

# Technische omschrijving

**Ludens Joy te Utrecht**  
**Gebouw B - Koopappartementen**

*datum : 20-10-2025*

*Versie 03*



Ludens  
**Joy**

## Inhoudsopgave

|                                                                                          |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>AI-1.0 Algemene informatie : Het Gebouw</b>                                           | <b>4</b>  |
| 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                                                                              | 7         |
| AI-1.09 Fietsenstalling                                                                  | 7         |
| <b>AI-2.0 Algemene informatie : De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken</b> | <b>8</b>  |
| 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        |
| <b>1.0 Constructie</b>                                                                   | <b>16</b> |
| 1.1 Algemeen                                                                             | 16        |
| 1.2 Onderbouw hoofddraagconstructie: fundering t/m BG-vloer                              | 16        |
| 1.3 Bovenbouw hoofddraagconstructie: vanaf Begane grond vloer t/m dak                    | 16        |
| <b>2.0 Exterieur, gevel</b>                                                              | <b>18</b> |
| 2.1 Binnenspouwbladen                                                                    | 18        |
| 2.2 Gevelafwerking                                                                       | 18        |
| 2.3 Buitenkozijnen                                                                       | 19        |
| 2.4 Gevelaansluitingen buiten                                                            | 20        |
| 2.5 Elementen aan de gevel                                                               | 21        |
| 2.6 Hekwerken                                                                            | 22        |
| 2.7 Buitenplafonds                                                                       | 23        |
| 2.8 Ventilatioeroosters                                                                  | 23        |
| 2.9 Hemelwaterafvoeren                                                                   | 24        |
| <b>3.0 Exterieur, dak</b>                                                                | <b>25</b> |
| 3.1 Dakbedekking                                                                         | 25        |
| 3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken                                             | 26        |
| 3.3 Dakafwerking                                                                         | 26        |
| 3.4 Installatiecomponenten                                                               | 27        |
| 3.5 Onderhoud                                                                            | 27        |

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten</b> | <b>29</b> |
| 4.1 Niet dragende binnenwanden                    | 29        |
| 4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten | 29        |
| 4.3 Dekvloeren                                    | 31        |
| 4.4 Trappen en balustrades                        | 32        |
| 4.5 Vloerafwerking                                | 32        |
| 4.6 Wandafwerking                                 | 33        |
| 4.7 Plafondafwerking                              | 34        |
| 4.8 Inrichting                                    | 34        |
| 4.9 Afwerkstaat                                   | 35        |
| <b>5.0 Interieur Woningen</b>                     | <b>37</b> |
| 5.1 Binnenkozijnen en -deuren                     | 37        |
| 5.2 Binnenwanden                                  | 38        |
| 5.3 Dekvloeren                                    | 38        |
| 5.4 Tegelwerk                                     | 38        |
| 5.5 Sanitair                                      | 39        |
| 5.6 Keukens                                       | 40        |
| 5.7 Vensterbanken                                 | 41        |
| 5.8 Vloer-, wand- en plafondafwerking             | 41        |
| <b>6.0 Installaties algemene ruimtes</b>          | <b>43</b> |
| 6.1 Loodgieters Installatie                       | 43        |
| 6.2 Verwarming en koeling                         | 44        |
| 6.3 Ventilatie                                    | 44        |
| 6.4 Elektra                                       | 44        |
| 6.5 Lift                                          | 47        |
| <b>7.0 Installaties Woningen</b>                  | <b>48</b> |
| 7.1 Meterkast                                     | 48        |
| 7.2 Loodgieters Installatie                       | 48        |
| 7.3 Verwamingsinstallatie                         | 49        |
| 7.4 Ventilatie                                    | 50        |
| 7.5 Elektrische installatie                       | 51        |
| <b>8.0 Terreininrichting</b>                      | <b>53</b> |
| 8.1 Terreinverharding                             | 53        |
| <b>Bijlagen</b>                                   | <b>54</b> |
| 1: Inhoudsopgave consumentendossier               | 54        |
| 2: Basis sanitair overzicht                       | 56        |

## 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 horecafunctie, een ruimte met maatschappelijke functie, bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten, een collectieve binnentuin, een gezamenlijke afvalinzamelingsruimte, ruimte voor de netbeheerder(s) en gezamenlijke fietsenstallingen per bouwdeel (hierna: het Project).

Deze technische omschrijving is opgesteld voor Gebouw B (67 koopappartementen, één commerciële ruimte met horeca functie, bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten en gezamenlijke fietsenstallingen), die onderverdeeld is in diverse ‘panden’; pand 9.7 t/m pand 9.10 (hierna: het Gebouw). De onderverdeling in verschillende panden heeft op het Project voornamelijk betrekking op de verschillende gevelafwerkingen.

| Gebouw B<br>Bouwnummers per pand                                                                                                                                                                                 |                                                |                                                                                                                                                                                                                              |                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Pand 9.7                                                                                                                                                                                                         | Pand 9.8                                       | Pand 9.9                                                                                                                                                                                                                     | Pand 9.10                                |
| Bouwnummer:<br>B108, B109, B110,<br>B111, B115, B116,<br>B117, B118, B119,<br>B126, B127, B128,<br>B129, B130, B138,<br>B139, B140, B141,<br>B142, B150, B151,<br>B152, B159, B160,<br>B161, B166, B167,<br>B168 | Bouwnummer:<br>B120, B131, B143,<br>B153, B162 | Bouwnummer:<br>B112, B113, B121,<br>B122, B123, B124,<br>B132, B133, B134,<br>B135, B136, B144,<br>B145, B146, B147,<br>B148, B154, B155,<br>B156, B157, B158,<br>B163, B164, B165,<br>B169, B170, B171,<br>B172, B173, B174 | Bouwnummer:<br>B114, B125, B137,<br>B149 |

Een appartement 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 Synchroon 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-1.09 Fietsenstalling

In het Gebouw is een gedeelde fietsenstalling voorzien. Het aantal fietsplekken is gebaseerd op de fietsparkeernorm van de Gemeente Utrecht. Op sommige onderdelen van de fietsparkeernorm wordt, in overleg met Gemeente Utrecht, hiervan afgeweken (onder andere de verhouding hoog/laag gestalde fietsen). Deze norm inclusief afgestemde afwijkingen is vertaald in onderstaande tabel waarin het aantal fietsplekken per bouwnummer is weergegeven (woningen met een externe berging krijgen geen fietsparkeerplekken in de gedeelde fietsenstalling):

| Aantal fietsparkeerplaatsen per bouwnummer Gebouw B<br>naar woonoppervlak (m2 GO)                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                        |                              |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 3 stuks                                                                                                                                                                                                          | 4 stuks                                                                                                                                                                                                                                                                | 5 stuks                      |
| bouwnummer:<br>B109, B110, B112,<br>B113, B116, B117,<br>B119, B122, B123,<br>B124, B127, B128,<br>B130, B133, B135,<br>B136, B139, B140,<br>B142, B145, B147,<br>B148, B150, B155,<br>B157, B158, B159,<br>B166 | bouwnummer:<br>B108, B111, B114,<br>B115, B118, B120,<br>B121, B125, B126,<br>B129, B131, B132,<br>B134, B137, B138,<br>B141, B143, B144,<br>B146, B149, B151,<br>B152, B153, B154,<br>B156, B160, B161,<br>B162, B163, B164,<br>B167, B168, B169,<br>B170, B172, B173 | bouwnummer:<br>165, 171, 174 |

Van het totaal aantal fietsplekken is een aandeel van 5% geschikt voor bakfietsen (fietsparkeerplek afmeting ca 1000\*2000mm) en 15% voor ‘buitenmodel’ fietsen (fietsparkeerplek 500mm breed). Voor de standaard fietsparkeerplekken en een deel van de “buitenmodel” fietsparkeerplekken worden fietsenrekken gemaakt met hoog/laag fietsparkeren. De bakfietsen krijgen een eigen opstelplaats op de vloer.

De plekken zijn bij oplevering niet specifiek toegewezen aan de woningen. Het is aan de VvE om hier gezamenlijk eventueel een verdeling cq toewijzing voor op te stellen.

## 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 B (het Gebouw). Dit bouwdeel bestaat uit 67 Woningen, 1 Commerciële Ruimte en een gedeelde fietsenstalling (zie par. AI-1.08).

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 B 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 B 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 appartementen 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  
hal / entree

### *Benaming volgens BBL:*

verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verkeersruimte

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| toilet                   | toiletruimte      |
| badkamer                 | badruimte         |
| meterkast (koud of warm) | technische ruimte |
| technische ruimte (TR)   | technische ruimte |
| berging                  | bergruimte        |
| techniek / berging       | bergruimte        |
| dakterras                | buitenruimte      |
| balkon                   | 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 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 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 garantieplichtige 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 woonklaar 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 het appartement namens de VvE (voor uw aandeel in de gezamenlijke rekening) te worden verzekerd middels een opstalverzekering. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement 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<sup>e</sup> verdiepingsvloer, 2<sup>e</sup> 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<sup>e</sup> verdieping is dus de bouwlaag die zich tussen de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer en de 2<sup>e</sup> 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:

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Steenachtige binnenwanden</b> | Groep 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Toepassing                       | Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Plaatselijke onregelmatigheden   | <p>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.</p> <p>Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan.</p> |

| 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.

**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 ondiep, 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 poeren, de fundering, de lift- en pompputten, de leidingen in de grond, de inrichting van de binnentuin en de bestrating binnen de kavelgrenzen worden de nodige grondwerken verricht.

#### 1.2b: Heiwerk

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

#### 1.2c: Fundering

De lift- en installatieputten, 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 wanden en/of kolommen

De dragende wanden bestaan hoofdzakelijk uit kalkzandsteenwanden welke in het werk gestapeld en op elkaar verlijmd worden. Rondom de liftschachten en de trappenhuizen worden diverse wanden uitgevoerd in beton. Plaatselijk worden er ook enkele stalen kolommen toegepast in de hoofdconstructie.

#### 1.3b: Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloer(en) zijn een betonnen breedplaatvloer, hetgeen inhoudt dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd op de dragende wanden en kolommen, hierop wordt de benodigde wapening en installaties aangebracht waarna de vloer wordt afgestort met een laag beton. Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden tussen de bekistingsplaatvloeren (V-naden) in het zicht.



### **1.3c: Dakvloer**

De dakvloer(en) is/zijn een betonnen breedplaatvloer, hetgeen inhoudt dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd op de dragende wanden en kolommen, hierop wordt de benodigde wapening en installaties aangebracht waarna de vloer wordt afgestort met een laag beton. Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden tussen de bekistingsplaatvloeren (V-naden) in het zicht.

## 2.0 Extérieur, gevel

### 2.1 Binnenspouwbladen

#### 2.1a: Dragende binnenspouwbladen

Dragende binnenspouwbladen van:

- de Zuidgevel (gedeeltelijk) van pand 9.7
- de Noordgevel van pand 9.7
- de Westgevel (gedeeltelijk) van pand 9.7
- de Oostgevel (gedeeltelijk) van pand 9.9
- de Westgevel (gedeeltelijk t.p.v. bnr's 134, 146 en 156) van pand 9.9
- de Noordgevel (gedeeltelijk) van pand 9.9
- de Noordgevel van pand 9.10

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

#### 2.1b: Niet dragende binnenspouwblad

Het niet dragende binnenspouwblad van:

- de Oostgevel van pand 9.7
- de Westgevel (gedeeltelijk) van pand 9.7
- de Zuidgevel (gedeeltelijk t.p.v. bnr's 119, 130, 142, 152, 161 en 168) van pand 9.7
- de Noordgevel van pand 9.8
- de Zuidgevel van pand 9.8
- de Noordgevel (gedeeltelijk) van pand 9.9
- de Oostgevel (gedeeltelijk) van pand 9.9
- de Westgevel (gedeeltelijk) van pand 9.9
- de Zuidgevel van pand 9.9
- de Oostgevel van pand 9.10
- de Westgevel van pand 9.10

is 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 voorzien van Metselwerk [pand 9.7]

De gevels van dit pand worden uitgevoerd in metselwerk in een bruinkleurige steen. In de gevel worden accenten aangebracht door het toepassen van een speciaal metselverband en/of reliëf aan te brengen in het metselwerk.

De specie wordt zoveel als mogelijk direct tijdens het metselen doorgestreken zodat een strakke voeg ontstaat, deze metselspecie is in een bruine kleur.

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

### **2.2b: Gevelafwerking voorzien van gevelbeplating [pand 9.8]**

De gevels worden afgewerkt middels een gevelbekleding van aluminium gevelbeplating.

Deze wordt aangebracht op de onderliggende geïsoleerde houten constructie. Deze aluminium beplating wordt fabrieksmatig gecoat (mat) in een bruin-rode kleur.

Bij de aansluiting van de gevelbekleding op maaiveld wordt een kantplank conform paragraaf 2.4c aangebracht.

### **2.2c: Gevelafwerking met keramische gevelbekleding [pand 9.9]**

De buitengevels worden (met uitzondering van de accentvlakken op de Oost- en Noordgevel) afgewerkt met keramische gevelbekleding. De keramische gevelbekleding is geprofileerd en uitgevoerd in een door de architect bepaalde kleur (beige). Tussen de keramische gevelelementen is een kleine open naad zichtbaar.

De keramische gevelafwerking wordt aangebracht op een hiervoor geschikte achterconstructie welke weer op de binnenspouwbladen als omschreven in paragraaf 2.1 wordt gemonteerd. Bij de aansluiting van de gevelbekleding op maaiveld wordt een kantplank conform paragraaf 2.4b aangebracht.

### **2.2d: Gevelafwerking voorzien van gevelbeplating [pand 9.9 - accentvlakken]**

De accentvlakken in deze gevels worden afgewerkt middels een gevelbekleding van aluminium gevelbeplating.

Deze wordt aangebracht op de onderliggende geïsoleerde houten of aluminium constructie.

Deze aluminium beplating wordt fabrieksmatig gecoat in een door de architect bepaalde kleur. Bij de aansluiting van de gevelbeplating op de keramische gevelbekleding worden de benodigde aansluitprofielen voorzien.

### **2.2e: Gevelafwerking voorzien van gevelbeplating [pand 9.10]**

De gevels worden afgewerkt middels een geprofileerde gevelbekleding van cementgebonden plaatmateriaal. De gevelbeplating wordt fabrieksmatig afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur (licht-bruin).

Deze wordt geschroefd aangebracht op de onderliggende geïsoleerde houten constructie en/of binnenbladen. Bij de aansluiting van de gevelbekleding op maaiveld wordt een kantplank conform paragraaf 2.4b aangebracht.

In deze gevel worden verder in paragraaf 2.5 beschreven betonbanden en rvs-staalkabels en netten opgenomen.

## **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 per pand verschillend, hieronder indicatief aangegeven:
    - Pand 9.7: bruinbeige
    - Pand 9.8: bruinrood

- Pand 9.9: lichtbrons
- Pand 9.10; 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.dc: Entreepui collectieve afvalruimte [gesitueerd in Gebouw A]**

*De entreepui 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.*

## **2.4 Gevelaansluitingen buiten**

### **2.4a: Gevelaansluiting op gevelafwerking**

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

De zij- en bovenkanten rondom de buitenkozijnen worden, waar nodig, afgewerkt met een aluminium zetwerk (pand 9.9). De zetwerken worden uitgevoerd in een bij het kozijn passend kleur.

### **2.4b: Gevelaansluitingen met kantplanken**

Ter plaatse van buitenkozijnen op maaiveld niveau en aan de onderzijde van gevelbekleding bij de diverse blokken wordt een cementgebonden (geïsoleerde) kantplank aangebracht. De kantplank wordt uitgevoerd in een grijze / antraciete kleur.

### **2.4c: Gevelaansluiting metselwerk**

Wanneer het metselwerk doorloopt boven een gevelkozijn en/of gevelopening wordt hier een geveldrager / latei toegepast om het metselwerk te kunnen dragen. Deze wordt uitgevoerd in staal in een door de architect bepaalde kleur en een door de adviseur vastgestelde afmeting.

### **2.4d Onderdorpel bij kozijnen op begane grond**

Ter plaatse van de hoofdentreekozijnen (pand 9.7 + 9.9) tot het Gebouw, alsmede de entree (straatzijde) tot de fietsenstalling (pand 9.8), wordt een kunst- of hardstenen onderdorpel toegepast.

## 2.5 Elementen aan de gevel

### 2.5a: Prefab balkons grijs

De balkons van pand 9.7 (m.u.v. de balkons op de 1e verdieping), pand 9.8 en 9.10 zijn van prefab beton in een standaard grijze kleur en worden aan de zijkanten en bovenzijde niet nader afgewerkt. Het loopvlak is voorzien van antislip profilering. De onderzijde van de balkons blijft onafgewerkt, tenzij in hfdst. 2.7 een plafondafwerking is omschreven. Voor de veranderlijke belasting (dit is het gewicht aan losse spullen zoals stoelen, plantenbakken etc, maar ook personen) is rekening gehouden met een maximale belasting van 250kg / m<sup>2</sup>.

### 2.5b: Prefab balkons gekleurd beton

De balkons van pand 9.9 zijn van prefab beton in een beige tint en worden aan de bovenzijde niet nader afgewerkt. Het loopvlak is voorzien van antislip profilering. De onderzijde van de balkons blijft onafgewerkt, tenzij in hfdst. 2.7 een plafondafwerking is omschreven. De kopse kanten krijgen een profilering overeenkomstig het toe te passen gevelmateriaal. Voor de veranderlijke belasting (dit is het gewicht aan losse spullen zoals stoelen, plantenbakken etc, maar ook personen) is rekening gehouden met een maximale belasting van 250kg / m<sup>2</sup>.

### 2.5c: Prefab balkons voorzien van steenstrips

De balkons van pand 9.7 (alleen t.p.v. de 1e verdieping) zijn van prefab beton in een standaard grijze kleur en worden aan de bovenzijde niet nader afgewerkt. Het loopvlak is voorzien van antislip profilering. De onderzijde van de balkons blijft onafgewerkt, tenzij in hfdst. 2.7 een plafondafwerking is omschreven. De zijkant van het balkonelement (zichtzijde) wordt voorzien van steenstrips. De steenstrips worden vervaardigd uit dezelfde gevelstenen als de gevelafwerking genoemd onder par. 2.2a.

De afwerking van de onderzijde van het plafond is omschreven in hfdst. 2.7.

Voor de veranderlijke belasting (dit is het gewicht aan losse spullen zoals stoelen, plantenbakken etc, maar ook personen) is rekening gehouden met een maximale belasting van 250kg / m<sup>2</sup>.

### 2.5d: Nestkasten

Op diverse plekken aan de gevel (pand 9.7) worden nestkasten ten behoeve van de huismus gerealiseerd. De exacte aantallen en plekken hiervan worden nader uitgewerkt. De indicatieve locaties staan aangegeven op de geveltekeningen.

### 2.5e: Gevelbelettering

Ter plaatse van de hoofdentrees alsmede de entree (straatzijde) van de fietsenstalling wordt een n.t.b. gevelbelettering voorzien tegen of in de balkonrand van de aangrenzende balkons.

### 2.5f: Sierelementen [betonbanden 9.10]

In de gevel worden prefab betonnen gevelbanden aangebracht, ter hoogte van de verdiepingvloeren. Het beton wordt uitgevoerd in een grijze kleur.

### **2.5g: RVS staalkabels en netten t.b.v. gevelgroen [pand 9.10]**

Aan de gevel worden, conform geveltekening, RVS staalkabels en RVS staalnetten aangebracht. Deze netten dienen als klimhulp voor de beplanting uit de aangrenzende groenstrook.

De groenstrook voor de noord- en oostgevel van Pand 9.10 maakt onderdeel uit van de collectieve binnentuin, terwijl de beplanting aan de westgevel deels is gelegen in de aangrenzende groenstrook van de Gemeente. Voor zover de beplanting in deze openbare groenstrook overlap heeft met het daar aanwezige NUTS-tracé kan het zijn dat de beplanting bij werkzaamheden aan de trace's door een NUTS-partij wordt aangetast zonder dat daarbij aanspraak gemaakt kan worden op herplant.

*Let op; de klimplanten worden uiteraard geplant als onderdeel van de oplevering van het Gebouw. Hierbij is men wel afhankelijk van het juiste seizoen in relatie tot de planning en oplevering. Daarbij zal de gevel rondom de oplevering ook nog niet groen zijn, daar de klimplanten meerdere seizoenen nodig zullen hebben om enige hoogte te krijgen.*

### **2.5g: RVS staalkabels t.b.v. gevelgroen [pand 9.7]**

Aan de gevel worden meerdere RVS staalkabels aangebracht. Deze kabels dienen als klimhulp voor de beplanting uit de aangrenzende groenstrook.

De groenstrook voor de noordgevel van Pand 9.7 maakt onderdeel uit van de collectieve binnentuin, terwijl de beplanting aan de zuid- en oostgevel deels is gelegen in de aangrenzende groenstrook van de Gemeente. Voor zover de beplanting in deze openbare groenstrook overlap heeft met het daar aanwezige NUTS-tracé kan het zijn dat de beplanting bij werkzaamheden aan de trace's door een NUTS-partij wordt aangetast zonder dat daarbij aanspraak gemaakt kan worden op herplant.

*Let op; de klimplanten worden uiteraard geplant als onderdeel van de oplevering van het Gebouw. Hierbij is men wel afhankelijk van het juiste seizoen in relatie tot de planning en oplevering. Daarbij zal de gevel rondom de oplevering ook nog niet groen zijn, daar de klimplanten meerdere seizoenen nodig zullen hebben om enige hoogte te krijgen.*

### **2.5i: Aluminium zetwerken**

In de gevel (pand 9.7, 9.8 en 9.9) worden op diverse posities, conform tekeningen, aluminium zetwerken gerealiseerd ter plaatse van de gevelkozijnen. Deze zetwerken vormen een afdekkap rondom een hemelwaterafvoer of een ledige bak ten behoeve van later te plaatsen zonwering. De zetwerken worden fabrieksmatig voorzien van een coating in kleur passend bij de kleur van de gevelkozijnen.

## **2.6 Hekwerken**

### **2.6a: Balustrade balkons met lamellenvulling [pand 9.7]**

De balustrades van de balkons worden gerealiseerd als metalen lamellenhekwerk in een door de architect bepaalde uitvoering en kleur (bruinbeige).

### **2.6b: Balkon- en loggia hekwerken met glasvulling [pand 9.9]**

De balkons worden voorzien van een hekwerk van verticale stalen balusters met een horizontale aluminium onder- en bovenregel. Tussen de aluminium onder- en bovenregel komt een glazen plaat als doorvalbeveiliging.

De aluminium regels alsmede de stalen balusters worden in een door de architect bepaalde kleur gecoat (licht brons).

#### **2.6c; Balkon- en loggia hekwerken met paneelvulling [pand 9.8]**

De balkons worden voorzien van een hekwerk van verticale stalen balusters met een horizontale aluminium onder- en bovenregel. Tussen de aluminium onder- en bovenregel komt een aluminium plaat voorzien van een perforatie.

De aluminium regels, de paneelvulling alsmede de stalen balusters worden in een door de architect bepaalde kleur gecoat (bruinrood).

#### **2.6d; Balkon- en loggia hekwerken met RVS-gaasvulling [pand 9.10]**

De balkons worden voorzien van een hekwerk van verticale stalen balusters met een stalen omtrekregel. De vulling van het hekwerk wordt uitgevoerd in een RVS-gaasnet. Aanvullend wordt een gedeelte van het hekwerk aan de binnenzijde voorzien van een glasvulling. De stalen balusters en regels worden in een door de architect bepaalde kleur gecoat (grijs).

Tussen de hekwerken en de prefab balkonplaten worden ook rvs-spandraden met rvs-gaasnetten voorzien. E.e.a. volgens verkooptekeningen aangegeven.

#### **2.6e: Buitenruimtes Woning [BG pand 9.7 en 9.9]**

Ter plaatse van buitenruimtes, op de begane grond, wordt een metalen lamellenhekwerk geplaatst, langs de voorzijde van de buitenruimte. Dit hekwerk wordt uitgevoerd in een door de architect bepaalde uitvoering en kleur (zie hierboven genoemde kleuren van desbetreffende panden).

De zijkanten van deze buitenruimte worden afgezet met een gemetselde borstwering (pand 9.7) of een betonnen borstwering (pand 9.9)

#### **2.6f: Doorvalbeveiliging**

Ten behoeve van de doorvalveiligheid worden enkele raamkozijnen (waarvan de onderdorpel op een laag niveau ten opzichte van de vloer zit) voorzien van een metalen doorvalstang aan de buitenzijde. De doorvalstang wordt in een bij het kozijn passende kleur afgewerkt. E.e.a. als ook op de geveltekening aangegeven.

#### **2.6g: Plantenbakken afscheiding buitenruimtes**

De balkons/buitenruimten van pand 9.7 (4e verdieping, oostgevel) en pand 9.9 (5e verdieping, zuid- en westgevel) worden waar nodig en conform tekening van elkaar gescheiden middels een plantenbak. Deze plantenbak, uitgevoerd in vezelcement in een grijze kleur, zijn losse elementen en worden voorzien van beplanting.

## **2.7 Buitenplafonds**

#### **2.7a Buitenplafonds voorzien van houten bekleding [pand 9.7 en 9.8]**

De buitenplafonds, onder de balkons, worden afgewerkt middels een houten bekleding. De houten delen worden, indien noodzakelijk, voorzien van een extra behandeling / afwerkingslaag. 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.

## **2.8 Ventilatie-roosters**

### **2.8a Ventilatie-roosters in de gevel**

In de gevel (boven en/of in de gevelkozijnen of het glas) komen, ter plaatse van de diverse algemene ruimten, de benodigde ventilatie-roosters. Deze roosters grenzen aan openbaar gebied of aan de collectieve binnentuin.

## **2.9 Hemelwaterafvoeren**

### **2.9a Hemelwaterafvoeren aan de gevel, voorzien van afdekker [pand 9.7, 9.8 en 9.9]**

De hemelwaterafvoeren worden aan de gevel van het gebouw gemonteerd en zijn uitgevoerd in pvc-buisleidingen. De hemelwaterafvoeren worden, zo veel als mogelijk, weggewerkt achter een aluminium zetwerk als omschreven in par. 2.5h.

### **2.9a Hemelwaterafvoeren aan de gevel [9.10]**

De hemelwaterafvoeren worden aan de gevel van het gebouw gemonteerd en zijn uitgevoerd in metaal. De kleur van de hemelwaterafvoeren wordt afgestemd op de kleur van de kozijnen.



## 3.0 Exterieur, dak

### 3.1 Dakbedekking

#### 3.1a: Dakbedekking dak pand 9.7 [4e verdieping]

Het dak en de buitenruimte(n) op ca. 13m1 hoogte / 4e verdieping worden voorzien van 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 kleur passend bij de gevelkozijnen, verder blijft de dakbedekking van de binnen- en bovenzijde van de dakrand in het zicht. Tevens wordt dit dak (deels) voorzien van:

- dakafwerking conform paragraaf 3.3
- de benodigde installatie componenten conform paragraaf 3.4

#### 3.1b: Dakbedekking hoofddak pand 9.7 [7e verdieping]

Het dak op ca. 22m1 hoogte / 7e verdieping wordt voorzien van isolatie en dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een aluminium trim in kleur passend bij de gevelkozijnen, verder blijft de dakbedekking van de binnen- en bovenzijde 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

#### 3.1c: Dakbedekking dak pand 9.8 [6e verdieping]

Het dak en de buitenruimte op ca. 19m1 hoogte / 6e verdieping worden voorzien van isolatie en dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een aluminium afdekkap in kleur passend bij de gevelkozijnen, verder blijft de dakbedekking van de binnen- en bovenzijde van de dakrand in het zicht. Tevens wordt dit dak (deels) voorzien van:

- dakafwerking conform paragraaf 3.3
- de benodigde installatie componenten conform paragraaf 3.4

#### 3.1d: Dakbedekking dak pand 9.9 [5e verdieping]

Het dak en buitenruimten op ca. 16m1 hoogte / 5e verdieping worden voorzien van 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 kleur passend bij de gevelkozijnen, verder blijft de dakbedekking van de binnen- en bovenzijde van de dakrand in het zicht. Tevens wordt dit dak (deels) voorzien van:

- dakafwerking conform paragraaf 3.3
- de benodigde installatie componenten conform paragraaf 3.4

#### 3.1e: Dakbedekking hoofddak pand 9.9 [8e verdieping]

Het dak op ca. 25m1 hoogte / 7e verdieping wordt voorzien van isolatie en dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een aluminium trim in kleur passend bij de gevelkozijnen, verder blijft de dakbedekking van de binnen- en bovenzijde 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

### **3.1f: Dakbedekking dak pand 9.10 [4e verdieping]**

Het dak en buitenruimte op ca. 13m1 hoogte / 4e verdieping worden voorzien van isolatie en dakbedekking. De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een aluminium trim in kleur passend bij de gevelkozijnen, verder blijft de dakbedekking van de binnen- en bovenzijde 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 9.7 (7e verdieping)
- dak pand 9.9 (8e verdieping)

De overige daken zijn voorzien van een vast hekwerk en derhalve ook veilig toegankelijk voor inspectie en onderhoud.

### **3.2b: Dakluik**

In de algemene ruimte op de bovenste verdieping is een dakluik (met schaartrap) opgenomen in het dak. Hierdoor is het mogelijk om op een veilige wijze het dak te betreden ten behoeve van inspectie en onderhoud. Het dak is niet algemeen toegankelijk voor bewoners. Dit betreft de volgende daken:

- dak pand 9.7 (7e verdieping)
- dak pand 9.9 (8e verdieping)

## **3.3 Dakafwerking**

### **3.3a: Dakafwerking hoofddaken**

De hoofddaken worden voorzien van een ballastlaag van grind waarbij plaatselijk en waar noodzakelijk t.b.v. onderhoud / bereikbaarheid, looppaden van grijze betontegels worden toegepast.

Op de hoofddaken wordt verder een strook tussen de dakrand en de zone met dakinstallaties voorzien van een minimaal groendaksysteem, met een mos-sedum beplanting. E.e.a. volgens tekeningen. Het regenwater van deze daken wordt (grotendeels) afgevoerd richting de 'wadi' in de binnentuin van het Project.

Dit betreft de volgende daken:

- dak pand 9.7 (7e verdieping)
- dak pand 9.9 (8e verdieping)

### **3.3b: Dakafwerking met daktegels**

De buitenruimte cq het dak van pand 9.9 op de 5e verdieping wordt afgewerkt met daktegels afm. 60\*60cm (kleur: grijs) op tegeldraggers.

### **3.3c: Dakafwerking middels volwaardig groendak**

Het dak wordt voorzien van een volwaardig groendaksysteem en beplanting. Langs de dakranden worden stroken van grind aangebracht.

Het dak wordt verder (deels) voorzien van daktegels afm. 60\*60cm (kleur: grijs) op tegeldraggers ter plaatse van de aanwezige buitenruimten (conform tekening) en de benodigde installatie-componenten. Dit betreft de volgende daken:

- Pand 9.7 (4e verdieping)
- Pand 9.8 (6e verdieping)
- Pand 9.10 (4e verdieping)

### **3.4c: Waterberging**

Op diverse dakvlakken wordt een waterberging gerealiseerd middels een retentiesysteem, bestaande uit waterretentiekragen. Het water dat in deze retentiekragen wordt opgevangen, wordt gebruikt om het volwaardig groendak van water te voorzien. Overtollig regenwater wordt (vertraagd) afgevoerd naar het gemeentelijk riool. Dit betreft de volgende daken:

- Pand 9.7 (4e verdieping)
- Pand 9.8 (6e verdieping)
- Pand 9.10 (4e verdieping)

## **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 collectieve kanalen van de WTW-installatie
- eventuele andere benodigde installatiecomponenten.
- hemelwaterafvoeren
- de liftuitlopen

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

### **3.4b: Pv-panelen**

Op de hoofddaken (pand 9.7 op de 7e verdieping en pand 9.9 op de 8e verdieping) worden PV-panelen geplaatst. Deze pv-panelen worden nader omschreven in paragraaf 6.4f.

## **3.5 Onderhoud**

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

Voor het onderhoud van de daken kan de VvE een onderhoudscontract afsluiten 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 groendaksysteem en de PV-installatie.

De bewoners van bouwnummers B150, B158 en B169 dienen er rekening mee te houden dat er toegang verleend moet worden aan de partij die voor de VVE het onderhoud aan deze daken uitvoert.

## 4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten

### 4.1 Niet dragende binnenwanden

#### 4.1a: Functie scheidende wanden in MS systeem

De niet-dragende functie scheidende wanden tussen:

- de woningen en algemene verkeersruimten op de BG t/m 7e verdieping
- de woningen onderling op de BG t/m 7e verdieping, voor zover dit geen constructieve wanden zijn, worden uitgevoerd in een thermisch en / of akoestisch isolerend metalstud wand-systeem, afhankelijk van de gestelde eisen.

Er is geen achterhout opgenomen in deze functie scheidende wanden en het plaatsen van installaties, anders dan elektra, is in deze wand niet mogelijk (tenzij specifiek anders aangegeven). De wanden worden afgewerkt met standaard gipsplaten.

#### 4.1b: Functie scheidende wanden in kalkzandsteenwanden

De niet dragende functie scheidende wanden tussen:

- de fietsenstalling en de entreehallen op de BG
- de bergingen en de algemene verkeersruimten op de BG worden uitgevoerd in niet-dragende kalkzandsteenwanden, vervaardigd uit (velling-)lijmblokken.

#### 4.1c; Schachtwanden

De wanden van collectieve installatie schachten worden ofwel van kalkzandsteen blokken, ofwel van gips-/cellenbeton blokken, ofwel met een metal-stud wand systeem gemaakt. De keuze voor de materialisering van de wanden van de collectieve schachten wordt in een nadere uitwerking gemaakt en is afhankelijk van de eisen (bijvoorbeeld brandwerendheid en / of geluidsisolatie), de bouwmethodiek en de aansluiting op / materialisering van de omliggende wanden en kan daarmee per collectieve schacht verschillend zijn.

#### 4.1d: Voorzetwanden

Op diverse plaatsen worden, ten behoeve van thermische en / of akoestische isolatie, voorzetwanden tegen dragende wanden geplaatst. De wanden worden afgewerkt met standaard gipsplaten.

### 4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten

#### 4.2a: Houten binnenkozijnen in algemene ruimten

De binnenkozijnen in de algemene ruimten ter plaatse van:

- de algemene kasten en installatieruimtes op de BG
  - M.u.v. de meterkasten.
- de scheidingen tussen algemene verkeersruimten onderling op de BG t/m 7e verdieping.
  - M.u.v. het kozijn tussen de entreehal van pand 9.7 op de BG en de fietsenstalling;
  - M.u.v. het kozijn tussen de entreehal van pand 9.7 en de aangrenzende verkeersruimte (richting de woningen).

worden uitgevoerd als houten kozijnen en afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur.

- de binnenkozijnen in de algemene verkeersruimte worden zandgeel.
- de binnenkozijnen naar de vluchtrappenhuizen worden wit.

- de binnenkozijnen naar de algemene kasten en installatieruimten worden wit. De kozijnen worden conform tekening voorzien van deuren en / of glasvakken en waar nodig brandwerend uitgevoerd.

#### **4.2b: Stalen binnenkozijnen in algemene ruimten**

De binnenkozijnen in de algemene ruimten ter plaatse van:

- de meterkasten in de entreehal (niet in het voorportaal) op de BG van pand 9.7
- de kozijnen tussen de entreehal van pand 9.7 op de BG en de fietsenstalling alsmede tussen de entreehal en de aangrenzende verkeersruimte (richting de woningen).
- de kozijnen tussen de entreehal van pand 9.9 op de BG en de fietsenstalling alsmede tussen de entreehal en de aangrenzende verkeersruimte (richting de woningen).

worden uitgevoerd als stalen kozijnen en afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur zandgeel. De kozijnen worden voorzien van deuren en / of glasvakken en waar nodig brandwerend uitgevoerd.

#### **4.2c: Aluminium binnenkozijnen in algemene ruimten**

De binnenkozijnen in de algemene ruimten ter plaatse van:

- de automatische schuifdeuren tussen voorportaal en entreehal pand 9.7 op de BG.
- de automatische schuifdeuren tussen voorportaal en entreehal pand 9.9 op de BG.

worden uitgevoerd als aluminium kozijnen en afgewerkt in de door de architect bepaalde kleur zandgeel. De kozijnen worden voorzien van deuren en / of glasvakken en waar nodig brandwerend uitgevoerd.

#### **4.2d: Binnendeuren met glasopening in algemene ruimten**

De binnendeuren in de kozijnen van de algemene ruimten ter plaatse van:

- de scheidingen tussen algemene verkeersruimten onderling op de BG t/m 7e verdieping, voor zover in een houten kozijn als benoemd in par. 4.2a.

worden uitgevoerd als houten deuren met een HPL (high pressure laminate) afwerking in een door architect bepaalde kleur (kleur deur is afgestemd op de kleur van het kozijn) en een glasopening, waar nodig brandwerend uitgevoerd. De deuren worden afgehangen aan aluminium scharnieren en voorzien van een loopslot met dubbele aluminium deurkrukken en deurbeslag. Tevens zijn deze deuren voorzien van een mechanische opbouw deurdranger in een aluminium kleur.

De deuren grenzend aan het voorportaal van de liften in zowel pand 9.7 als 9.9, op de 1e t/m 7e verdieping, worden uitgevoerd met kleefmagneten. Deze deuren zijn standaard geopend en zullen bij brand automatisch dichtvallen.

#### **4.2e: Dichte binnendeuren in algemene ruimten**

De binnendeuren in de kozijnen van de algemene ruimten ter plaatse van:

- de algemene meterkasten, voor zover in een houten kozijn als benoemd in par. 4.2a.
- de installatieruimten hydrofoor / watermeters
- de werkkast(en)

Bovengenoemde deuren worden uitgevoerd als houten deuren met een HPL afwerking in een door architect bepaalde kleur (kleur deur is afgestemd op de kleur van het kozijn), waar nodig brandwerend uitgevoerd. De deuren worden afgehangen aan aluminium scharnieren en voorzien van een dag- en nachtslot met aluminium deurkrukken en -beslag conform eisen van het nutsbedrijf zullen de deuren voorzien worden van de benodigde luchtroosters.

#### **4.2f: Binnendeuren (staal) met glasopening in algemene ruimten**

De binnendeuren in de kozijnen van de algemene ruimten ter plaatse van:

- de meterkasten in de entreehal (niet in het voorportaal) op de BG van pand 9.7
- de kozijnen tussen de entreehal van pand 9.7 op de BG en de fietsenstalling alsmede tussen de entreehal en de aangrenzende verkeersruimte (richting de woningen).

Bovengenoemde deuren worden uitgevoerd als stalen deuren en afgewerkt in een door architect te bepalen kleur en een glasopening, waar nodig brandwerend uitgevoerd. De deuren worden voorzien van systeemgebonden beslag in RVS of aluminium. Tevens zijn deze deuren voorzien van een mechanische opbouw deurdranger in een aluminium kleur.

#### **4.2g: Meterkast frontensysteem**

De deuren van de algemene meterkasten in het voorportaal op de begane grond van pand 9.7, alsmede de algemene meterkasten in de hal (naast de entreehal) op de begane grond van pand 9.9, worden uitgevoerd als standaard frontensysteem, inclusief deuren, van gemelamineerde spaanplaat:

- Hoogte systeem: van vloer tot plafond.
- Hoogte deuren: ca 2315mm (met een blind paneel erboven).
- Deuren & panelen in een witte kleur.
- 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.

#### **4.2h: 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]
- Een type sleutel voor de algemene ruimten welke toegang geeft tot:
  - De hoofdentredeur en de deur tussen voorportaal en entreehal BG.
    - Afhankelijk van het bouwnummer is dat de entree in pand 9.7 of in pand
    - De entredeur tussen straat en voorportaal zal 'overdag' geopend zijn en 's nachts gesloten. De deur tussen voorportaal en entreehal is continu gesloten.9.9.
  - De deur van de fietsenstalling (in Gebouw B).
- 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 voor aan de VVE overhandigd.

### **4.3 Dekvloeren**

#### **4.3a: afwerking constructievloer: zwevende dekvloeren**

Er worden op de constructieve verdiepingsvloeren in de algemene ruimten t.p.v. de BG t/m 7e verdieping zwevende dekvloeren aangebracht bestaande uit:

- Ca 20 mm isolatie.
- Ca 70 mm anhydriet of zandcement.
- Een slijtlaag indien er conform afwerkstaat verder geen vloerafwerking wordt aangebracht.

Vloeren af te werken met vlakheidsklasse 4, geschikt voor de vloerafwerking conform de afwerkstaat (hoofdstuk 4.9).

## **4.4 Trappen en balustrades**

### **4.4a Betontrappen**

De trappen in de hoofdtrappenhuizen zijn prefab betonnen trappen in een standaard grijze kleur, uitgevoerd met schrobranden. De trappen worden voorzien van een standaard antislip profilering op het loopvlak, de onderzijde van de trappen is de stortzijde met een gerolde afwerking. Verder worden de trappen niet nader afgewerkt.

De trappen op BG (uitkomend in de entreehallen, tot het 1e bordes) zijn afwijkend uitgevoerd en krijgen o.a. geen schrobranden of anti-slip profilering, de treden worden voorzien van dezelfde vloerafwerking als de entreehal.

### **4.4b Spiltrappen**

De ronde spiltrappen in het vluchtrappenhuis worden in staal uitgevoerd, voorzien van stalen roostertreden. De spiltrappen zijn voorzien van een rondgaand spijlenhekwerk. De stalen onderdelen zijn thermisch verzinkt. Indien noodzakelijk worden er geluid ontkoppelende voorzieningen getroffen ter plaatse van naastgelegen woning(en).

### **4.4c: Muurleuning**

Ter plaatse van de hoofdtrappenhuizen op BG komt aan een 1 zijde van de trappen volgens par. 4.4a een metalen handleuning tegen de wand. Leuning afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur zandgeel.

### **4.4d: Traphekken**

Langs de vrije zijde van de hoofdtrappen komt een metalen lamellenhekwerk. Hekwerk afgewerkt in een door de architect bepaalde kleur zandgeel.

## **4.5 Vloerafwerking**

In het gebouw worden de volgende vloerafwerkingen toegepast, zie de afwerkstaat (par. 4.9) voor de ruimtes waar deze vloerafwerkingen komen:

### **4.5a Vloertegelwerk [entreehal pand 9.7]**

De vloer wordt afgewerkt met tegels 600\*600mm, langs de wanden komen randen met tegels 150\*150mm. De plinten worden eveneens met tegels 150\*150mm uitgevoerd. De vloertegels en plinten zijn in een door de architect te bepalen kleur (beige bij benadering) en uitvoering.

### **4.5b Vloertegelwerk [entreehal pand 9.9]**

De vloer wordt afgewerkt met tegels 150\*150mm, langs de wanden komen randen met tegels 150\*150mm in een afwijkende kleur. De vloertegels en plinten zijn in een door de architect te bepalen kleur (wit / licht-groen) en uitvoering.

### **4.5c Marmoleum**

De vloer wordt afgewerkt met marmoleum in een door de architect te bepalen kleur. Tegen de wand wordt een hardhouten plint aangebracht, geschilderd in een bijpassende kleur.



#### **4.5d Schoonloopmat**

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

#### **4.5e Vloercoating**

De vloer wordt voorzien van een vloercoating in een grijze kleur.

#### **4.5e Keramische steenstrips**

De vloer wordt afgewerkt met keramische steenstrips in wildverband. Voegen in n.t.b. kleur en uitvoering.

#### **4.5f: Dekvloer met slijtlaag**

De vloer wordt afgewerkt met een anhydriet of zandcementdekvloer, welke wordt ingestrooid met carborundum o.g. om een slijtvaste bovenlaag te krijgen.

#### **4.5g: Vloertegelwerk**

De vloer wordt afgewerkt met tegels 300\*300mm, in een donkergrijze uitvoering en bijpassende kleur voegwerk.

### **4.6 Wandafwerking**

In het gebouw worden de volgende wandafwerkingen toegepast, zie de afwerkstaat (par. 4.9) voor de ruimtes waar deze wandafwerkingen komen:

#### **4.6a: Wandtegelwerk [pand 9.9]**

De wanden worden afgewerkt met een wandtegel 150\*150mm in een door de architect bepaalde kleur (wit / licht-groen).

#### **4.6b: Houten wandbekleding**

De wand(en) worden voorzien van een houten bekleding. Deze houten delen worden, indien noodzakelijk, voorzien van een nadere behandeling/afwerking.

#### **4.6c: Onafgewerkt**

De wanden worden niet nader afgewerkt.

#### **4.6d: Spuitwerk**

De wanden worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit.

#### **4.6e: Wandtegelwerk**

De wanden worden afgewerkt met een wandtegel 250\*330mm in een witte kleur. De tegels worden liggend en niet strokend (met de vloer) verwerkt en voorzien van een bijpassende kleur voegwerk.

#### **4.6f: Houten stootrand**

*De wanden worden voorzien van een houten stootrand van onbehandeld houten plaatmateriaal op ca. 90cm + vloer. De wand wordt verder niet nader afgewerkt.*

## 4.7 Plafondafwerking

In het gebouw worden de volgende plafondafwerkingen toegepast, zie de afwerkstaat (par. 4.9) voor de ruimtes waar deze plafondafwerkingen komen:

### 4.7a: Houtwolcement-plafond

Het plafond wordt afgewerkt met een geïsoleerd houtwolcement plafond in de kleur wit. Onder het plafond komen, voor de ruimtes waarin dit in de afwerkstaat volgens hoofdstuk 4.9 is aangegeven, diverse kanalen, kabelgoten, rioleringen en ander leidingwerk in het zicht.

### 4.7b: Verlaagd gipsplafond

Het plafond wordt afgewerkt met een geluidsabsorberend plafond, waarvan de zichtzijde bestaat uit geperforeerde gipsplaten welke vlak worden afgewerkt in de kleur wit. Waar nodig wordt het plafond ook voorzien van (thermische) isolatie.

### 4.7c: Verlaagd (uitneembaar) gipsplafond

Het plafond wordt afgewerkt met een geluidsabsorberend plafond, waarvan de zichtzijde bestaat uit geperforeerde gipstegels in plafondraster. De tegels zijn (waar nodig) uitneembaar en worden afgewerkt in een witte kleur.

### 4.7d: Verlaagd (uitneembaar) systeemplafond

Het plafond wordt afgewerkt met een geluidsabsorberend systeemplafond, waarvan de zichtzijde bestaat uit plafondtegels in plafondraster. De tegels zijn (waar nodig) uitneembaar en worden afgewerkt in een witte kleur.

### 4.7e: Akoestisch plafondcassettes

Het plafond wordt voorzien van akoestisch plafondcassettes, in een witte kleur. Deze worden, mogelijk, als plafondeiland uitgevoerd.

### 4.7f: Spuitwerk

Het plafond wordt afgewerkt met spackspuitwerk in een fijne structuur en in de kleur wit

### 4.7g: Onafgewerkt

Het plafond wordt niet nader afgewerkt, de ruwe betonvloer blijft in het zicht

## 4.8 Inrichting

In de algemene ruimten wordt voorzien in de volgende inrichtingen:

### 4.8a Algemene meterkasten

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

#### 4.8b Postkasten

De postkasten bevinden zich in het voorportaal van de hoofdentreehallen. De postkasten worden in de wand gemonteerd en uitgevoerd met een metalen deurtje met slot erin en metalen briefkleppen met een huisnummer en losgeleverde postwens plaatjes (NEE/JA) erop.

#### 4.8c Fietsenrekken

De fietsenstalling wordt voorzien van de benodigde enkellaagse fietsenrekken en dubbellaagse fietsenrekken [hoog-/laagparkeren].

De bakfiets- en een aantal van de buitenmodelfietsplekken krijgen geen fietsenrek. De hiervoor bestemde plekken worden op de vloer gemarkeerd.

### 4.9 Afwerkstaat

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

| Ruimte                                                        | Plafondafwerking                                 | Wandafwerking                                     | Vloerafwerking                                                                                   | Inventaris                     |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Voorportaal entree BG, pand 9.7                               | 4.7b: Verlaagd gipsplafond                       | 4.6b: Houten wandbekleding                        | 4.5d Schoonloopmat                                                                               | Postkasten<br>Alg. meterkasten |
| Entreehal BG, pand 9.7                                        | 4.7c: Verlaagd (uitneembaar) gipsplafond         | 4.6b: Houten wandbekleding<br>4.6d: Spuitwerk     | 4.5a Vloertegelwerk [entreehal pand 9.7]                                                         | Alg. meterkasten<br>Zitbankje  |
| Corridor BG, pand 9.7                                         | 4.7c: Verlaagd (uitneembaar) gipsplafond         | 4.6d: Spuitwerk                                   | 4.5c Marmoleum                                                                                   |                                |
| Hoofdrappenhuis BG, pand 9.7                                  | 4.7c: Verlaagd (uitneembaar) gipsplafond [deels] | 4.6d: Spuitwerk                                   | 4.5a Vloertegelwerk [entreehal pand 9.7] [deels]                                                 | Muurleuning aan 1 zijde        |
| Hoofdrappenhuis verdiepingen, pand 9.7                        | 4.7e: Akoestisch plafondcassettes [bordessen]    | 4.6d: Spuitwerk                                   | 4.5c Marmoleum [alleen tpv de verdiepingsvloeren - het tussenbordes is onafgewerkt prefab beton] |                                |
| Noodtrappenhuis, pand 9.7                                     | 4.7f: Spuitwerk [bordessen]                      | 4.6d: Spuitwerk                                   | 4.5c Marmoleum [bordessen]                                                                       |                                |
| Lifthal en alg. verkeersruimte 1e t/m 6e verdieping, pand 9.7 | 4.7d: Verlaagd (uitneembaar) systeemplafond      | 4.6d: Spuitwerk                                   | 4.5c Marmoleum                                                                                   |                                |
| Voorportaal entree BG, pand 9.9                               | 4.7b: Verlaagd gipsplafond                       | 4.6a: Wandtegelwerk [pand 9.9]<br>4.6d: Spuitwerk | 4.5d Schoonloopmat                                                                               | Postkasten                     |
| Entreehal BG, pand 9.9                                        | 4.7c: Verlaagd (uitneembaar) gipsplafond         | 4.6a: Wandtegelwerk [pand 9.9]<br>4.6d: Spuitwerk | 4.5b Vloertegelwerk [entreehal pand 9.9]                                                         | Zitbankje                      |

|                                                               |                                                  |                                                                             |                                                                                                  |                                                                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Corridor BG, pand 9.9                                         | 4.7c: Verlaagd (uitneembaar) gipsplafond         | 4.6d: Spuitwerk                                                             | 4.5c Marmoleum                                                                                   |                                                                    |
| Hoofdtrappenhuis BG, pand 9.9                                 | 4.7c: Verlaagd (uitneembaar) gipsplafond [deels] | 4.6d: Spuitwerk                                                             | 4.5b Vloertegelwerk [entreehal pand 9.9] [deels]                                                 | Muurleuning aan 1 zijde                                            |
| Hoofdtrappenhuis verdiepingen, pand 9.9                       | 4.7e: Akoestisch plafondcassettes [bordessen]    | 4.6d: Spuitwerk                                                             | 4.5c Marmoleum [alleen tpv de verdiepingsvloeren - het tussenbordes is onafgewerkt prefab beton] |                                                                    |
| Noodtrappenhuis, pand 9.9                                     | 4.7f: Spuitwerk [bordessen]                      | 4.6d: Spuitwerk                                                             | 4.5c Marmoleum [bordessen]                                                                       |                                                                    |
| Lifthal en alg. verkeersruimte 1e t/m 7e verdieping, pand 9.9 | 4.7d: Verlaagd (uitneembaar) systeemplafond      | 4.6d: Spuitwerk                                                             | 4.5c Marmoleum                                                                                   |                                                                    |
| Werkkast BG                                                   | 4.7g: Onafgewerkt                                | 4.6e: Wandtegels (tot ca. 1500+ vloer)<br>4.6d: Spuitwerk (boven tegelwerk) | 4.5g: Vloertegelwerk                                                                             | Uitstortgootsteen                                                  |
| Techniekrimte (hydrofoor)                                     | 4.7g: Onafgewerkt                                | 4.6c: Onafgewerkt                                                           | 4.5f: Dekvloer met slijtlaag                                                                     | Hydrofoor e.d.                                                     |
| Alg. berging (t.b.v. onderhoud binnentuin)                    | 4.7g: Onafgewerkt                                | 4.6c: Onafgewerkt                                                           | 4.5f: Dekvloer met slijtlaag                                                                     | Uitstortgootsteen                                                  |
| Fietsenstalling                                               | 4.7a: Houtwolcement-plafond                      | 4.6d: Spuitwerk                                                             | 4.5e Vloercoating<br>4.5e Keramische steenstrips [plaatselijk]                                   | Installatiewerk onder plafond in het zicht                         |
| <i>Afvalruimte [Gebouw A]</i>                                 | <i>4.7a: Houtwolcement-plafond</i>               | <i>4.6f: Houten stootrand</i>                                               | <i>4.5e Vloercoating</i>                                                                         | <i>Afvalbakken e.d. Installatiewerk onder plafond in het zicht</i> |

## 5.0 Interieur Woningen

### 5.1 Binnenkozijnen en -deuren

#### 5.1a: Woningentreekozijnen en -deuren

De woningentreedeeuren welke in de algemene verkeersruimte op de BG t/m 7e verdieping zijn gesitueerd worden uitgevoerd als dichte houten voordeur met een spion in een houten kozijn met een kunststenen onderdorpel. Deze woningentreedeeuren worden uitgevoerd met een opbouw vrijloop-deurdranger i.v.m. brandveiligheid.

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

#### 5.1b: Sleutelplan

T.b.v. het sleutelplan wordt een zogenaamd drie sleutelsysteem toegepast. Zie par. 4.2g.

#### 5.1c: Binnenkozijnen en -deuren (opdek)

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

- fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010.
- kozijnen verdiepingshoog (m.u.v. de kozijnen in een constructieve wand, deze hebben standaardhoogte op basis van een deurhoogte van ca. 2315 mm).
- 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 woningen worden uitgevoerd als opdekdeuren zonder glasopening (behoudens bij meterkasten met een prefab front conform par. 5.1d) :

- Verdiepingshoge deuren (m.u.v. de kozijnen in een constructieve wand, deze hebben standaardhoogte van ca. 2315mm)
  - De woningen op de begane grond krijgen, door de hogere verdiepingshoogte daar, geen verdiepingshoge kozijnen en deuren (kozijnhoogte is ca. 2,6 meter)
- Fabrieksmatig afgelakt 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

#### 5.1d: Meterkasten

De koude en warme meterkast bevinden zich in de hal 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 wandstelsel 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 NUTSvoorzieningen. De bodem van de meterkast krijgt de benodigde invoerbuchten of doorvoersparringen voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTSbedrijven in uitkomen.

## 5.2 Binnenwanden

### 5.2a: Scheidingswanden

De niet-dragende binnenwanden in de Woning worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gipsblokken of cellenbeton. Deze worden behangklaar afgewerkt.

### 5.2b: Voorzetwanden

Op diverse plaatsen worden, ten behoeve van thermische en / of akoestische isolatie, voorzetwanden tegen dragende wanden geplaatst. De wanden worden afgewerkt met standaard gipsplaten. Dit betreft o.a. de wanden in:

- Bnr 108 en 114, wand tussen slaapkamer 2 en algemene ruimten.
- Bnr 122, 133, 145, 155, wand tussen badkamer en algemene ruimten.
- Bnr 152 en 161, wand tussen badkamer en algemene ruimten.

## 5.3 Dekvloeren

### 5.3a: Zwevende zandcement / anhydriet dekvloer

Op de ruwe constructieve betonvloer wordt een zwevende anhydriet of zandcement dekvloer aangebracht, m.u.v. de badkamers. 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 m<sup>2</sup>K/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.

### 5.3b: Zandcement dekvloeren in de badkamers

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

## 5.4 Tegelwerk

### 5.4a: Wandtegels

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

- in toilet tot ca. 1,50 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.

#### 5.4b: 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.

#### 5.4c: Kitwerk

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

### 5.5 Sanitair

#### 5.5a: Sanitair in toiletten

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

- Toiletcombinatie:
  - Inbouwreservoir;                      Standaard ca 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
  - Toilet:                                      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

#### 5.5b: Sanitair in badkamer

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

- Enkele wastafelcombinatie (indien aanwezig conform verkooptekening):
  - Wastafel:                                Duravit No. 1 60 x 48cm, 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
- Dubbele wastafelcombinatie (indien aanwezig conform verkooptekening):
  - Wastafel:                                Duravit Vero Air 120\*47cm, kleur wit, wand aansluiting sifon in de kleur chrome
  - Wastafelkraan:                        Hansgrohe Talis E 110 Coolstart (2 stuks)
  - Spiegel:                                  rechthoekig, 120 x 80 cm, liggend gemonteerd bevestigd met spiegelklemmen
- Douchecombinatie:
  - Douchegoot:                            Easy Drain Multi RVS douchegoot 700 x 98mm
  - Douchekraan:                           Hansgrohe Ecostat Comfort

- Doucheset: Glijstang + handdouche: Hansgrohe Pulsify Select S
- 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: Duravit Durastyle Rimless, wandhangend, kleur wit
  - Toiletbril: Soft closing, kleur wit
  - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01, kleur wit

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

## 5.6 Keukens

### 5.6a: Installatie voorziening keuken

Ten behoeve van de keuken worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- Gecombineerde afvoer voor gootsteen en vaatwasser
- Koudwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Warmwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- Aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor:
  - Geschikt voor 2 x 230V/16B aansluiting of
  - Geschikt voor 1 x 400V/230V/16AB aansluiting
- Vaatwasser [*wandcontactdoos op aparte groep*]
- Combimagnetron [*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.

### 5.6b: 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 (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 een casco keuken is gewenst, kunt u hierover contact opnemen met Homestudios of gebruik maken van het restitutiefomulier welke in de kopersmap is opgenomen.

## 5.7 Vensterbanken

### 5.7a: Vensterbank

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

## 5.8 Vloer-, wand- en plafondafwerking

### 5.8a: Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden afgewerkt met dekvloeren volgens paragraaf 5.3a en 5.3b en in het toilet (niet separaat in alle woningen aanwezig) en de badkamer met tegelwerk volgens paragraaf 5.4b. Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht. Voor de later door bewoner zelf aan te brengen vloerafwerking wordt standaard 15 mm 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 m<sup>2</sup>k/W hebben.

### 5.8b: Wandafwerking behangklaar

De wanden in de woningen (behoudens in de meterkasten) worden behangklaar afgewerkt. De wanden worden plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt, enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. In de toiletruimte (niet in alle woningen aanwezig) en de badkamer wordt wandtegelwerk aangebracht volgens paragraaf 5.4a.

### 5.8c: Plafondafwerking

De plafonds in de woningen worden (behoudens in de meterkasten) afgewerkt met spackspuitwerk in een witte kleur. De V-naden van de breedplaatvloeren blijven zichtbaar. De entreehallen van diverse woningen op de begane grond krijgen (gedeeltelijk) een bouwkundig verlaagd plafond tbv leidingwerk. Positie en vrije hoogte conform verkooptekening.

### 5.8d: Afwerkstaat

| Ruimte              | Plafond         | Wand              | Vloer                                 | Inventaris |
|---------------------|-----------------|-------------------|---------------------------------------|------------|
| Woonkamer en keuken | 5.8c; Spuitwerk | 5.8b; Behangklaar | 5.8a; Anhydriet / zandcement dekvloer |            |
| Slaapkamer(s)       | 5.8c; Spuitwerk | 5.8b; Behangklaar | 5.8a; Anhydriet / zandcement dekvloer |            |

|                                                                                            |                 |                                                                        |                                             |                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Entree / Hal                                                                               | 5.8c; Spuitwerk | 5.8b;<br>Behangklaar                                                   | 5.8a; Anhydriet /<br>zandcement<br>dekvloer |                                                       |
| Meterkast                                                                                  | Geen afwerking  | Geen afwerking                                                         | 5.8a; Anhydriet /<br>zandcement<br>dekvloer | NUTS<br>voorzieningen                                 |
| Toilet (niet<br>separaat in alle<br>woningen<br>aanwezig)                                  | 5.8c; Spuitwerk | 5.4a; Wanden tot<br>1,50m1 met<br>tegelwerk,<br>daarboven<br>spuitwerk | 5.4b; Tegelwerk                             | Sanitair<br>volgens par.<br>5.5a                      |
| Badkamer                                                                                   | 5.8c; Spuitwerk | 5.4a; Tegelwerk<br>tot plafond                                         | 5.4b; Tegelwerk                             | Sanitair<br>volgens par.<br>5.5b                      |
| Berging<br>gecombineerd<br>met technische<br>ruimte (niet in<br>alle woningen<br>aanwezig) | 5.8c; Spuitwerk | 5.8b;<br>Behangklaar                                                   | 5.8a; Anhydriet /<br>zandcement<br>dekvloer | Technische<br>installatie,<br>kanalen in het<br>zicht |
| Inpandige<br>berging (niet in<br>alle woningen<br>aanwezig)                                | 5.8c; Spuitwerk | 5.8b;<br>Behangklaar                                                   | 5.8a; Anhydriet /<br>zandcement<br>dekvloer |                                                       |
| Separate<br>technische<br>ruimte (niet in<br>alle woningen<br>aanwezig)                    | 5.8c; Spuitwerk | 5.8b;<br>Behangklaar                                                   | 5.8a; Anhydriet /<br>zandcement<br>dekvloer | Technische<br>installatie,<br>kanalen in het<br>zicht |

## 6.0 Installaties algemene ruimtes

### 6.1 Loodgieters Installatie

#### 6.1a: Hemelwaterafvoeren

Alle daken en balkons worden voorzien van de benodigde spuw- en afvoerpijpen en aangesloten op hemelwaterafvoeren in de schachten of aan de gevel. De hemelwaterafvoeren worden onder de 1e verdiepingvloer en / of BG-vloer versleept naar de erfgrans en aangesloten op het gemeenteriool of naar de 'wadi' in de collectieve binnentuin.

#### 6.1b: Binnenriolering

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

#### 6.1c: Water- en hydrofoor installatie

Het Gebouw wordt voorzien van een centrale invoer van water in de algemene hydrofoorroimte welke op de BG van pand 9.9 komt. In deze ruimte komt ook een centrale hydrofoorinstallatie voor het hele gebouw. Vanaf de hydrofoor worden waterleidingen onder / in de BG-vloer / 1e verdiepingvloer aangelegd tot aan de watermeters in de meterkast van iedere woning van het Gebouw.

#### 6.1d; Sanitair algemene ruimten

In de werkkast wordt een uitstortgootsteen met rek en daarboven een 10L close-up boiler met tapkraan gemaakt, voor de schoonmaak van de algemene ruimten.

#### 6.1e: Droge blusleiding

Het Gebouw wordt voorzien van droge blusleidingen ten behoeve van de brandveiligheid van het Gebouw. De droge blusleidingen krijgen een aansluitpunt in de gevel (voedingspunt) naast de hoofdentrees en aansluitpunten op elke verdieping nabij het trappenhuis. E.e.a. conform de geldende eisen van de brandweer.

#### 6.1f; Drinkwater aansluitpunten algemeen

Voor de algemene voorzieningen (op één separate meter voor het Gebouw) zal worden voorzien in de volgende drinkwater tappunten:

- Op elk dak met extensief groen een vorstvrij tappunt;
- Per gebouw een gevelkraan op BG-nivo voor onderhoud en groenvoorziening
- Op elk dak met PV panelen een vorstvrij tappunt;

#### 6.1g: Vuilwaterpomp

Ten behoeve van de waterafvoer uit de liftputten van de brandweerliften zal één (of eventueel twee) pompput gerealiseerd worden. In de pompput wordt een elektrische vuilwaterpomp voorzien. De pompput(ten) is enerzijds aangesloten op de liftput van de brandweerlift(en) en anderzijds op het rioolstelsel onder de fundering van het Gebouw.

## 6.2 Verwarming en koeling

### 6.2a: Verwarming (geen verwarming)

In de algemene ruimten wordt geen verwarming aangebracht

### 6.2a; Warmte- en koudeopwekking: door derden

*De warmte- en koudeopwekking in elke Woning geschiedt door derden, zie par. AI-1.07 EOI.*

## 6.3 Ventilatie

### 6.3a; Collectief kanalenstelsel

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

- De collectieve kanalen in de schacht ten behoeve van het uitblazen van de afgezogen lucht van de woningen monden op één van de daken uit in een prefab schoorsteen, in n.t.b. kleur.
- De collectieve kanalen in de schacht voor de toevoer van verse lucht naar de woningen monden op één van beide daken uit in een prefab schoorsteen, vanaf de schoorsteen volgen kanalen (opbouw) over het dak naar de gevel(s) voor de aanzuig van verse lucht.

De bovendakse luchtkanalen worden eveneens uitgevoerd in n.t.b. kleur.

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

### 6.3b; Ventilatie trappenhuizen, woningentree- en lifthallen

De woningentree- en lifthallen worden voorzien van ventilatie middels mechanische aan- en afvoer. Ventilatie middels roosters in wanden en/of plafonds.

### 6.3c; Ventilatie fietsenstalling

De fietsenstalling wordt voorzien van natuurlijke luchttoevoer via gevelroosters en mechanische luchtafvoer welke lucht uitblaast via eveneens een rooster in de gevel.

## 6.4 Elektra

### 6.4a: Elektra aansluiting

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

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

De algemene ruimte wordt voorzien van een CVZ kast, dit is een centrale kast die aangesloten staat op alle elektra in de algemene ruimte. Beoogd zijn twee aansluitingen en CVZ-kasten; één in pand 9.7 en één in pand 9.9. Voor beide CVZ-aansluitingen wordt uitgegaan van een elektra aansluiting bij de netbeheerder van maximaal 3x80 Ampère.

#### **6.4b: Verdeelinstallatie elektra "algemene ruimtes"**

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

- de binnenverlichtingsinstallatie in de algemene ruimten volgens par. 6.4c
- de buitenverlichtingsinstallatie volgens par. 6.4d
- de aansluiting van de centrale buitenunits van de videofoon volgens par. 6.4e
- de aansluiting van de PV-panelen volgens par. 6.4f
- de aansluiting van de CCTV installatie volgens par. 6.4g.
- de algemene wandcontactdozen:
  - 1 enkele wcd in de hoofdentree hallen op de BG.
  - 1 enkele wcd in de entreehallen en trappenhuisen op de BG grenzend aan de buitengevel, ten behoeve van een eventuele el. radiator.
  - ca. 103 wcd's in de fietsenstalling t.b.v. opladen fietsen.
  - 1-2 enkele wcd's in de fietsenstalling t.b.v. service doeleinden.
  - 1 dubbele wcd in de hydrofoorroimte.
  - 1 dubbele wcd in de werkkasten.
  - 1 dubbele wcd in de algemene bergingen.
  - 1-2 enkele wcd per verdieping in de lifthal/alg. verkeersruimten op de 1e t/m 7e verdieping.
- de voedingen voor de algemene installaties
  - de diverse elektrische (schuif)deuren / deurautomaten / elektrische (vrijloop)deurdrangers / kleefmagneten.
  - de hydrofoorinstallatie volgens par. 6.1c
  - de elektrische close-in boilers volgens par. 6.1d
  - de vuilwaterpompen volgens par. 6.1g
  - de ventilatie installatie volgens par. 6.3b en 6.3c
  - de liften volgens par. 6.5
- *de voedingen voor de voorzieningen in de collectieve afvalruimte in Gebouw A.*

#### **6.4c: Binnenverlichting en armaturen**

In de algemene ruimten worden de volgende plafond- of wandlichtpunten en armaturen aangebracht. De armaturen worden in LED uitvoering toegepast.

Met uitzondering van de techniekruimten, werkkasten en alg. bergingen worden alle ruimten geschakeld middels bewegingsmelders. De techniekruimten, werkkasten en alg. bergingen worden voorzien van een schakelaar. Ruimten met daglichttoetreding worden naast bewegingsmelders ook geschakeld middels een schemerschakelaar.

Naast de reguliere verlichting wordt, volgens voorschriften, ook noodverlichting aangebracht in de vluchtwegen.

#### **6.4d: Buitenverlichting en armaturen**

Er worden de volgende buitenlichtpunten en LED-armaturen aangebracht:

- Hoofdentree BG pand 9.7
  - 2 stuks wandarmatuur.
  - op schemerschakelaar.
- Hoofdentree BG pand 9.9
  - 2 stuks wandarmatuur.
  - op schemerschakelaar.
- Hoofdentree fietsenstalling (straatzijde)

- 2 stuks wandarmatuur.
- op schemerschakelaar.

#### **6.4e: Videofoon- en deuropenerinstallatie**

Er wordt een videofooninstallatie aangebracht, waarvan het centrale digitale scroll in de gevel naast de hoofdentree deur van zowel pand 9.7 als 9.9 komt.

Deze wordt aangesloten op de videofoon binnenunits in de woningen conform paragraaf 8.5e. Dit paneel stuurt de entreedeur aan, in het geval deze gesloten is.

In het voorportaal, grenzend aan de hoofdentree hallen op de BG van beide panden, wordt een tweede digitale scroll belpaneel voorzien welke eveneens wordt aangesloten op de binnenunits in de woningen. Dit paneel stuurt de deur tussen de hoofdentreehal en het voorportaal op de begane grond aan.

De entreedeur tussen straat en voorportaal zal 'overdag' geopend zijn en 's nachts gesloten. De deur tussen voorportaal en entreehal is continu gesloten.

#### **6.4f: PV-panelen**

Er wordt voorzien in het aantal PV-panelen voor de algemene ruimten in het Gebouw wat volgens de BENG berekening nodig is. De omvormer van deze PV-panelen wordt aangesloten op de CVZ kast. De stroom komt ten goede aan de VVE en wordt gebruikt t.b.v. de algemene ruimtes.

De PV panelen worden op de verschillende daken van het Gebouw geplaatst.

Het aantal PV-panelen dat benodigd is, is op de overzichtstekening indicatief weergegeven, aan de hand van de benodigde opbrengst in wattpiek. De daadwerkelijke hoeveelheid en exacte uitvoering van de zonnepanelen op de daken wordt door de betrokken installateur in een later stadium nader uitgewerkt. De ontwikkelingen in de zonnepanelen gaan razendsnel en dat kan mogelijk gevolgen hebben voor de afmetingen en exacte indeling van de PV-installatie op het dak. In de centrale meterkasten (CVZ) zal een voorziening getroffen worden om de gehele PV-installatie in geval van calamiteiten of onderhoudswerkzaamheden spanningsloos te maken.

*De horecaruimte, op de begane grond van het Gebouw, heeft eveneens een aantal PV-panelen op één van de daken liggen. Deze panelen worden aangesloten op de meter van deze horecaruimte.*

#### **6.4g: CCTV camerasysteem**

In de hoofdentree hallen op de begane grond, *alsmede de collectieve afvalruimte in Gebouw A* wordt een CCTV camerasysteem voorzien. Het camerasysteem van het Gebouw wordt gekoppeld aan *het CCTV systeem voor het Project welke in Gebouw A wordt opgesteld.*

## 6.5 Lift

### 6.5a: Lift installatie

Het Gebouw wordt voorzien van twee personenliften (13 persoons).

- De lift in pand 9.7 heeft een stopplaats op BG t/m 6e verdieping.
- De lift in pand 9.9 heeft een stopplaats op BG t.m 7e verdieping.

Beide liften worden als brandweerlift uitgevoerd, verder geldt voor beide liften dat:

- De lift heeft een kooiafmeting van min. 1,10m1 \* 2,10m1 \* 2,60m1 [breedte \* diepte \* hoogte].
- De lift- en schachtdeuren zijn van RVS, mat geborsteld.
- De liftkooi wordt afgewerkt met
  - Plafond: paneelafwerking mat geborsteld RVS.
  - Wanden: paneelafwerking mat geborsteld RVS.
    - Met leuning op zijwand met bedieningspaneel
    - Met spiegel op achterwand
    - Verwijsbord met huisnummers
  - Vloer: Marmoleum conform vloerafwerking alg. verkeersruimten.
  - Verlichting: LED panelen in het plafond.

## 7.0 Installaties Woningen

### 7.1 Meterkast

#### 7.1a: Meterkast Koud

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

- Aansluiting elektra 3x25 amp. en een groepenkast met 7 groepen
- Wataansluiting met een watermeter en hoofdkraan
- Invoer leiding ten behoeve van de dienstleiding Vodafone / Ziggo (geen aansluiting)
- Invoer leiding ten behoeve van de dienstleiding Telecom (geen aansluiting)
- Dubbele wandcontactdoos

#### 7.1b: 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.
- Condens afvoer.
- Afleverset Warmte.

### 7.2 Loodgieters Installatie

#### 7.2a: Riolering

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

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

#### 7.2b: 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;
  - fonteinkraan (indien aanwezig in de woning);
  - keuken (leiding eindigd met stopkraan);
  - inbouwreservoir toilet;
  - wasmachinekraan;
  - de warmte afleverset;
- Een warmwaterleiding vanaf de afleverset warmte naar:
  - douchemengkraan;
  - wastafelmengkraan;
  - keuken (leiding eindigd met stopkraan);



### **7.2c: Sanitair**

Zie paragraaf 5.2d voor de omschrijving van het sanitair

## **7.3 Verwarmingsinstallatie**

### **7.3: 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.*

### **7.3a: Warmteopwekking (door derden)**

*De warmte- en koude opwekking geschiedt door derden, zie paragraaf AI-1.07 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 7.3b en warm tapwater opwekking t.b.v. de warm- water installatie volgens paragraaf 7.2b. 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.*

### **7.3b: Regeling (kamerthermostaat en ruimteregeling)**

De temperatuurregeling in de woning werkt op basis van een ruimte-gestuurd 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.

### **7.3c: Warmte afgiftesysteem (vloerverwarming en koeling)**

De verwarmings- en koelingsinstallatie in de woning wordt uitgevoerd als een lage temperatuur vloerverwarming / vloerkoeling installatie. Voor de installatie is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de verkooptekening, welke wordt aangesloten op de warmtepomp. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer. De hoeveelheid en afstand te bepalen aan de hand van de ontwerp-eisen 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.

#### **7.3d: Radiator badkamer**

Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is een elektrische radiator opgenomen. Deze radiator is een eenvoudige handdoekradiator, type Zehnder Aura o.g. 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  $-10^{\circ}\text{C}$  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  $22^{\circ}\text{C}$
- Verkeersruimten: minimaal  $18^{\circ}\text{C}$
- Toiletruimte: minimaal  $18^{\circ}\text{C}$
- Badruimte: minimaal  $22^{\circ}\text{C}$
- Berging: inpandige berging  $15^{\circ}\text{C}$

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

### **7.4 Ventilatie**

#### **7.4a: Gebalanceerde ventilatie (WTW)**

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

#### **7.4b: WTW-unit**

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

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

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

#### 7.4d: Regeling (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.

#### 7.4e: Inblaas- en afzuigventielen

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

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.

#### 7.4f: Recirculatie afzuigkap

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

## 7.5 Elektrische installatie

#### 7.5a: Elektrische installatie

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

Type schakelmateriaal is Busch Jaeger 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 in de woonruimte:
  - woonkamer / slaapkamer circa 30 cm
  - wandcontactdozen in de keuken:
    - boven het aanrecht circa 120 cm
    - overige: zie verkooptekening
- wandcontactdozen in badkamer circa 105 cm
- enkele wandcontactdozen in verkeersruimten / bergingen circa 105 cm  
(deze worden gecombineerd met de lichtschakelaar)
- wandcontactdozen 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
- binnenunit videofoon 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.

#### **7.5b: Data**

Er wordt zorg gedragen 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 data leiding aangelegd naar de woonkamer en hoofdslaapkamer, afgemonteerd in een data aansluitpunt op de positie volgens verkooptekening.

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

#### **7.5c: Lichtpunten**

De woning wordt voorzien van lichtpunten. De lichtpunten zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven.

Ter plaatse van de buitenruimte / het balkon, behorende bij de woning, wordt wel een opbouw LED-armatuur voorzien. Verder worden er in de Woning geen armaturen aangebracht.

#### **7.5d: Rookmelders**

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

#### **7.5e: Videofooninstallatie**

De woningen worden voorzien van een videofooninstallatie. Met deze installatie is zichtbaar wie er in de hoofdentree op de BG aanbelt, kan met deze persoon gecommuniceerd worden en kan de deur tussen hoofdentree BG en lifthal BG op afstand ontgrendeld worden.

Tevens wordt bij de voordeur van iedere woning een beldrukker aangebracht. De beldrukker is geschakeld met de videofoon in de woning, zodat het belsignaal met afwijkende toon hoorbaar is.

## 8.0 Terreininrichting

### 8.1 Terreinverharding

#### **8.1a: Bestrating nis entree fietsenstalling**

De bestrating ter plaatse van de nis waar de entree (straatzijde) van de fietsenstalling is gesitueerd wordt uitgevoerd als een klinkerbestrating in het zand, de klinkers hebben een rode kleur.

#### **8.1a: Bestrating buitenruimte woningen op de BG**

De bestrating van de woningen met de buitenruimte op de begane grond (dit betreft de bnr's B108 t/m B114 ) wordt uitgevoerd als een tegelbestrating in het zand, de tegels zijn 60\*60cm grijze betontegels. Waar nodig wordt een grijze betonnen opsluitband aangebracht.

## Bijlagen

### 1: Inhoudsopgave consumentendossier

| Inhoud consumentendossier Vink Bouw |                              |        |                    |                                  |                                 |
|-------------------------------------|------------------------------|--------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------|
|                                     | VVE                          | Woning | Commerciële ruimte | Documenten                       | Evt. Verdeling                  |
| <b>1</b>                            | <b>Bewonersinformatie</b>    |        |                    |                                  |                                 |
|                                     |                              | V      |                    | Bewoners Informatieboek          |                                 |
|                                     |                              |        |                    |                                  | - service procedure             |
|                                     |                              |        |                    |                                  | - schoonmaken                   |
|                                     |                              |        |                    |                                  | - onderhoud                     |
|                                     |                              |        |                    |                                  | - technische installatie        |
|                                     |                              |        |                    |                                  | - kleuren- en materialenstaat   |
|                                     |                              | V      | V                  | Informatiekaart meterkast        |                                 |
|                                     | V                            | V      | V                  | Storingsnummers calamiteiten     |                                 |
| <b>2</b>                            | <b>Energielabels</b>         |        |                    |                                  |                                 |
|                                     | V                            | V      | V                  | Energie-index rapporten          |                                 |
|                                     | V                            | V      | V                  | Energielabels                    |                                 |
| <b>3</b>                            | <b>Klant Stukken</b>         |        |                    |                                  |                                 |
|                                     |                              | 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    |                                 |
| <b>4</b>                            | <b>VVE stukken specifiek</b> |        |                    |                                  |                                 |
|                                     | V                            |        |                    | Terrein algemeen                 |                                 |
|                                     | V                            |        |                    |                                  | - riool / waterafvoer (revisie) |
|                                     | V                            |        |                    |                                  | - bestrating                    |
|                                     | V                            |        |                    |                                  | - erfgrens                      |
|                                     | V                            |        |                    | Hang- & sluitwerk & Omschrijving |                                 |
|                                     | V                            |        |                    | Dak & veiligheidsplan            |                                 |

|          |                                                              |   |  |                                         |                       |
|----------|--------------------------------------------------------------|---|--|-----------------------------------------|-----------------------|
| <b>5</b> | <b>Revisie tekeningen</b>                                    |   |  |                                         |                       |
|          | V                                                            |   |  | E installatie                           |                       |
|          | V                                                            |   |  | W installatie                           |                       |
|          | V                                                            |   |  | WTW installatie                         |                       |
|          | V                                                            |   |  | CV installatie                          |                       |
|          | V                                                            |   |  | PV installatie                          |                       |
|          | V                                                            |   |  | Liftinstallatie                         |                       |
| <b>6</b> | <b>Inmeetrapporten</b>                                       |   |  |                                         |                       |
|          | V                                                            | V |  | Afpers rapport vloerverwarming          | indien van toepassing |
|          | V                                                            | V |  | Afpers rapport waterleiding             |                       |
|          | V                                                            | V |  | Inregelrapport ventilatie               |                       |
|          | V                                                            | V |  | Keuringsrapport NEN 1010                |                       |
| <b>7</b> | <b>Bediening en onderhoud installatie</b>                    |   |  |                                         |                       |
|          | V                                                            |   |  | Omvormers PV panelen                    | indien van toepassing |
|          | V                                                            |   |  | PV panelen                              | indien van toepassing |
|          | V                                                            | V |  | Ventilatiebox / Luchtbehandeling        |                       |
|          |                                                              | V |  | Rookmelder                              |                       |
|          |                                                              | V |  | Testinstructie aardlekschakelaar        |                       |
|          | V                                                            | V |  | Groepenverklaring<br>meterkast/CVZ-kast |                       |
| <b>8</b> | <b>Documentatie (merk, type etc.) + garantieverklaringen</b> |   |  |                                         |                       |
|          | V                                                            | V |  | WTW-box / luchtbehandeling              |                       |
|          |                                                              |   |  | Elektrische radiator                    |                       |
|          | V                                                            |   |  | Omvormers PV panelen                    |                       |
|          | V                                                            |   |  | PV panelen                              |                       |
| <b>9</b> | <b>Onderhoudsadvies +garantieverklaringen</b>                |   |  |                                         |                       |
|          | 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

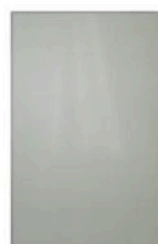
### BADKAMER WASTAFEL ENKEL



Wastafel Duravit  
No.1



Kraan Hansgrohe  
Talis E



Spiegel 60x40cm staand  
gemonteerd



# SANITAIR

## BADKAMER WASTAFEL DUBBEL



Wastafel Duravit  
Vero Air



Kraan Hansgrohe  
Talis E (2 stuks)



Spiegel 120x80cm liggend  
gemonteerd

## 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 