-1.03 Vrij Op Naam prijs Woning

De aankoop prijs van uw Woning is een Vrij Op Naam prijs (hierna: V.O.N-prijs). Een V.O.N-prijs wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen Woning zijn gemoeid, zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouw- en installatiekosten;
- Terreininrichting;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de Woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, water en riool;
- Aansluitkosten collectieve warmtevoorziening op basis van WKO;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Bouw- en installatiekosten;
- Sanitair, tegelwerk;
- Keuken;

- Aanleg van de (gedeelde) binnentuin alsmede op gebouwdeel B aanwezig dakgroen inclusief het éénjarig onderhoud daarvan;
- BTW (thans 21 %, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw Woning zijn niet bij de V.O.N-prijs inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie/advieskosten van uw hypothecaire geldlening;
- Notaris- en kadasterkosten inzake de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst (zie onder) reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de V.O.N-prijs zijn inbegrepen:

- Aansluit- / Abonnee- / Verbruikskosten voor telefoon/radio/televisie/internet;
- Abonnee- (vast recht) / verbruikskosten voor elektra en water;
- Abonnee- (vast recht) / verbruikskosten voor de collectieve warmtevoorziening op basis van WKO;
- Kosten van eventueel door u gekozen meerwerk;
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etc.

AI-1.04 Koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw Woning is geregeld middels een gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst; een koopovereenkomst voor de aankoop van het appartementsrecht van uw Woning (hierna: KO) en een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw nog te realiseren Woning (hierna: AO), waarbij de V.O.N-prijs wordt gesplitst in een grondsom (opgenomen in de KO) en een aanneemsom (opgenomen in de AO). De aankoop van uw Woning geschiedt middels het sluiten van een KO met de ontwikkelaar OC Merwede-C C.V. (een samenwerking tussen AM B.V. en Synchron B.V.); (hierna: opstaller) en het sluiten van een AO met Vink Bouw B.V. (hierna: Vink Bouw).

In uw koopovereenkomst staat per wanneer u de termijn grondkosten bent verschuldigd (peildatum). Zodra u de leveringsakte tekent, wordt deze termijn (met eventueel verschuldigde rente) met u verrekend. De termijnen van de aanneemsom zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst “vervallen” al naargelang de bouw vordert.

U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de notariële overdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden en aan de opschortende voorwaarden is voldaan. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen tot de notariële overdracht. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente. Vanaf de peildatum dat de grond rentedragend wordt, is rente verschuldigd.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldverstrekker ervoor zorgt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering van de grond en de woning van de ondernemer aan de verkrijger;
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

AI-1.05 Leveringsakte

De levering van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde “Akte van levering” (akte van overdracht) bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht in principe kan plaatsvinden.

U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

Voor de datum van notarieel transport stuurt de notaris u een afrekening, waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

AI-1.06 Vereniging van Eigenaren (VvE)

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

De VvE heeft, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. De vereniging neemt besluiten bij een volstrekte meerderheid van stemmen, tenzij in het reglement anders is 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 gebouw onderhoud nodig heeft en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

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

AI-1.07 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, groenonderhoud, administratiekosten, schoonmaakwerkzaamheden, lift en algemene verlichting.

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

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

AI-1.08 EOI

Het Project wordt aangesloten op een collectieve warmte- en koudeopwekking installatie, bestaande uit warmtepompen in een centrale technische ruimte [niet in het Project opgesteld maar in naastgelegen gebouw], afleversets in de Woningen en Commerciële Ruimtes en alle toebehoren zoals meters, distributieleidingen enzovoort (hierna: “EOI” (Energie Opwekking Installatie)), welke door een Energieleverancier (hierna: “Essent”) wordt geëxploiteerd. Dat betekent dat deze EOI geen onderdeel van de Woning en / of de Commerciële ruimte is, maar een separate installatie die apart wordt geëxploiteerd. U sluit, net als bij bijvoorbeeld Stadsverwarming, een overeenkomst met

Essent, conform de modellen en tarievenbladen welke onderdeel zijn van de koopovereenkomst, voor de levering van koude en warmte. Er geldt een afnameverplichting voor deze koude en warmte bij Essent.

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 de Woning, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de aanneemsom. U geeft derhalve opdracht tot de bouw van de Woning en Vink Bouw aanvaardt deze opdracht. Nadat de AO door u en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het 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 C (het Gebouw). Dit bouwdeel bestaat uit 5 stadswoningen met privé tuin, externe privé berging en gedeelde binnentuin.

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

Deze technische omschrijving vormt één geheel met;

- De verkooptekening(en)
- De technische omschrijving "Collectieve Binnentuin"

welke aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht.

In deze technische omschrijving zijn zaken beschreven die niet binnen de demarcatie van gebouw C maar binnen de Hoofdsplitsing vallen, maar voor de leesbaarheid wel kort zijn opgenomen. Deze zaken zijn in *groene cursieve tekst* omschreven.

In deze technische omschrijving zijn zaken beschreven die niet binnen de demarcatie van gebouw C en niet binnen de Voorzieningen Hoofdsplitsing vallen (en dus geen onderdeel zijn van de VON-prijs), maar voor de leesbaarheid wel zijn opgenomen. Deze zaken zijn in *blauwe cursieve tekst* omschreven.

AI-2.03 Verkooptekeningen

De verkooptekening van de Woning 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.

De situatietekeningen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname van de inrichting van de toekomstige openbare ruimte. Dit valt buiten de reikwijdte van de werkzaamheden van Vink Bouw. Wijzigingen met betrekking tot bijvoorbeeld de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen, wadi's, huisvuil (opstel) plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

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 BBL (zie par. AI-2.07 begripsbepaling) 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 woningen staat dit aangegeven met een stippellijn en arcering. Deze ruimte maakt dan formeel geen deel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan. Dit noemt men de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

AI-2.06 Wijzigingen

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

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan, evenals gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Vink Bouw BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven op het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De "artist impressions", foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke geven een indicatief (sfeer)beeld weer en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte elementen en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst. 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-2.07 Begripsbepalingen Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

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:

woon-/eetkamer
slaapkamer
keuken

Benaming volgens BBL:

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte

hal / overloop	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
warmer meterkast (wk)	technische ruimte
koude meterkast (kk)	technische ruimte
technische ruimte	technische ruimte
berging / tuinkast	bergruimte
achtertuin	buitenruimte

AI-2.08 BENG

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft de overheid in de bouwregelgeving de zogenaamde energieprestatie-eis ingevoerd. De energieprestatie wordt tegenwoordig uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3.

Een toelichting op deze eisen is:

- BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw Woning gemiddeld aan energie nodig, om de Woning comfortabel te houden, door het hele jaar heen.
- BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw Woning nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warm water en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.
- BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre de Woning zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

Ook is er een nieuwe eis toegevoegd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort, te weten de TO-Juli eis (Temperatuur Overschrijding indicator voor referentiemaand Juli).

Voor de Woning geldt dat deze voldoet aan de wettelijke eisen voor BENG 1, BENG 2, BENG 3 en de eisen van TO-Juli.

AI-2.09 Energielabel

Vink Bouw is als uw contractpartij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van uw Woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Bij aankoop van uw Woning ontvangt u een voorlopig energielabel. Deze kunt u gebruiken voor de aanvraag van uw hypotheekofferte. Het definitieve energielabel wordt berekend vlak voor de oplevering van uw Woning. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw Woning en wat u bij het consumentendossier ontvangt.

AI-2.10 Klant begeleidingsproces

Na het ondertekenen van de contractstukken, wordt u uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek met uw klantbegeleider. In dit gesprek krijgt u toelichting over uw woning en zal uw klantbegeleider u verder informeren over sluitingsdata, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project. Binnen uw klantbegeleidingstraject 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 naast voornoemde gesprekken graag nog een extra afspraak wilt, dan kan dit, maar worden hiervoor wel kosten in rekening gebracht.

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

Na het ondertekenen van de contractstukken, worden de kopers van een Woning uitgenodigd voor het digitale portaal van Vink Bouw. Middels dit portaal wordt u op de hoogte gehouden van de voortgang van het project en kunt u vragen stellen. Daarnaast kunt u via dit portaal de keuzelijst en documenten van uw woning raadplegen.

In de klantenhandleiding (Bouwkompass) kunt u meer lezen over het proces na aankoop van de woning tot oplevering.

Naast het klantproces krijgt u de mogelijkheid om bij Homestudio's uw keuken en eventuele woonkruur afwerkingen en inrichting uit te zoeken. Deze werkzaamheden vinden plaats na oplevering en worden door Homestudio's rechtstreeks met u afgestemd. De keuken en de verdere inrichting/afwerking zijn echter geen onderdeel van de Aannemingsovereenkomst. Dit betekent voor u dat de keuken en verdere inrichting/afwerking geen onderdeel zijn van het bouwproces en buiten de verantwoordelijkheid van Vink Bouw valt.

AI-2.11 Consumentendossier

Rondom de oplevering ontvangt u van ons de informatie over uw Woning. Dit is het zogenaamde consumentendossier als bedoeld in artikel 7:757a van het Burgerlijk Wetboek. Door middel van het consumentendossier, ook wel opleverdossier genoemd, weet u straks precies hoe de realisatie van uw Woning is verlopen en kunt u er makkelijker vanuit gaan dat de kwaliteit in orde is. De inhoud van dit dossier kunt u nalezen in de bijlage 1 van deze technische omschrijving.

AI-2.12 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering van de Woning. De Woning 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 eveneens 'bezemschoon' opgeleverd.

Bij de oplevering van de Woning, 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 bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten en de door de VvE gesignaleerde gebreken.

Wat houdt de oplevering van de Woning in:

- Tijdens de oplevering wordt de Woning geïnspecteerd waarbij u zelf aanwezig bent, eventueel bijgestaan door een deskundige, en een afgevaardigde van Vink Bouw. Van deze keuring wordt door Vink Bouw een proces-verbaal van oplevering opgemaakt;
- Voor de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn inclusief het eventueel meer- en minderwerk;
- U krijgt de sleutels overhandigd;
- De oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd;
- Na de oplevering heeft Vink Bouw toestemming van u nodig om de Woning te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele herstelwerkzaamheden;
- Het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor de Woning overgaat van Vink Bouw op de koper. Vanaf deze datum dient u zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid van Vink Bouw. Reden hiertoe is dat na de oplevering niet meer kan worden vastgesteld of de beschadigingen zijn ontstaan tijdens de werkzaamheden van Vink Bouw of de werkzaamheden die door u of namens u zijn verricht.

Verborgene gebreken die binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder garantie van Vink Bouw.

Na de onderhoudstermijn zijn de garantietermijnen van toepassing. Bij de oplevering ontvangt u een digitaal bewoners informatieboek. In dit informatieboek vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaalschema, tekeningen van de installaties, enz.

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning namens de VvE (voor uw aandeel in de gezamenlijke rekening) te worden verzekerd middels een opstalverzekering. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

AI-2.13 Definities en afkortingen:

Begane grondvloer:

De begane grondvloer van het Gebouw 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 spouwmuurconstructie wordt de spouw tussen de twee spouwbladen voorzien van isolatie en lucht (ventilatie).

Binnenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de binnenzijde van het Gebouw / Woning bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het Gebouw / woning bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

Buitenspouwblad

Het spouwblad van een spouwmuurconstructie welke zich aan de buitenzijde van het Gebouw / Woning bevindt.

Geïsoleerd houtskeletbouw element

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

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 hoofdraagconstructie van het Gebouw / Woning.

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.

Behangklaar

Behangklaar geeft een bepaalde afwerkingsklasse van de binnenwanden in de Woning aan. Er gelden verschillende meetcriteria voor steenachtige binnenwanden en wanden welke zijn afgewerkt met gipsplaten. De criteria welke aan wanden worden gesteld die in dit document worden voorzien van de afwerkingsklasse "Behangklaar" staan in de tabellen hieronder:

Steenachtige binnenwanden	Groep 2
Toepassing	Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden	Bij kalkzandsteen en gipsblokken wanden zijn onregelmatigheden en/of 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 / Woning waarin 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 in het Gebouw.

[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.

Metselwerkondersteuning

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

Waterslagen / raamdorpels

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het Gebouw / 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.

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.

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.

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.

Wadi

Een wadi is een ondiepe, begroeid stuk terrein in de binnentuin van het Project. Het is ontworpen om regenwater op te vangen en langzaam in de bodem te laten infiltreren, in plaats van het direct naar het riool af te voeren.

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 Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m BG-vloer

1.2a: Grondwerk

Voor de fundering, de leidingen in de grond, de inrichting van de tuinen en de bestrating binnen de kavelgrenzen worden de nodige grondwerken verricht.

1.2b: Heiwerk

De Woningen worden in zijn geheel gefundeerd op in de grond gevormde palen.

1.2c: Fundering

De funderingsbalken en poeren worden gemaakt van in het werk gestort beton voorzien van wapening.

1.2d: Begane grondvloer

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 kruipluik en het invoeren van de nutsleidingen.

1.3 Bovenbouw hoofdconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak

1.3a: Dragende constructie of wanden

De dragende constructie bestaat uit wanden uitgevoerd als houtskeletbouwelementen. Deze elementen worden waar nodig geïsoleerd uitgevoerd en aan binnenzijde voorzien van een gipsbeplating.

1.3b: Verdiepings- en dakvloeren

De verdiepings- en dakvloer(en) zijn opgebouwd uit houten balklagen. Aan de onderzijde worden deze voorzien van een geïsoleerd gipsplafond en aan de bovenzijde van een houten beplating. De dakvloeren van pand 9.5 worden hellend uitgevoerd, de dakvloeren van pand 9.6 worden vlak uitgevoerd. De verdiepingsvloeren worden tevens aan de bovenzijde nog voorzien van een dekvloer als omschreven in par. 4.3.

1.3c; Stalen liggers

In de verdiepings- en dakvloeren worden diverse stalen liggers geïntegreerd. De exacte afmeting en uitvoering van deze liggers wordt bepaald door de constructeur. De liggers worden geïntegreerd in de vloeren en waar nodig weggewerkt achter een aftimmering of gipsplafond.

2.0 Exterieur, gevel

2.1 Binnenspouwbladen

2.1a: Dragende binnenspouwbladen

Dragende binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel zijn constructief noodzakelijk en worden eveneens uitgevoerd als houtskeletbouwelement, deze zijn omschreven bij het onderdeel constructie. De isolatie welke hier in wordt aangebracht voldoet aan de eisen van het BBL en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening

2.2 Gevelafwerking

2.2a: Gevelafwerking voorzien houten bekleding [pand 9.6]

De gevels worden, conform tekening, afgewerkt middels een verticale gevelbekleding van houten delen. Hout is een natuurlijk materiaal dat verkleurt o.a. door de invloed van UV-straling. Als gevolg van dit proces zal de verkleuring niet op elk vlak gelijkmatig optreden.

2.2b: Gevelafwerking voorzien van natuursteen leien [pand 9.5]

De gevels worden, conform tekening, afgewerkt middels een gevelbekleding van rechthoekige natuurstenen leien in een grijs-zwarte kleur. Deze wordt 'liggend' met behulp van haken aangebracht op de onderliggende geïsoleerde houten constructie.

2.2c: Gevelafwerking voorzien van zetwerk

De gevel wordt op diverse posities, in aansluiting op de gevelkozijnen, voorzien van aluminium / stalen zetwerk. Dit betreft o.a.:

- De waterslag onder de kozijnen op de verdiepingen.
- De lekdoorpel onder de raamkozijnen op de begane grond, in aansluiting op het betonnen zitelement.
- De dagkantbekleding langs de boven- en zijkanten van de gevelkozijnen, ter plaatse van de overgang naar de gevelafwerking.
- De verticale strook tussen de dubbele ramen op de verdieping.
- De verticale strook ter plaatse van de woningscheidende bouwmuur (waar, indien hier aanwezig, de hemelwaterafvoer geplaatst wordt).
- De horizontale strook tussen de kozijnen op de begane grond en 1e verdieping [alleen bij pand 9.6].

Het zetwerk wordt bevestigd op een (geïsoleerde) achterconstructie. De zetwerken worden gecoat in een door de architect bepaalde kleur, passend bij de gevel- en/of gevelkozijnen.

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: Buitenkozijnen van aluminium

De buitenkozijnen, -deuren en- ramen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium, in een door de architect te bepalen profiel.

Verder geldt voor deze kozijnen:

- De kozijnen worden uitgevoerd met ramen en deuren zoals aangegeven op de verkooptekeningen.
- De kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen.

- De kleur van de kozijnen aan de buitenzijde is een door de architect bepaalde kleur, de kozijnen zijn aan de binnenzijde dezelfde kleur als de buitenzijde.
 - De kleur van de kozijnen is hieronder indicatief aangegeven:
 - Pand 9.5: antraciet-grijs
 - Pand 9.6: antraciet-grijs

2.3b: Beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen is dubbele isolatie beglazing HR++. Waar dit conform de geldende normen noodzakelijk is, wordt doorval- 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. Deurscharnieren worden, waar mogelijk en in het zicht, uitgevoerd in dezelfde kleur als het kozijn.

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: Entrepui collectieve afvalruimte [gesitueerd in Gebouw A]

De entrepui naar de afvalruimte wordt uitgevoerd als een metalen (geïsoleerde) sectionaaldeur met aangrenzende loopdeur. De gehele pui wordt afgewerkt met een metalen rooster en/of schijnrooster. De loopdeur, voor toegang bewoners, wordt voorzien van het benodigde deurbeslag.

De gehele pui wordt tevens afgewerkt in een beige/grijze kleur.

2.3e Kozijn naar de externe privéberging

Het deurkozijn naar de externe privéberging wordt uitgevoerd als aluminium kozijn. Kozijn en uitvoering gelijkend aan de kozijnen als benoemd in par. 2.3a (met uitzondering van de kleur). De deur wordt voorzien van dichte paneelvulling en de benodigde ventilatievoorzieningen.

2.3f: Toegankelijkheid

T.b.v. het sleutelplan wordt een zogenaamd drie sleutelsysteem toegepast, wat betekent dat de Kopers de volgende sleutels krijgen:

- Een type sleutel voor alle Woningen [gelijksluitend] inclusief de externe privéberging.
- Een type sleutel voor de algemene ruimten welke toegang geeft tot:
 - De deur naar de afvalruimte (in Gebouw A).
 - De toegangspoort(en) tussen binnentuin en openbaar gebied.

De technische ruimten en algemene meterkasten zijn niet voor Kopers toegankelijk, hiervoor wordt een separate sleutel aan de VVE overhandigd.

2.4 Gevelaansluitingen buiten

2.4a: Gevelaansluitingen met betonnen kantplanken

Aan de onderzijde van de gevelafwerking in aansluiting op het maaiveld wordt een betonnen kantplank toegepast in de gevel. De kantplank wordt uitgevoerd in beton met een beige kleurtint.

2.4b: Gevelaansluitingen met betonnen kantplanken uitgevoerd als zitelement

Ter plaatse van de raamkozijnen in de voorgevels wordt, onder het kozijn in aansluiting op het maaiveld, een betonnen zitelement voorzien. Dit element is qua uitvoering gelijkend op de betonnen kantplank als omschreven in par. 2.4a.

2.5 Elementen aan de gevel

2.5a: Ventilatierooster [alleen bij pand 9.5]

In de gevel wordt, ter hoogte van de bovenste verdieping, een ventilatierooster in de gevel voorzien. Hierachter zit de luchtaanzuig voorziening van de WTW-installatie.

Dit metalen rooster wordt in een bij de gevel passende kleur afgewerkt.

2.5b: Zonwering

De gevelkozijnen worden, conform verkooptekeningen (voorkeur uitgezonderd), voorzien van zonwering screens. De screens worden tegen de gevelkozijnen aangebracht. De metalen profielen worden gecoat in een bij het kozijn passende kleur, het doek krijgt een n.t.b. kleur.

De screens zijn elektrisch uitgevoerd, waarbij per screen 1 afstandsbediening in een aangrenzende ruimte wordt voorzien (in sommige gevallen, valt het screen over meerdere ruimten, in dat geval zal er 1 afstandsbediening voorzien worden).

2.6 Hekwerken

2.6a: Frans balkonhekwerk met lamellenvulling [pand 9.6]

De Frans balkonhekwerken, ter plaatse van de te openen ramen op de 1e verdieping in de voorgevel, worden gerealiseerd als metalen lamellenhekwerk in een door de architect bepaalde uitvoering en in een n.t.b. grijs tint.

Deze hekwerken worden op de gevelkozijnen gemonteerd.

2.6b; Frans balkonhekwerk [pand 9.5]

De Frans balkonhekwerken, ter plaatse van de te openen ramen op de 1e en 2e verdieping in de voorgevel alsmede de 1e verdieping van de achtergevel, worden gerealiseerd als metalen hekwerken voorzien van een rvs-gaasvulling. Het metalen frame wordt afgewerkt in een n.t.b. grijs tint.

Deze hekwerken worden op de gevelkozijnen gemonteerd.

2.7 Hemelwaterafvoeren

2.7a Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden aan de gevels van de Woningen gemonteerd en zijn uitgevoerd in pvc-buisleidingen. De hemelwaterafvoeren worden, zo veel als mogelijk, weggewerkt achter een aluminium zetwerk als omschreven in par. 2.2c.

3.0 Exterieur, dak

3.1 Dakbedekking

3.1a: Dakbedekking hellende daken [pand 9.5]

De daken van de Woningen worden voorzien van (afschot)isolatie en dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt afgewerkt met een zinken afdekkap, verder blijft de dakbedekking van de binnenzijde van de dakrand in het zicht. Tevens wordt dit dak (deels) voorzien van:

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

3.1b: Dakbedekking platte daken [pand 9.6]

De daken van de Woningen worden voorzien van (afschot)isolatie en dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt afgewerkt met een aluminium afdekkap in een grijze kleur, verder blijft de dakbedekking van de binnenzijde van de dakrand in het zicht. Tevens wordt dit dak (deels) voorzien van:

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

3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken

3.2a: Valbeveiliging

Ten behoeve van het onderhoud en het veilig inspecteren en werken op het dak wordt een aanlijn voorziening getroffen op de volgende daken:

- dak pand 9.5
- dak pand 9.6

3.2b: Dakluik

In het dak, conform tekening, wordt een beglaasd dakluik voorzien. Het dakluik wordt verder voorzien van een veiligheidsslot maar niet van een (vaste) trap/ladder.

Hierdoor is het mogelijk om op een veilige wijze het dak te betreden ten behoeve van inspectie en onderhoud. Het dak is verder niet geschikt of uitgevoerd als verblijfs- of buitenruimte.

3.3 Dakafwerking

3.3a: Dakafwerking hoofddaken

De daken worden voorzien van een lichtgewicht groendak, met mos sedum beplanting (met uitzondering van de zone onder de PV-panelen). Langs de dakranden zal een grindstrook aangebracht worden. E.e.a. volgens tekeningen.

3.4 Installatiecomponenten

3.4a: Installatiecomponenten op de daken

Op de daken worden de benodigde installatiecomponenten aangebracht;

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

De aanwezigheid van deze componenten kan per dak verschillen. De definitieve invulling van de installatiecomponenten wordt tijdens de bouw verder bepaald.

3.4b: Pv-panelen

Op de Woningen worden PV-panelen geplaatst. In de BENG-berekening wordt omschreven hoeveel pv-panelen benodigd zijn voor de woning. Deze pv-panelen worden op het hellend dak geplaatst. De hoeveelheid en exacte uitvoering van de zonnepanelen op de daken wordt door de betrokken installateur nader uitgewerkt. De ontwikkelingen in de zonnepanelen gaan razendsnel en dat kan mogelijk gevolgen hebben voor de afmetingen en exacte indeling van het dak. U wordt hier in een later stadium nader over geïnformeerd.

3.5 Onderhoud

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

Voor het onderhoud van de daken kan de VvE een onderhoudscontract afsluiten met een gecertificeerd dakbedekkingsbedrijf. In het kader van dit contract worden de volgende werkzaamheden minimaal één keer per jaar uitgevoerd:

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

Naast onderhoud en inspectie aan de dakbedekking zal er ook periodiek onderhoud plaats moeten vinden aan o.a. de dakinstallaties, het groendakstelsel en de PV-installatie.

4.0 Interieur Woningen

4.1 Binnenkozijnen en -deuren

4.1a: Binnenkozijnen en -deuren (staal, stomp)

De binnenkozijnen in de Woning worden aangebracht volgens tekening en worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen (behoudens bij meterkasten met een prefab front conform par.

4.1b) :

- Fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010.
- Kozijnen verdiepingshoog
 - M.u.v. de kozijnen op de 2e verdieping van pand 9.5. De verdiepingshoogte is hier, door het hellende dak, hoger dan de andere bouwlagen. De kozijnen worden op deze verdieping op dezelfde hoogte als de andere lagen uitgevoerd.
- De bevestigingspunten worden afgewerkt met een kunststof dopje in kleur van het kozijn.
- Ruimte onder de deur 28mm.

De deurkozijnen van de technische ruimte, toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder onderdorpel uitgevoerd.

De binnendeuren in de Woning worden uitgevoerd als stompe deuren zonder glasopening (behoudens bij meterkasten met een prefab front conform par. 4.1b):

- Verdiepingshoge deuren.
 - M.u.v. de kozijnen op de 2e verdieping van pand 9.5. De verdiepingshoogte is hier, door het hellende dak, hoger dan de andere bouwlagen. De kozijnen worden op deze verdieping op dezelfde hoogte als de andere lagen uitgevoerd.
- Fabrieksmatig afgelakt in kleur: RAL 9010.
- Hang en sluitwerk; type Ami o.g.
 - Deuren badkamer en toilet met 'vrij & bezet' slot.
 - Deuren meterkast met kastslot.
 - Overige deuren met loopslot.

4.1b: Meterkasten

De koude en warme meterkast bevinden zich in de hal van de Woning en bevatten de elektra-, water- en warmtemeter. De meterkastdeuren en kozijnen worden uitgevoerd als standaard frontensysteem, inclusief deuren, van wit gemelamineerde spaanplaat:

- Hoogte systeem: van vloer tot plafond.
- Hoogte deuren: ca 2315mm (met een blind paneel erboven).
- Fabrieksmatig afgelakt kleur: RAL 9010.
- Hang en sluitwerk; systeemgebonden met kastsloten op de deuren.

Het wandsysteem wordt voorzien van de vereiste / benodigde ventilatieopeningen (sleuven / roosters) et cetera t.b.v. de op te stellen NUTS voorzieningen en installatiecomponenten. 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 bestaat uit een standaard meterkastvloerplaat, waar de benodigde invoerbochten of doorvoersparringen voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTS bedrijven in uitkomen.

4.2 Binnenwanden

4.2a: Scheidingswanden

De niet-dragende binnenwanden in de Woning worden in metalstud of houtskeletbouw elementen, voorzien van gipsbeplating, uitgevoerd. Alle scheidingswanden worden behangklaar afgewerkt.

4.2b: Scheidingswanden externe privé berging

De niet dragende binnenwanden van de externe privé berging worden in metalstud of kalkzandsteen (velling) blokken uitgevoerd. De wanden worden verder niet afgewerkt.

4.3 Dekvloeren

4.3a: Zwevende zandcement

Op de ruwe begane grondvloer of verdiepingsvloer van de Woning wordt een zwevende zandcement dekvloer aangebracht. In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Op deze dekvloer kunt u uw vloerafwerking aanbrengen, in de bouwkundige detaillering houden we rekening met een maximale dikte van 15 mm van deze vloerafwerking. Bij deze vloerafwerking is rekening gehouden met een RC-waarde van maximaal 0,09 m²K/W. Bij oplevering zit er nog maximaal 4% restvocht in de dekvloer.

In de keukenzone wordt een dekvloer aangebracht, maar deze is gespaard van vloerverwarming.

4.3b: Zandcement dekvloeren in de badkamers

Op de ruwe constructieve vloer van de badkamers wordt een zandcement dekvloer aangebracht. In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen.

4.4 Trappen en balustrades

4.4a: Trappen

De Woning krijgt van de begane grond naar de eerste verdieping een vurenhouten dichte trap (t.b.v. de trapkast) en van de eerste verdieping naar de tweede verdieping een vurenhouten open trap.

4.4b: Afwerking trappen en trapgaten

De vloerranden ter plaatse van de trapgaten worden afgetimmerd met plaatmateriaal. De naden tussen trapbomen en wanden worden niet nader afgewerkt en kunnen het eerste jaar enkele millimeters groter / kleiner worden als gevolg van het drogen van de woning en het werken van het hout.

4.4c: Hekwerken en balustrades

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 BBL, voorzien van een houten hekwerk.

4.4d: Schilderwerk trappen

De trapbomen, -spillen, -hekwerken en vloerrand aftimmeringen worden in het werk eenmaal afgelakt in een witte kleur. Traptreden (inclusief eventuele stootborden) worden wit gegrond en niet verder afgelakt.

4.5 Tegelwerk

4.5a: Wandtegelwerk

De badkamers en toiletten worden voorzien van vloer- en wandtegels: wandtegels wit glanzend, voorzien van wit voegwerk, in de afmetingen 25 x 33 cm [liggend]:

- in toilet tot ca. 1,50 meter boven de vloer, daarboven spuitwerk.
- in de badkamer tot het plafond.

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en rondom het kozijn worden kitvoegen aangebracht. De uitwendige hoeken, bijvoorbeeld boven op het inbouwreservoir, worden voorzien van een wit recht kunststof profiel. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

4.5b: Vloertegelwerk

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

- in toiletruimte(s).
- in de badkamer.

De vloer wordt ter plaatse van de douchehoek voorzien van een verdiepte douchehoek op afschot naar een draingoot (afgewerkt met rvs rooster). Ter plaatse van de verdiepte tegel wordt er een afschotprofiel geplaatst.

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 zoals aangegeven op de verkooptekening.

- Toiletcombinatie:
 - Inbouwreservoir; Standaard ca 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Duravit Durastyle Rimless, wandhangend, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01, kleur wit
- Fonteincombinatie:
 - Fontein: Duravit 40 x 22 cm, kleur wit
 - Fonteinkraan: Hansgrohe, Logis

4.6b: Sanitair in badkamer

De Woning wordt voorzien van sanitair in de badkamers zoals aangegeven op de verkooptekening.

- Enkele wastafelcombinatie:

- Wastafel: Duravit No.1 60 x 48 cm, kleur wit, wand aansluiting sifon in de kleur chrome
- Wastafelkraan: Hansgrohe Talis E 110 Coolstart
- Spiegel: rechthoekig, 60 x 40 cm, staand gemonteerd bevestigd met spiegelklemmen.
- Douchecombinatie:
 - Douchegoot: Easy Drain Multi RVS douchegoot 700 x 98 mm
 - Douchekraan: Hansgrohe Ecostat Comfort
 - Doucheset: Glijstang + handdouche: Hansgrohe Pulsify Select S
- Badcombinatie (niet in alle badkamers aanwezig):
 - Bad: Duravit Starck rechthoek, 180 x 80 cm.
 - Badkraan: Hansgrohe Ecostat Comfort badthermostaatkraan
 - Handdouche: Hansgrohe Pulsify Select S

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:

- Gecombineerde afvoer voor gootsteen en vaatwasser (opbouw uitgevoerd)
- Koudwateraansluiting eindigend met een stopkraan (opbouw uitgevoerd)
- Warmwateraansluiting eindigend met een stopkraan (opbouw uitgevoerd)
- Aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor:
 - Geschikt voor 2*230V/16B aansluiting of
 - Geschikt voor 1*400V/230V/16AB aansluiting
- Vaatwasser *[wandcontactdoos op aparte groep]*
- Oven *[wandcontactdoos op algemene groep]*
- Koel/vriescombinatie *[wandcontactdoos op algemene groep]*
- Recirculatie wandafzuigkap *[wandcontactdoos op algemene groep]* [recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem]
- 3x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik.

4.7b: Keukenopstelling

De (project) keuken zoals uitgewerkt door Homestudios maakt deel uit van de V.O.N. prijs van uw woning. De keuken is echter geen onderdeel van de Aannemingsovereenkomst. Dit betekent voor u dat de keuken geen onderdeel is van het bouwproces en buiten de verantwoordelijkheid van Vink Bouw valt. De keuken wordt na de bouwkundige oplevering geplaatst en valt tevens buiten de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

Homestudios plaatst na de bouwkundige oplevering de keuken inclusief luxe apparatuur. De invulling van deze keuken, die is inbegrepen in de V.O.N.-prijs van de woning, staat omschreven in de keukenbrochure van Home Studios en/of de daarbij aangesloten keukenleverancier.

De keukenopstelling zoals op de verkooptekeningen is weergegeven is ter informatie. De daadwerkelijke invulling/opstelling is conform de uitgewerkte projectkeuken van Home Studios en/of de daarbij aangesloten keukenleverancier (inclusief aansluitpunten) welke u separaat zult ontvangen.

Het is mogelijk om de keuken aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat de keukenspecialist graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van uw gesprek met de keukenspecialist in Homestudios wordt een offerte voor u op maat gemaakt.

Indien u ervoor kiest om uw keuken elders te kopen, zal er na oplevering geen keuken worden geplaatst door Homestudios en worden de aansluitpunten aangebracht op standaard hoogten en posities conform de voor uw woningtype uitgewerkte projectkeuken.

Indien geen keuken is gewenst, kunt u hierover contact opnemen met Homestudios of gebruik maken van het restitutief formulier welke in de kopersmap is opgenomen.

4.8 Vensterbanken

4.8a: Vensterbank

De kozijnen met een borstwering worden voorzien van een composietstenen 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 4.3b en in het toilet en de badkamer met tegelwerk volgens paragraaf 4.5b. Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht. Voor de later door de bewoner zelf aan te brengen vloerafwerking wordt standaard 15mm ruimte gereserveerd. In verband met een goede werking van de vloerverwarming mag de door de koper aan te brengen vloerafwerking een RC-waarde van maximaal 0,09 m²k/W hebben.

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 de toiletruimte en de badkamer wordt wandtegels aangebracht volgens paragraaf 4.5a.

4.9c: Plafondafwerking

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

Het toilet, de badkamer, de overloop en de slaapkamers op de 2e verdieping van de woningen in pand 9.5 krijgen (gedeeltelijk) een verlaagd gipsplafond. Dit plafond wordt eveneens behangklaar afgewerkt en voorzien van spackspuitwerk in een witte kleur. Positie en vrije hoogte conform verkooptekening.

4.9d: Afwerkstaat

	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Woonkamer en keuken	4.9c; Spuitwerk	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	
	Hal	4.9c; Spuitwerk	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	
	Meterkast	geen afwerking	geen afwerking	4.9a; Zandcement dekvloer	NUTS voorzieningen
	Toilet BG	4.9c; Spuitwerk	4.5a; Wanden tot 1,50m1 met tegelwerk, daarboven spuitwerk	4.9a; Zandcement dekvloer met tegelwerk	Sanitair volgens par. 4.6a
	Trapkast	geen afwerking	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	
	Badkamer 1e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.5a: Tegelwerk tot plafond	4.9a; Zandcement dekvloer met tegelwerk	Sanitair volgens par. 4.6a
	Overloop 1e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	
	Slaapkamers 1e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	
	Berging 1e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	
	Separate technische ruimte 1e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	Technische installatie, kanalen in het zicht
	Overloop 2e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	

	Toilet 2e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.5a; Wanden tot 1,50m1 met tegelwerk, daarboven spuitwerk	4.9a; Zandcement dekvloer met tegelwerk	Sanitair volgens par. 4.6a
	Slaapkamers 2e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.9b; Behangklaar	4.9a; Zandcement dekvloer	
	Badkamer 1e verdieping	4.9c; Spuitwerk	4.5a: Tegelwerk tot plafond	4.9a; Zandcement dekvloer met tegelwerk	Sanitair volgens par. 4.6a
	Externe prive berging	Geen afwerking / (gedeeltelijk) een geïsoleerd houtwolcementplafond	Geen afwerking	Zandcement dekvloer voorzien van slijtlaag	Technische installatie, kanalen in het zicht

5.0 Installaties Woningen

5.1 Meterkast

5.1a: Meterkast Koud

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

- Aansluiting elektra 3 x 25 amp. en een groepenkast met 7 groepen.
- Wataansluiting met een watermeter en hoofdkraan.
- Invoerleiding ten behoeve van de dienstleiding Vodafone / Ziggo (geen aansluiting).
- Invoerleiding ten behoeve van de dienstleiding Telecom (geen aansluiting).
- Dubbele wandcontactdoos.

5.1b: Meterkast warm

De woning wordt voorzien van een “warme” meterkast / technische ruimte met:

- Aanvoer- en retourleiding warmtapwater naar WKO installatie.
- Aanvoer- en retourleiding verwarming naar WKO installatie.
- Dubbele wandcontactdoos ten behoeve van de afleversets.
- Condensafvoer.
- Afleverset Warmte.

5.2 Loodgieters Installatie

5.2a: Riolering

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

- Sanitaire toestellen.
- Afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd).
- Afvoer wasmachine en wasdroger (gecombineerd).
- Condensafvoer WTW.
- Condensafvoer warmte afleverset.

5.2b: Waterinstallatie

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

In de woning worden de volgende tappunten aangeboden:

- Een koudwaterleiding vanaf de hoofdkraan in de meterkast naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - badmengkraan;
 - fonteinkraan;
 - keuken (leiding eindigt met een stopkraan);
 - inbouwreservoir toilet;
 - wasmachinekraan;
 - de warmte afleverset;
- Een warmwaterleiding vanaf de afleverset warmte naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - badmengkraan;

- keuken (leiding eindigt met een stopkraan);

5.2c: Sanitair

Zie paragraaf 4.6b voor de omschrijving van het sanitair

5.3 Verwarmingsinstallatie

5.3: Warmteopwekking (door derden)

Het Project wordt aangesloten op een centrale warmte- en koude opwekking installatie, bestaande uit een bronsysteem, warmtepompen in een centrale technische ruimte, afleversets in de Woningen en alle toebehoren zoals meters, distributieleidingen enzovoort. (hierna; "EOI" (Energie Opwekking Installatie)), welke door een Energieleverancier (hierna; "Essent") wordt geëxploiteerd.

Dat betekent dat deze EOI geen onderdeel van de Woning is, maar een separate installatie die apart geëxploiteerd wordt. U sluit, net als bij bijvoorbeeld Stadsverwarming, een overeenkomst met Essent, conform de modellen en tarievenbladen welke onderdeel zijn van de koopovereenkomst, voor de levering van koude en warmte. Er geldt een afnameverplichting voor deze koude en warmte.

5.3a: Warmteopwekking (door derden)

De warmte- en koude opwekking geschiedt door derden, zie paragraaf AI-1.08 Essent. In de woning wordt een afgifte unit geplaatst. De unit voorziet in het afgeven van warmte en –(ver)koeling naar bruikbare warmte en (ver)koeling t.b.v. de vloerverwarming en –(ver)koeling installatie conform paragraaf 5.3b en warm tapwater opwekking t.b.v. de warmwater installatie volgens paragraaf 5.2b. De capaciteit van de afgifte-unit en de warmtepomp wordt door Essent bepaald aan de hand van de geldende wet- en regelgeving en de indeling van de woning.

5.3b: Regeling (kamerthermostaat en ruimteregeling)

De temperatuurregeling in de woning werkt op basis van een ruimtegestuurd systeem, waarmee de temperatuur in de woonkamer en slaapkamers afzonderlijk kan worden ingesteld. Er is echter geen thermische isolatie tussen de verschillende ruimtes in de woning. Dit betekent dat het niet mogelijk is om met de thermostaten grote temperatuurverschillen tussen ruimtes te creëren. In de praktijk kan de temperatuur in de slaapkamers wel iets lager worden ingesteld dan in de woonkamer, maar na verloop van tijd zal de temperatuur in de hele woning naar een uniform niveau neigen.

Het systeem kan niet tegelijkertijd koelen en verwarmen in verschillende ruimtes. Daarnaast kunnen externe factoren, zoals geopende ramen en deuren, de buitentemperatuur en zonnestraling, de kamertemperatuur beïnvloeden. Deze factoren vallen buiten de controle van het systeem.

De woning is uitgerust met een laag- temperatuur verwarmingssysteem. Het is nadrukkelijk aan te bevelen om een stabiele insteltemperatuur aan te houden en geen gebruik te maken van nachtverlaging. Dit systeem werkt het meest efficiënt bij een constante temperatuur, waarbij grote schommelingen in temperatuur worden vermeden.

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 er per woonlaag een verdeler nodig, waarvan de posities zijn aangegeven op de verkooptekening, welke wordt aangesloten op de warme meterkast. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer. De hoeveelheid en afstand te bepalen aan de hand van de

ontwerpeisen aan de vloerverwarming. Door deze slangen wordt vanaf de verdeler ofwel verwarmd water ofwel gekoeld water wordt rondgepompt waardoor de vloer (en daarmee de woning) ofwel wordt opgewarmd ofwel wordt afgekoeld. De verdeler wordt, voor zover deze niet in een technische ruimte / berging is opgesteld, voorzien van een metalen afdekkap.

De badkamer wordt niet gekoeld in verband met condensvorming.

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

5.3d: Radiator badkamer

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is een elektrische radiator opgenomen. Deze radiator is een handdoekradiator, type Zehnder Aura o.g. verzinkt en gecoat in de kleur wit met thermostaatknop.

5.3e: Ontwerpeisen

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen. Met betrekking tot de verwarming geldt dat bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C en bij in gebruik zijn van de vereiste

ventilatievoorzieningen, ten minste de navolgende luchttemperatuur kan worden bereikt en behouden:

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

Met betrekking tot de koeling geldt dat dit een topkoeling (beperkte koeling) is, hier zijn geen ontwerpeisen 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 opgehangen in de berging / technische ruimte. De WTW-unit wordt aangesloten op de collectieve kanalen in de schachten volgens paragraaf 6.3a zodat verse lucht van buiten de woning in en de afgezogen lucht de woning uit kan worden gebracht.

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 betonvloeren en leidingschachten. In de berging / technische ruimte komen echter de kanalen in het zicht.

5.4d: Regeling (WTW)

De regeling van de ventilatie geschiedt via:

- een co2 bedieningsschakelaar in de woonkamer en hoofdslaapkamer.
- een afstandbediening t.b.v. de badkamer welke los zal worden aangeleverd.

5.4e: Inblaas- en afzuigventielen

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

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.

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

Type schakelmateriaal is Busch Jaeger Balance SI, 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 (horizontaal geplaatst) in de woonruimte:
 - woonkamer / slaapkamer circa 30 cm
 - wandcontactdozen in de keuken:
 - boven het aanrecht circa 120 cm
 - overige: zie verkooptekening
- wandcontactdozen (horizontaal geplaatst) in badkamer circa 105 cm
- enkele wandcontactdozen in verkeersruimten / bergingen circa 105 cm (deze worden gecombineerd met de lichtschakelaar)
- wandcontactdoos voor de wasmachine / wasdroger 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
- co2/wtw bedieningsschakelaar circa 150 cm

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

5.5b: Data

Er wordt zorggedragen voor een data-aansluiting in de meterkast. Aansluiting en aansluitkosten op een serviceprovider (t.b.v. internet en/of televisie) zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

Vanaf de meterkast wordt een bedrade dataleiding aangelegd naar de woonkamer, de woon-/werkkamer op de 1e verdieping, slaapkamer 1 en slaapkamer 2 afgemonteerd in een data aansluitpunt op de positie volgens verkooptekening.

Vanaf de meterkast wordt een loze leiding aangelegd naar de woonkamer, op de positie volgens verkooptekening, t.b.v. een later door Koper zelf aan te brengen databekabeling.

5.5c: Lichtpunten

De Woningen worden voorzien van lichtpunten. De lichtpunten zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven.

Ter plaatse van de woning-entree deur (straatzijde), wordt in een opbouw LED-armatuur voorzien. Verder worden er in de Woningen geen armaturen aangebracht.

5.5d: Rookmelders

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

5.5e Deurbel

Bij de voordeur van de Woningen wordt een beldrukker aangebracht, inclusief binnenpost in de hal.

6.00 Terreininrichting

6.01 Inrichting

6.01a: Tuinkasten

De privé (achter)tuin wordt voorzien van een tuinkast, positie conform verkooptekening. Deze kast krijgt een afmeting van ca. 140 x 50 x 180 cm (breedte x diepte x hoogte) en zal op de tegelbestrating geplaatst worden. De kast wordt voorzien van dubbele deuren met een cilinderslot. In de kast wordt een tussenwand en een plank voorzien. Aan de buitenzijde worden de kasten afgewerkt met verticale halfhoutsplanken. Het dak wordt voorzien van een zinken kraallijst, epdm-dakbedekking en een mos sedum dakafwerking.

6.01b: Keerwand

Tussen de collectieve binnentuin en de privé (achter)tuin wordt een betonnen keerwand voorzien om het (plaatselijke) hoogteverschil tussen beide tuinen te overbruggen. De keerwand, uitgevoerd in standaard grijs beton, wordt aan de privé tuinzijde bekleed met composiet (vlonder)delen in een grijze kleur.

6.02 Terreinverharding

6.02a: Betontegels

In de achtertuinten van de woningen wordt een terras en looppad voorzien met een bestrating bestaande uit betontegels. Deze betontegels worden uitgevoerd in formaat 20 x 20 cm, in een grijze kleur.

6.03 Beplanting

6.03a: Hagen

Op de erfscheiding tussen de privétuinen onderling en de privétuin en de collectieve binnentuin worden, conform verkooptekeningen, hagen voorzien. Deze hagen worden in zigzagverband op de erfgrens geplant. De haag wordt uitgevoerd als type Ligustrum vulgare Atrovirens met aanplantmaat 100-125 cm.

6.03b: Beplanting

De plantvakken in de privé (achter)tuinen worden voorzien van een laag teelaarde en een vaste beplanting. De beplanting wordt uitgevoerd in mengels geschikt voor 'halfschaduw' en conform het beplantingsplan van het gehele Project (en de Collectieve Binnentuin - zie technische omschrijving Collectieve Binnentuin).

Bijlagen

1: Inhoudsopgave consumentendossier

Inhoud consumentendossier Vink Bouw					
	VVE	Woning	Commerciële 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		Koop-/aannemingsovereenkomst	
		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		Afpersrapport vloerverwarming	indien van toepassing
	V	V		Afpersrapport 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	
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 Duravit
Durastyle



Bedieningspaneel Geberit
Sigma 01 wit



Fontein Duravit



Kraan Hansgrohe
Logis

BADKAMER WASTAFEL ENKEL



Wastafel Duravit
No.1



Kraan Hansgrohe
Talis E



Spiegel 60x40cm staand
gemonteerd

SANITAIR

BADKAMER - BAD



Bad Duravit Starck 180x80cm



Badkraan incl handdouche

BADKAMER - DOUCHEHOEK



Douchegoot* met rvs Rooster
*afbeelding ter illustratie



Thermostatische douche mengkraan met
glijstang + handdouche

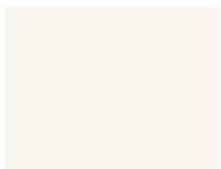
BADKAMER - RADIATOR



Elektrische radiator
Zehnder Aura wit

SANITAIR

TEGELS



Wandtegel 25x33 cm
liggend wit glans met een
witte voeg



Vloertegel 30x30cm antraciet
met een grijze voeg

KLEUREN VAN DE AFBEELDINGEN
ZIJN TER INDICATIE

VINK BOUW 