

# Technische omschrijving appartementen Hooghe Delft

Datum: 01-02-2023



## Inhoudsopgave

<b>Inhoudsopgave</b>	<b>2</b>
<b>0.00 Algemene informatie</b>	<b>4</b>
0.01 Demarcatie project en verschillende functies	4
0.02 Koop-/ aannemingsovereenkomst	5
0.03 Begripsbepalingen Bouwbesluit	6
0.04 Voorrang Woningborg bepalingen	6
0.05 Wijzigingen	6
0.06 Verkooptekeningen	6
0.07 BENG	7
0.07.01 ENERGIELABEL	7
0.08 Klant begeleidingsproces	7
0.09 Appartementenrecht	8
0.10 Vereniging van Eigenaren (VvE)	8
0.11 Servicekosten	9
0.12 Oplevering	9
Definities en afkortingen:	10
<b>1.00 Constructie</b>	<b>13</b>
1.01 Algemeen	13
1.02 Peil en hoogtemaatvoering	13
1.03 Grondwerk	13
1.04 Fundering	13
1.05 Putten	13
1.06 Begane grondvloer	13
1.07 Dragende constructie	13
1.08 Verdiepingsvloeren	13
1.09 Vloeren van de loggia's	14
1.10 Dakvloer	14
<b>2.00 Exterieur; gevel</b>	<b>15</b>
2.01 Binnenspouwblad	15
2.02 Gevelafwerking	15
2.03 Gevelopeningen	15
2.04 Gevelaansluitingen buiten	15
2.05 Elementen aan de gevel	16
<b>3.00 Exterieur; dak</b>	<b>17</b>
3.01 Plat dak	17
3.02 Waterberging	17
3.03 Plat dak openingen	17
3.04 PV-panelen	17
3.05 Onderhoud	17
<b>4.00 Interieur privé gedeelten</b>	<b>18</b>
4.01 Vloerafwerking	18
4.02 Tegelwerk	18

4.03 Binnenwanden	18
4.04 Wandafwerking	18
4.05 Binnenkozijnen en -deuren	19
4.06 Plafondafwerkingen	19
4.07 Keuken opstelling	19
4.08 Sanitair Opstelling	20
<b>5.00 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten</b>	<b>20</b>
5.01 Trappen	20
5.02 Vloerafwerking	20
5.03 Binnenwanden	20
5.04 Wandafwerking	20
5.05 Binnenkozijnen en -deuren	21
5.06 Plafondafwerkingen	21
5.07 Meterkast	21
5.08 Berging	21
5.09 Postkasten	21
5.10 Parkeergarage / parkeerkelder:	21
<b>6.00 Installaties privé-gedeelten</b>	<b>22</b>
6.01 Meterkast	22
6.02 Riolering	22
6.03 Waterinstallatie	22
6.04 Verwarmingsinstallatie	23
6.05 Ventilatie	23
6.06 Elektrische installatie	24
6.07 Kabel-TV en Data	24
6.08 Verlichtingsarmaturen	24
6.09 Rookmelders	24
6.10 Videofooninstallatie	24
<b>7.00 Installaties gemeenschappelijke-gedeelten</b>	<b>25</b>
7.01 CVZ kast	25
7.02 Loodgieters installatie	25
7.03 Verwarmingsinstallatie algemeen	25
7.04 Ventilatie algemeen	25
7.05 Elektrische installatie algemeen	26
7.06 Lift	26
7.07 Verlichtingsarmaturen	26
<b>8.00 Afwerkstaat</b>	<b>27</b>
8.01 Algemene ruimten	27
8.02 Appartementen	28

## 0.00 Algemene informatie

De technische omschrijving is opgesteld voor het project De Hooghe Delft. De Hooghe Delft bestaat uit 27 appartementen, ook wel privé-gedeelten genaamd. De bouw wordt gerealiseerd door Vink Bouw. De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekening(en), welke worden gehecht aan de koop-/aannemingsovereenkomst.

## 0.01 Demarcatie project en verschillende functies

Het project 'De Hooghe Delft' betreft de nieuwbouw van een gebouw, waarin onderscheid wordt gemaakt in 5 verschillende functies. Iedere functie heeft een eigen technische omschrijving. Om een eenduidige definitie te krijgen worden in alle Technische Omschrijvingen de volgende definities aangehouden voor de verschillende functies:

- Functie 1: hoofdsplitsing gebouw:
  - constructie
  - gevels
  - daken
  - algemene ruimten
    - trafo containerruimte
    - technische ruimte wko op tussenlaag
- Functie 2: ondersplitsing filmhuis
  - ruimtes filmhuis begane grond
  - ruimtes filmhuis 1e verdieping
  - de specifiek bij het filmhuis behorende ruimten ter plaatse van de containerruimten
- Functie 3: ondersplitsing kantoor
  - hydrofooruimte begane grond
  - kantoorruimte 2e verdieping (exclusief het vluchttrappenhuis)
  - de specifiek bij het kantoor behorende ruimten ter plaatse van de containerruimten
- Functie 4: ondersplitsing wonen
  - fietsenstalling
  - hydrofooruimte begane grond
  - parkeren
  - ruimtes op de 3e verdieping en hoger
  - de specifiek bij het 'wonen' behorende ruimten ter plaatse van de containerruimten.
- Functie 5: ondersplitsing gezamenlijk
  - hoofdentree begane grond
  - gang naar liften begane grond
  - hoofdtrappenhuis van begane grond t/m 2e verdieping
  - Vluchtroute filmhuis

Deze technische omschrijving is uitsluitend bestemd voor functie 1 "hoofdsplitsing gebouw", Functie 4 "ondersplitsing wonen" en functie 5 "ondersplitsing wonen en kantoor gezamenlijk".

In deze technische omschrijving zijn, ten behoeve van leesbaarheid, wel omschrijvingen opgenomen welke buiten de demarcatie van deze functies vallen. Deze omschrijvingen zijn met lichtgrijze letters in deze technische omschrijving aangegeven.

## 0.02 Koop-/ aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw nieuwbouwappartement geschiedt middels het ondertekenen van een aannemingsovereenkomst (AO). Met het ondertekenen van de AO verplicht Vink Bouw B.V. (hierna Vink Bouw) zich tot de bouw van het appartement, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de aannemingsom. U geeft derhalve opdracht tot de bouw van het appartement en Vink Bouw aanvaardt deze opdracht.

Nadat de AO door u en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het originele exemplaar wordt door Vink Bouw naar de notaris (Caminada Notarissen te Rijswijk), gezonden, die de akte van levering zal verzorgen.

De koopsom van het appartement is vrij op naam (V.O.N.). V.O.N. wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen appartement zijn gemoeid, bij de koopsom zijn inbegrepen:

- Kosten voor aankoop grond;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van het appartement;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, warmte- / koudeopwekking, water en riool;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- 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 appartement zijn niet bij de koopsom 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-/aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen.

Andere kosten die (onder andere) niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- Abonnee-/ aansluitkosten voor telefoon/radio/televisie/internet;
- Abonneekosten (vast recht) voor elektra en water;
- Abonneekosten WKO-installatie;
- Keuken;
- Kosten van eventueel meerwerk (gekozen door koper);
- Onderhoudskosten;
- Meubilair, huishoudelijke apparatuur, losse kasten, stoffering, etc.

### 0.03 Begripsbepalingen Bouwbesluit

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

*Benaming Contracttekening:*

woonkamer  
slaapkamer  
keuken  
hal/entree/overloop  
berging  
toilet  
badkamer/douche  
meterkast  
techniek

*Benaming volgens Bouwbesluit:*

verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verblijfsruimte  
verkeersruimte  
bergruimte  
toiletruimte  
badruimte  
technische ruimte  
technische ruimte

### 0.04 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### 0.05 Wijzigingen

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

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

De "artist impressions" geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen, de kozijnen en de dakkapellen kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

## 0.06 Verkooptekeningen

De verkooptekening van het privé-gedeelte is voorzien van o.a. ruimtes, maatvoering en materiaal.

De maten op tekening zijn 'circa' maten, uitgedrukt in millimeters, en kunnen in werkelijkheid afwijken. Posities van installaties en andere voorzieningen zijn indicatief en afhankelijk van o.a. de technische eisen aan de constructie. Installaties worden in de verdere uitwerking geoptimaliseerd om zo de benodigde ruimte (o.a. schachten) te minimaliseren. Alle maten zijn gemeten t.o.v. onafgewerkte wanden en vloeren.

Gestippelde lijnen in de verkooptekening geven uitsluitend opstelplaatsen voor niet geleverde apparaten en/of bouwkundige onderdelen aan, tenzij anders vermeld.

## 0.07 BENG

Om het energieverbruik terug te dringen, heeft 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. 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 (Temperatuuroverschrijding Indicator voor referentiemaand Juli).

Een toelichting op deze eisen is:

BENG 1 = netto warmtebehoefte en koelbehoefte onder gemiddelde omstandigheden. Kortom, wat heeft uw appartement gemiddeld aan energie nodig, om het appartement comfortabel te houden, door het hele jaar heen.

BENG 2 = primair fossiel brandstofverbruik. Met andere woorden, hoeveel fossiele energie heeft uw appartement nog nodig om te voorzien in de BENG 1 eisen, plus de behoefte aan warm water en ventilatie. Uiteraard ook weer afgezet naar gemiddeld gebruik, gemiddeld klimaat, gemiddelde gezinsgrootte, etc.

BENG 3 = aandeel hernieuwbare energie. Dit geeft aan in hoeverre het appartement zelf voorziet in de energievraag. Bijvoorbeeld zonnepanelen, zonneboilers en warmtepompen zorgen voor 'hernieuwbare' energie.

Voor de appartementen van De Hooghe Delft geldt dat deze voldoen aan de wettelijke eisen voor BENG 1, BENG 2, BENG 3 en de eisen aan TO Juli.

### 0.07.01 ENERGIELABEL

Vink Bouw is als uw verkopende partij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van het appartement. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Het definitieve energielabel wordt berekend vlak voor de oplevering van uw appartement. 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 appartement en wat u bij het consumenten-dossier ontvangt.

## **0.08 Klant begeleidingsproces**

U wordt in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau van het appartement nader aan te passen met de in de koperskeuzelijst vermelde mogelijkheden.

Na het ondertekenen van de contractstukken, wordt u uitgenodigd voor een eerste kennismakingsgesprek met uw persoonlijke klantbegeleider. In dit gesprek kunt u uw eventuele (individuele) wensen kenbaar maken en zal uw klantbegeleider u verder informeren over sluitingsdata, procedure meer- en minderwerk en de showroom procedures voor dit project. Denkt u hierbij aan het toelichten van uw keuzes of eventueel advies. Wanneer u graag een (3e) extra afspraak wilt, dan worden hiervoor kosten in rekening gebracht.

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

## **0.09 Appartementsrecht**

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het gebouw.

Dit aandeel, dat onder andere afhankelijk is van de grootte van het appartement, vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn gezamenlijk eigenaar van het gehele gebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient, mag gebruiken (met zijn huisgenoten). Het gedeelte waarvan de desbetreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten wordt het "modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017" van toepassing verklaard, zoals geadviseerd door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Het reglement bevat gedragsregels voor de eigenaren/bewoners, onder meer ten aanzien van gebruik, beheer en onderhoud van de gebouwen en appartementsrechten.

## **0.10 Vereniging van Eigenaren (VvE)**

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

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

Door de eigenaren wordt een administrateur benoemd. De administrateur zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke. Op basis van de jaarlijkse begroting wordt de maandelijkse



bijdrage in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. Over de opstart van de VvE wordt u tijdens de bouw nader geïnformeerd.

Voor het eerste jaar is er al een administrateur benoemd, die onder meer helpt bij het opzetten van de begroting en het berekenen van de servicekosten.

## 0.11 Servicekosten

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

De hoogte van deze bijdrage wordt berekend op basis van de grootte van het appartement.

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.

## 0.12 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 het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Eventueel sanitair, tegelwerk, binnenkozijnen, binnendeuren en glasruiten worden 'nat' gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De VvE krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd.

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelte.

Wat houdt de oplevering van het appartement in:

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

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

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

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

## **Definities en afkortingen:**

### **Begane grondvloer:**

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

### **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 / appartement 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 spouwmuur constructie wordt de spouw tussen de twee spouwbladen voorzien van isolatie en lucht (ventilatie).

### **Binnenspouwblad**

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

### **Buitenspouwblad**

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

### **Geïsoleerd houtskeletbouw element**

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

### Behangklaar

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

<b>Wanden afgewerkt met gipskartonplaten en/of gipsvezelplaten</b>		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 waarin zich de aansluitingen voor de nutsbedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

### CVZ Kast

Centrale voorzieningen kast, dit is de meterkast voor de collectieve en algemene installaties.

### **[Gevel] Latei**

Een latei is een dragend element welke indien nodig wordt toegepast boven een opening in een wand [of gevel], bijvoorbeeld voor een raam of een deur, om het gewicht van het gedeelte van de wand [of gevel] boven de opening op te vangen. Een latei ligt op de gedeelten van de wand [of gevel] welke naast de opening aanwezig zijn.

### **Waterslagen**

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het gebouw / appartement gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen 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.

### **Penant**

Een gedeelte van een wand / gevel tussen twee kozijnen, openingen of iets dergelijks in.

### **Dilatatie**

Een voeg welke in wanden, vloeren en/of gevels wordt gemaakt om zettingen op te vangen.

### **Afshot**

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.

### **ESCO**

ESCO is een afkorting van het Engelse "Energy Service Company", in het Nederlands vertaald; Energie Service Bedrijf. Een Energie Service Bedrijf bouwt en exploiteert installaties die energie opwekken. **In dit geval: INNAX**

## **1.00 Constructie**

### **1.01 Algemeen**

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.

### **1.02 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.

### **1.03 Grondwerk**

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

### **1.04 Fundering**

Het gebouw wordt in zijn geheel gefundeerd op in de grond gevormde palen. Op deze palen wordt de funderingsconstructie aangebracht, bestaande uit betonnen funderingsbalken.

### **1.05 Putten**

Ten behoeve van de lift wordt een betonnen liftput aangebracht onder het laagste vloerniveau. Daarnaast wordt een betonnen bak gerealiseerd onder het laagste vloerniveau ten behoeve van het parkeersysteem voor auto's, de verlaagde vloer ter plaatse van de fietsenstalling en de kabelkelder van de trafo.

### **1.06 Begane grondvloer**

De begane grondvloer is een geïsoleerde betonnen systeemvloer.

De thermische isolatie van deze vloer voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de energieprestatieberekening (EPC-berekening).

Ter plaatse van de containerruimte wordt in de betonvloer een sparing opgenomen voor een kruipluik en sparingen voor het invoeren van de nutsleidingen in de invoerkasten.

### **1.07 Dragende constructie**

De dragende constructie wordt uitgevoerd in betonnen wanden en -kolommen welke worden voorzien van wapening. Alle constructieve wanden worden vervaardigd van beton in een standaard grijze kleur.

Incidenteel worden stalen kolommen of stalen liggers toegepast, indien noodzakelijk worden deze brandwerend omtimmerd.

### **1.08 Verdiepingsvloeren**

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd door middel van een betonnen breedplaatvloer. Dit houdt in dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd op de dragende wanden en kolommen, hierop worden 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.

### **1.09 Vloeren van de loggia's**

De vloeren van de loggia's welke niet zijn gelegen boven een binnenruimte, worden uitgevoerd in prefab beton en worden niet nader afgewerkt. Het loopvlak is voorzien van antislip.

De vloeren van de loggia's welke wel zijn gelegen boven een binnenruimte worden uitgevoerd als breedplaatvloer (zie omschrijving verdiepingsvloeren) en afgewerkt met geïsoleerde dakbedekking en standaard grijze betontegels 30x30cm.

### **1.10 Dakvloer**

De dakvloer wordt, evenals de verdiepingsvloeren, uitgevoerd door middel van betonnen breedplaatvloer. Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden tussen de bekistingsplaatvloeren (V-naden) in het zicht.

## **2.00 Exterieur; gevel**

### **2.01 Binnenspouwblad**

De niet-dragende binnenspouwbladen zijn grotendeels uitgevoerd als houtskeletbouw-element. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening.

Dragende binnenspouwbladen 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 Bouwbesluit en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening.

### **2.02 Gevelafwerking**

De gevels van de het gebouw worden uitgevoerd in prefab beton wat is voorzien van een steenachtige afwerking. De gevel wordt geaccentueerd door een zigzag-vorm.

Waar nodig worden er vanwege bouwfysische eisen dilataties opgenomen in de gevel.

### **2.03 Gevelopeningen**

#### **Aluminium kozijnen**

De kozijnen, deuren en ramen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium, met uitzondering van de kozijnen ter plaatse van de loggia's. De aluminium kozijnen worden geplaatst in houten stelkozijnen. Het profiel en de kleur worden nader door de architect bepaald. De bewegende delen in de gevelkozijnen worden uitgevoerd met tochtweringsprofielen.

#### **Houten kozijnen**

De kozijnen ter plaatse van de loggia's worden uitgevoerd in hout. De houten kozijnen zijn fabrieksmatig in de grondverf gezet en afgelakt. De bewegende delen in de gevelkozijnen worden uitgevoerd met tochtweringsprofielen.

#### **Beglazing**

In de buitenkozijnen wordt HR++ isolatieglas toegepast. Daar waar vereist volgens de geldende normen, wordt doorvalveilig- en/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.

#### **Hang- en sluitwerk**

Alle bewegende delen worden voorzien van deugdelijk systeemgebonden hang- en sluitwerk. Deuren, ramen en kozijnen welke bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid welke voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG\*\*).

### **2.04 Gevelaansluitingen buiten**

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

Daarnaast komt aan weerszijden alsmede aan de bovenzijde van de gevelkozijnen, waar nodig, aan de buitenzijde een aluminium zetwerk in een nader door de architect te bepalen kleur.

## 2.05 Elementen aan de gevel

### Balustrades

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

### Privacyschermen

De dakterrassen ter hoogte van de 6e verdieping worden van elkaar gescheiden middels een privacyscherm van een metalen frame, voorzien van een glazen vulling. De hoogte van het privacyscherm is circa 1,8 meter +vloer.

### Buitenplafonds

Ter plaatse van de loggia's wordt een akoestisch plafond aangebracht in een nader door de architect te bepalen kleur. Hierop uitgezonderd zijn de loggia's ter plaatse van de 10e verdieping, deze zijn namelijk niet voorzien van een dak en derhalve ook niet van een plafond.

### Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de loggia's en/of dakterrassen worden aan de gevel gemonteerd en zijn uitgevoerd in pvc-buisleidingen in de kleur grijs. Het regenwater wordt geloosd op een dakvlak of het openbaar riool.

### Aluminium zetwerk

Ter plaatse van de loggia's worden de dagzijden van de gevelopeningen afgewerkt met een aluminium zetwerk in een nader door de architect te bepalen kleur.

Daarnaast wordt ter plaatse van de gevelkozijnen zowel aan de zijkanten als aan de bovenzijde voorzien in een aluminium zetwerk als aansluiting tussen het kozijn en het gevelmateriaal.

### Gevelstuc

Ter plaatse van de loggia's wordt de gevel plaatselijk afgewerkt met gevelstuc. Dit gevelstuc wordt uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen kleur en is geschikt voor een buitentoepassing.

### Nestkasten

Ter bevordering van de ecologische waarde worden op diverse plaatsen in de gevel nestkasten geplaatst voor mussen, gierzwaluwen en vleermuizen.

#### nestkasten mussen:

- Zuid-oostgevel ter hoogte van 3e verdieping (appartement 3.1 en 3.2)
- Westgevel ter hoogte van 3e verdieping (appartement 3.3)

#### nestkasten gierzwaluw:

- Zuid-oostgevel ter hoogte van 10e verdieping (appartement 10.2)
- Noord-oostgevel ter hoogte van 10e verdieping (appartement 10.1 )
- Noord-westgevel ter hoogte van 10e verdieping (appartement 10.1 en 10.2 )

#### nestkasten vleermuis:

- Noord-oostgevel ter hoogte van 7e verdieping (appartement 7.1 en 7.3 )



## **3.00 Exterieur; dak**

### **3.01 Plat dak**

De platte betondaken van het gebouw worden , voorzien van isolatie en dakbedekking. De randen worden afgewerkt met een aluminium trim. Plaatselijk worden, indien noodzakelijk, betontegels toegepast als ballast en/of als looppad.

De toegankelijkheid van dak wordt voorzien van een handmatig te openen dakluik gemaakt, gesitueerd boven het trappenhuis. Het dak wordt voorzien van veiligheidssysteem waarmee veilig inspectie en onderhoud aan het dak en de daarop aanwezige installaties mogelijk is. Het dak is niet toegankelijk voor bewoners.

Ter plaatse van de dakterrassen worden standaard grijze betontegels 30x30cm aangebracht.

Het dak ter hoogte van de 3e verdieping wordt voorzien van een sedum-vegetatie. Het dak boven de 10e verdieping wordt (deels) voorzien van een pv panelen en benodigde installatie-componenten.

### **3.02 Waterberging**

Op het dakvlak ter hoogte van de 3e verdieping, (met uitzondering van de dakterrassen) en ter hoogte van het dak van de 10e verdieping wordt een waterberging gerealiseerd middels een zogenoemd 'retentiedak'. Het retentiedak wordt ingezet om water te bergen bij hevige neerslag. Het retentiedak bestaat uit waterberging in zogenaamde retentie-kratten en een slimme stuw die het waterpeil in de waterberging automatisch en op afstand kan regelen op basis van weersvoorspellingen. Het water uit het retentiedak wordt gelijkmatig afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

### **3.03 Plat dak openingen**

In het trappenhuis, ter plaatse van de hoogstgelegen verdieping, is een dakluik (met schaartrap) opgenomen in het dak. Hierdoor is het mogelijk op een veilige wijze het dak te betreden ten behoeve van inspectie en onderhoud. Het dak is niet algemeen toegankelijk voor bewoners.

Ten behoeve van de installaties zijn diverse doorvoeren door het dak noodzakelijk, deze worden door de installateur bovendaks gebracht en door de dakdekker ingeplakt.

### **3.04 PV-panelen**

In de EPC-berekening wordt omschreven hoeveel pv-panelen benodigd zijn. Deze pv-panelen worden op het hoogste platte dak geplaatst. De pv-panelen worden nader omschreven bij de installaties.

### **3.05 Onderhoud**

De VvE dient er rekening mee te houden dat de zonnepanelen een obstakel kunnen vormen bij onderhoud en/of reparaties aan alle onderdelen die zich op de daken bevinden. Denk hierbij aan de dakbedekking, het retentiedak-systeem, installatiecomponenten enz. Daar waar de onderhouds- of inspectie werkzaamheden plaats dienen te vinden zullen zonnepanelen tijdelijk moeten worden verwijderd door een specialistisch installatiebedrijf.

## 4.00 Interieur privé gedeelten

### 4.01 Vloerafwerking

Op de ruwe constructieve betonvloer wordt een (zwevende) dekvloer aangebracht, bestaande uit:

- isolatie
- anhydriet of zandcement

In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Op deze dekvloer kunt u uw vloerafwerking aanbrengen, in de details houden we voor deze vloerafwerking rekening met een maximale dikte van 15 mm. Bij deze vloerafwerking is rekening gehouden met een RC-waarde van maximaal 0,09 m<sup>2</sup>K/W. Er wordt, behoudens het vloertegelwerk in badkamer en toilet, geen verdere vloerafwerking en / of plinten aangebracht. Bij oplevering zit er nog maximaal 4% restvocht in de dekvloer.

### 4.02 Tegelwerk

De 'natte' ruimten 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. 1,20 meter boven de vloer, daarboven spuitwerk
- in badkamer tot plafond

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

- In toiletruimte(s)
- in de badkamer met uitzondering van de douchehoek, deze wordt voorzien van 15 x 15 cm tegels

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, wordt voorzien van een wit kwartrond kunststof profiel. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

De vloer wordt ter plaatse van de douchehoek voorzien van een verdiepte douchehoek op afschot naar de vloerput (afgewerkt met rvs rooster ca 15 x 15 cm). Ter plaatse van de verdiepte tegel wordt er een afschotprofiel geplaatst.

### 4.03 Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gips- of cellenbeton in dikte 70 en 100 mm.

De niet-dragende appartement-scheidende wanden worden uitgevoerd in een metalstud wand-systeem. Er is geen achterhout opgenomen in deze appartement-scheidende wand, het plaatsen van installaties is in deze wand niet mogelijk.

### 4.04 Wandafwerking

De wanden worden, behoudens de wanden in de meterkast, behangklaar opgeleverd (exclusief behangwerk). Behangklaar wil zeggen geschikt om te behangen, maar niet om te sauzen of te verven. Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden zijn conform de voorschriften toegestaan.

#### 4.05 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de appartementen worden aangebracht volgens tekening en uitgevoerd in houten montagekozijnen:

- Houten montagekozijnen zonder bovenlicht.
- Geschikt voor stompe deuren 930mm \* 2315mm
- Fabrieksmatig afgelakt kleur: Ral 9010
- ruimte onder de deur 28mm (dit is exclusief vloerafwerking)
- De bevestigingspunten worden afgewerkt met een kunststof dopje in kleur van het kozijn.

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

De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe deuren zonder glasopening:

- Dichte stompe deuren 930mm \* 2315mm
- Fabrieksmatig afgelakt kleur: Ral 9010
- Hang en sluitwerk; type Ami rozet
  - Deuren badkamer en toilet met 'vrij & bezet' slot
  - Overige deuren met loopslot

#### 4.06 Plafondafwerkingen

De plafonds in het appartement betreft de onderzijde van de betonnen constructievloeren. De betonplafonds in het appartement worden, behoudens in de meterkasten en technische ruimten, voorzien van wit spuitwerk. De V-naden in de plafonds blijven in het zicht.

#### 4.07 Keuken opstelling

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

- warm-, koudwater en afvoer, voor een gootsteen gecombineerd met vaatwasser.
- elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor:
  - Geschikt voor 2\*230V/16B aansluiting of
  - Geschikt voor 1\*400V/230V/16AB aansluiting
- vaatwasser [*wandcontactdoos op aparte groep*]
- combi- magnetron [*wandcontactdoos op aparte groep*]
- koel/vries combinatie [*wandcontactdoos op algemene groep*]
- recirculatie wandafzuigkap [*wandcontactdoos op algemene groep*]  
[recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem]
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik.

Er is geen stelpost voor een keuken opgenomen.

De keuken ruimte in wordt ingericht met een installatie voor het, na oplevering, plaatsen van een keuken. Dit houdt in: zonder keuken, tegelwerk en kitwerk. In de keuken-zone wordt een dekvloer aangebracht, maar deze is gespaard van vloerverwarming. Riolaansluitingen en waterleidingen worden op ca. 15 cm boven de ruwe vloer en vóór de wand afgedopt, conform verkooptekening.

## 4.08 Sanitair Opstelling

Het appartement is voorzien van sanitair in de toilet en badkamer conform verkooptekening:

- Toiletcombinatie:
  - Villeroy en Boch O'novu wandhangend, toiletbril soft closing en Quick release
  - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01 Wit
- Fonteincombinatie:
  - Fontein: Villeroy en Boch O.Novo 36x27.5cm
  - Fonteinkraan: Grohe Costa L
- Wastafelcombinatie:
  - Wastafel: Villeroy en Boch O'novu 60x49cm (wand aansluiting sifon in de kleur chrome)
  - Wastafelkraan: Grohe Euroeco S size
  - Spiegel 50x75 verticaal aangebracht
- Douchecombinatie:
  - Doucheput: ca 150x150 mm compact
  - Douchemengkraan: Grohe Grohtherm 1000 met Cooltouch
  - Glijstang + handdouche: Grohe New Tempesta 100 met 2 stralen

## 5.00 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten

### 5.01 Trappen

De hoofd trappenhuizen bestaan uit prefab betonnen trappen en in het werk gestorte vloeren. De trappen worden voorzien van een standaard antislip laag en een metalen balustrade en handleuning. De vloeren in het trappenhuis worden voorzien van een door de architect nader te bepalen kleur tegelwerk.

### 5.02 Vloerafwerking

De algemene ruimte ter plaatse van de hoofdentree, waar zich tevens de postvakken bevinden, wordt voorzien van een door de architect nader te bepalen kleur tegelwerk.

Ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw wordt een schoonloopmat aangebracht.

De gangzones van verdiepingen worden voorzien van tegelwerk in een door de architect nader te bepalen kleur.

### 5.03 Binnenwanden

De binnenwanden in de verkeersruimten (gangzones) en trappenhuizen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in beton (dragende wanden), metal stud (niet-dragend, bestaande uit metalen profielen met gipsplaten) of kalkzandsteen.

### 5.04 Wandafwerking

De wanden van de algemene verkeersruimten en de lift hal, worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit.

### **5.05 Binnenkozijnen en -deuren**

De entreedeur van het appartement naar de algemene hal wordt uitgevoerd met een houten kozijn, uitgevoerd in een 30 minuten brandwerendheid. De locatie hiervan is terug te vinden op de overzichtsplattegronden. De entreedeur van de appartementen zijn geluidsreducerende deuren voorzien van dubbele kierdichting. De entreedeur van de appartementen worden uitgevoerd met standaard hang- en sluitwerk en voorzien van een spion. Ook worden de entreedeur zelfsluitend uitgevoerd met een vrijloop deurdranger.

### **5.06 Plafondafwerkingen**

De plafonds van de algemene verkeersruimten (gangzones) worden overeenkomstig de materiaalstaat voorzien van akoestisch spuitwerk in een witte kleur.

### **5.07 Meterkast**

De meterkast bevindt zich in de algemene hal en bevat de elektra- en warmtemeter. De meterkastdeuren worden uitgevoerd als houten kozijn met een stompe deur in een nader te bepalen kleur door de architect en waar nodig voorzien van ventilatieroosters, volgens eisen van de NUTS-bedrijven.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTS-voorzieningen. De bodem van de meterkast bevat sparringen waar de benodigde invoerbochten voor het binnenbrengen van de dienstleidingen van de NUTS-bedrijven in uitkomen, deze sparringen worden afgedicht.

### **5.08 Berging**

De bergingen bevinden zich in de algemene hal op de verdieping, met uitzondering van de bergingen behorende bij de penthouses. De bergingen van de penthouses bevinden zich op de begane grond en worden ontsloten vanuit de fietsenstalling.

De wanden van de bergingen worden overeenkomstig de materiaalstaat afgewerkt.

De deuren worden uitgevoerd als stompe deuren in houten kozijnen, met het benodigde hang- en sluitwerk. De bergingsdeur wordt waar nodig brandwerend uitgevoerd.

In de berging komt een lichtsakelaar, een dubbele wandcontactdoos en een plafondlichtpunt welke is aangesloten op de elektrameter van het eigen appartement. De lichtsakelaar wordt uitgevoerd in kunststof, kleur wit (opbouw). Aan het plafond komt divers leidingwerk in het zicht.

#### **Fietsenstalling**

De fiets kan gestald worden in de fietsenstalling op de begane grond. De toegang van de fietsenstalling is gelegen naast de hoofdentree voor de appartementen.

In de fietsenstalling wordt een dubbellaags fietsenrek aangebracht waar per appartement twee stuks fietsplekken beschikbaar zijn.

### **5.09 Postkasten**

Ter plaatse van de hoofdentree van de appartementen worden de postkasten gesitueerd, uitgevoerd in aluminium. In de gevel is het belpaneel gesitueerd.

## 5.10 Parkeergarage / parkeerkelder:

Op de begane grond wordt een semi-automatisch parkeersysteem voorzien. Het systeem biedt plaats voor totaal 18 personenauto's met een maximale hoogte tot 150cm en een maximale lengte tot 5m. Daarnaast kunnen de platformen van de lift tot maximaal 2.000 kg belast worden.

Van de 18 zijn 2 stuks parkeerplaatsen gereserveerd voor deelauto's. Het deelauto-systeem is geen onderdeel van dit bouwproject, het is na oplevering aan de VVE om dit te voorzien. Daarnaast bieden wij vanuit de bouw geen mogelijkheid aan tot het realiseren van een laadpaal voorziening. Na oplevering is er de mogelijkheid om via de VVE in overleg te treden met de leverancier van het parkeersysteem, voor het realiseren van eventuele laadvoorzieningen.

De toegang van de parkeerfaciliteit is gelegen naast de entree van het filmhuis en wordt voorzien van schuifpoorten. Kleur en uitvoering van de poorten wordt door de architect nader bepaald.

## 6.00 Installaties privé-gedeelten

### 6.01 Meterkast

Ieder appartement wordt voorzien van een meterkast welke buiten het appartement is gepositioneerd, voorzien van:

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

### 6.02 Riolering

In ieder appartement worden de volgende aansluitpunten voor de riolering aangebracht:

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer WTW
- condens afvoer warmtepomp/boiler

### 6.03 Waterinstallatie

De kosten van het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van Vink Bouw.

In het appartement zijn de volgende tappunten aanwezig:

- Een koudwaterleiding wordt vanaf de watermeter in de koude meterkast aangelegd naar:
  - douchemengkraan
  - wastafelmengkraan
  - inbouwreservoir toilet
  - fontein
  - keuken (afgedopte leidingen t.b.v. de keukenkraan);
  - afleverset WKO in de technische ruimte **warmtepomp ?**
  - wasmachinekraan;
- Een warmwaterleiding wordt vanaf de afleverset in de technische ruimte aangelegd naar:
  - douchemengkraan
  - wastafelmengkraan
  - keuken (afgedopte leidingen t.b.v. de keukenkraan).

## 6.04 Verwarmingsinstallatie

De primaire aanvoer van warmte en koeling geschiedt op basis van een collectief WKO-systeem (warmte en koude opslag) voor het gehele gebouw. Ieder appartement wordt voorzien van warmte, koude en warmtapwater (boiler 165 liter) door een individuele warmtepomp in de woning. Dit systeem wordt door een zgn. Esco-bedrijf (Esco: Energy Service Company) voorzien, waarbij kopers met deze Esco:

- een leveringsovereenkomst voor de aansluiting op de bodembron[nen] en het centrale distributiesysteem van bronnen naar de individuele warmtepomp
- een huurovereenkomst voor het gebruik van de warmtepomp

conform bijgaande modellen en het tarievenblad sluiten.

De verwarmingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd als een laag-temperatuur vloerverwarmingssysteem. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale vloerverwarming installatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen. Voor de vloerverwarming is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de verkooptekening. Vanaf de verdeler worden lussen van slangen opgenomen in de dekvloer, waardoor de vloer wordt opgewarmd. In de badkamer wordt een radiator aangebracht om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen. Deze radiator wordt elektrisch uitgevoerd.

De temperatuurregeling is een zogenaamde ruimte regeling waarbij de temperatuur van de woonkamer, slaapkamer per ruimte kan worden geregeld. De regeling vindt plaats door middel van thermostaten die in betreffende ruimtes worden geplaatst. Met deze thermostaten is het mogelijk de specifieke ruimte 2°C warmer of kouder te laten worden dan de instelling van de hoofdthermostaat. De hoofdthermostaat is direct verbonden met de warmtepomp.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en behouden.

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

## 6.05 Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een WTW (warmte terug winning) ventilatiesysteem. 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. Vanaf hier wordt via de schachten verse lucht aangezogen vanaf het dak en de afgezogen lucht weer op het dak uitgeblazen. De regeling van de ventilatie geschiedt via een standenschakelaar.

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.

In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in het appartement gebracht. In het toilet, de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een afzuigventiel. De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen in het plafond 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.

## 6.06 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. wcd's en schakelaars in meterkasten en technische ruimten) zijn inbouw en worden uitgevoerd met randaard.

De elektravoorzieningen van de berging is aangesloten op de eigen meterkast van het appartement.

Aantallen wcd's, schakelaars en lichtpunten volgens de verkoopteekeningen.

De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal aangebracht.

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

- wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers circa 30 cm
- wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht circa 115 cm
- overige wandcontactdozen circa 105 cm
- schakelaars circa 105 cm
- CAI- en telecom aansluiting circa 30 cm
- Wasmachine aansluiting circa 120 cm
- aansluitingen in sanitaire ruimten conform eisen

## 6.07 Kabel-TV en Data

In overleg met de kabelexploitant wordt er zorg gedragen voor de CAI-aansluiting in de meterkast. Deze wordt doorgelust naar het overnamepunt in het appartement. Vanaf dit overname punt zal er een loze leiding voor CAI in de woonkamer worden aangelegd.

Er wordt ook een loze leiding voor een data- of telefoonaansluiting opgenomen in de woonkamer naar de meterkast. Aansluiting en aansluitkosten van de telefoon zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

U dient zelf een telefoon- en/of kabel abonnement af te sluiten.

## 6.08 Verlichtingsarmaturen

De appartementen worden voorzien van lichtpunten (centraaldoos), er worden geen armaturen aangebracht.

## 6.09 Rookmelders

De appartementen worden voorzien van de wettelijk benodigde rookmelders. De rookmelders in de hal van het appartement zullen gekoppeld moeten worden met de vrijloopdeurdrangers van de entredeuren van het appartement [inclusief een voeding voor deze vrijloopdeurdrangers].

## 6.10 Videfooninstallatie

De appartementen worden voorzien van een videfooninstallatie, bestaande uit een deurvideo- en deuropener installatie.

Met deze installatie is zichtbaar wie er bij de hoofdtoegangsdeur aanbelt, kan met deze persoon gecommuniceerd worden en kan de hoofdtoegangsdeur op afstand ontgrendeld worden.

Tevens wordt bij de voordeur van het appartement een beldrukker aangebracht. Ter plaatse van de hoofdentree worden het bellentableau en de postkasten aangebracht. Deze worden in overleg met de architect bepaald.



## 7.00 Installaties gemeenschappelijke-gedeelten

### 7.01 CVZ kast

De algemene ruimte wordt voorzien van een CVZ kast dit is een centrale kast die aangesloten staat op alle elektra in de algemene ruimte.

Het complex wordt voorzien van een PV installatie. De PV-panelen ofwel zonnepanelen liggen op het dak en zijn aangesloten op de omvormers. De omvormers zijn aangesloten op de CVZ kast, wat betekent dat de opgewekte elektriciteit wordt gebruikt voor de algemene elektra installatie van het gebouw (bijvoorbeeld de lift).

### 7.02 Loodgieters installatie

#### Riolering

Binnen het gebouw wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De standleidingen van deze binnenriolering worden uitgevoerd in voldoende geluidsisolerende kunststof buizen. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppings mogelijkheden conform specificaties van de installateur. De hemel- en vuilwaterafvoeren worden aangesloten op het rioolstelsel, in de openbare gebieden, van de gemeente.

#### Water

Het gebouw wordt voorzien van een drukverhogingsinstallatie t.b.v. het tapwater van de appartementen. Van daaruit wordt een verdeelnet aangelegd tot en met de watermeter van ieder appartement in de koude meterkast van het appartement.

#### Droge blusleiding

Het gebouw wordt voorzien van een droge blusleiding met op iedere verdieping een afnamepunt.

### 7.03 Verwarmingsinstallatie algemeen

#### Warmteopwekking: door derden

T.b.v. de warmteopwekking wordt door een ESCO een WKO-installatie op basis van een collectief systeem gerealiseerd, bestaande uit:

- bodembron[nen]
- distributieleidingen van bron[nen] naar warmtepompen
- warmtepompen in de centrale WKO ruimte op de begane grond [collectief systeem]
- distributieleidingen van de warmtepompen naar de afleversets
  - afleversets op te hangen in de technische ruimten van de appartementen
  - type afleversets: Fortes WKW-S-4P+ TE booster o.g

Deze installatie wordt door de ESCO geëxploiteerd, waarbij kopers een overeenkomst met de ESCO aangaan voor levering van warmte t.b.v warmtapwater en centrale verwarming.

In de algemene ruimten wordt geen verwarming aangebracht.

### 7.04 Ventilatie algemeen

#### Collectief kanalenstelsel

In de collectieve schachten van de appartementen wordt voorzien in een stelsel van collectieve kanalen. Deze kanalen monden op het dak uit in een prefab schoorsteen, kleur zwart.

Daar waar de kanalen vanuit de schachtwand het appartement binnen komen, wordt voorzien in een brandklep.

### Ventilatie trappenhuis

Ten behoeve van de ventilatie van de algemene verkeersruimten en de trappenhuisen worden de benodigde voorzieningen getroffen. Ter plaatse van het trappenhuis wordt voorzien in een natuurlijke toe- en afvoer door middel van een dakkap op het dak en een rooster in hoofdentree BG.

Ter plaatse van de algemene verkeersruimte wordt op iedere verdieping lucht aangevoerd via een inblaas- en een afzuigventiel in de ruimte. De in te blazen lucht wordt hierbij op natuurlijke wijze aangevoerd en de af te zuigen lucht wordt door middel van een dakventilator afgezogen.

Waar nodig, worden de kanalen voorzien van een brandklep.

## 7.05 Elektrische installatie algemeen

Er wordt vanaf de CVZ-kast ten behoeve van de algemene ruimten een verdeelinstallatie met onderverdeling en groepenverdeling gemaakt volgens de NEN1010. Deze verdeelinstallatie voorziet in de volgende aansluitpunten voor elektra:

- Algemene ruimtes
  - de binnenverlichtingsinstallatie in de algemene ruimten
  - de de algemene wandcontactdozen
    - 1 enkele wcd per verdieping in de lifthal t.b.v. huishoudelijk gebruik
    - 1 enkele wcd in de werkkast onder de trap op de begane grond
  - de voedingen voor de algemene installaties
    - de lift
    - de centrale videofoon unit met sluitplaat
    - de hydrofoor

## 7.06 Lift

Het gebouw wordt voorzien van een personenlift, met stopplaatsen op de begane grond en de verdiepingen van de appartementen.

De lift wordt uitgevoerd met de kooi afmetingen van min: 1,05m1 \* 2,05m1 \* 2,50m1 [breedte \* diepte \* hoogte]. De wanden van de kooi zijn afgewerkt met skinplate in een nader door de architect te bepalen kleur. De liftdeuren zijn van RVS.

## 7.07 Verlichtingsarmaturen

Buiten wordt op de begane grond een lichtpunt met armatuur aangebracht op de gevel naast de hoofdentree.

De verkeersruimten worden voorzien van de volgens de geldende voorschriften benodigde lichtpunten en armaturen. Deze armaturen zijn afhankelijk van de voorschriften

- ofwel continu brandend
  - ofwel geschakeld of een bewegingsmelder / schemerschakelaar
- In de technische ruimten worden armaturen op bewegingsmelders toegepast.

Het type armatuur wordt in overleg met de architect bepaald.

## 8.00 Afwerkstaat

### 8.01 Algemene ruimten

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer
<b>Fietsenstalling</b>	houtwolcementplaat	onafgewerkt	dekvloer voorzien van slijtlaag
<b>Privé bergingen</b>	onafgewerkt	onafgewerkte beton- / kalkzandsteen- / metalstudwanden	dekvloer
<b>entree hal begane grond</b>	akoestisch spuitwerk	tegelwerk tot ca. 1200 mm hoogte, daarboven glad pleisterwerk	schoonloopmat, tegelwerk
<b>hal begane grond (lifthal)</b>	akoestisch spuitwerk	spuitwerk, wit	tegelwerk
<b>hal verdiepingen</b>	akoestisch spuitwerk	spuitwerk, wit	tegelwerk
<b>hoofdtrappenhuis</b>	spuitwerk	spuitwerk, wit	ter plaatse van de hoofdentree plaatselijk voorzien van tegelwerk, overige trappen onafgewerkt
<b>containerruimte</b>	houtwolcementplaat	onafgewerkt	dekvloer v.v. coating

## 8.02 Appartementen

Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
hal	sputwerk, wit	behangklaar	dekvloer	
woonkamer	sputwerk, wit	behangklaar	dekvloer	
keuken	sputwerk, wit	behangklaar	dekvloer	casco
slaapkamer (s)	sputwerk, wit	behangklaar	dekvloer	
toiletruimte	sputwerk, wit	tegelwerk tot ca 1,2m. hoogte / sputwerk	tegelwerk	sanitair; toilet en fontein
badkamer (s)	sputwerk, wit	tegelwerk	tegelwerk	sanitair; wastafel en douche
techniek / wasruimte	sputwerk, wit	behangklaar	dekvloer	vloerverdeler, installatie onderdelen, aansluitpunten wasmachine
meterkast	onafgewerkt	onafgewerkt	dekvloer	voorzieningen nuts

## **Addendum algemene ruimten**

Dit addendum geeft een nadere toelichting op enkele voorzieningen als omschreven in bovengenoemde tekst. Dit heeft betrekking op de algemene ruimten.

### **Aluminium binnenkozijn**

In aanvulling / afwijking op bovenstaande omschrijving worden de volgende kozijnen uitgevoerd in aluminium, afgewerkt in een nader door de architect te bepalen kleur:

- Het kozijn tussen de hoofdentree hal en de lifthal ter plaatse van de begane grond, wordt uitgevoerd in metaal. Voorzien van een loopslot.
- Het kozijn tussen de lifthal en de fietsenstalling ter plaatse van de begane grond, wordt uitgevoerd in metaal. Voorzien van een cilinderslot.
- Het kozijn tussen de lifthal en het trappenhuis ter plaatse van de begane grond, wordt uitgevoerd in metaal. Voorzien van een loopslot.
- De kozijnen in een brandwerende uitvoering, worden voorzien van een dranger.

### **Binnenriolering**

In de algemene ruimten de volgende aansluitpunten op de riolering voorzien:

- een afvoerpunt t.b.v. de uitstortgootsteen in de algemene werkkast
- een afvoerpunt t.b.v. de pomp in een put t.p.v. van het parkeersysteem,
- de benodigde afvoerpunten t.b.v. warmte-opwekkingsinstallatie in de WKO-ruimte

### **Waterinstallatie**

Algemeen

De wateraansluiting wordt op de begane grond het pand binnengebracht op een centraal punt. Van hieraf wordt het tapwater voor de appartementen aangesloten op een hydrofoor. Vanaf de hydrofoor wordt de distributieleiding aangebracht tot aan de appartementen. Deze hydrofoorinstallatie is specifiek voor de appartementen bestemd.

Werkkast

In de algemene werkkast op de begane grond wordt voorzien in een uitstortgootsteen, dit tappunt is aangesloten op een aparte (tussen)meter in de algemene kast.

Technische ruimte

Ter plaatse van de algemene technische ruimte (WKO-ruimte) wordt een tappunt voorzien, dit tappunt is aangesloten op een aparte (tussen)meter.

Dak 3e verdieping

Ter hoogte van de 3e verdieping wordt een gevelkraan voorzien waarmee het dakgroen besproeid kan worden. Dit waterpunt is aangesloten op dezelfde meter als van de Technische Ruimte.

### **Sanitair**

In algemene ruimten wordt het volgende sanitair voorzien:

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

### **Brandbestrijding**

In de schacht ter plaatse van het hoofdtrappenhuis wordt een droge blusleiding aangebracht;

- Deze heeft een aansluitpunt op de gevel, rechts naast de hoofdentreedeur en is voorzien van een zogenaamde Storz-koppeling.
- Deze heeft op iedere verdieping een aansluitpunt ter plaatse van de corridor en eindigt daarbij met een Storz-koppeling.

## **Elektrotechnische installatie algemene ruimten**

Centrale voorzieningen (cvz)

Het energieleverend bedrijf levert de voeding en schakel-inrichting tot in de cvz-kast. Deze cvz-kast is gelegen op de begane grond. De volgende aansluitpunten worden aangesloten vanuit deze cvz-kast:

- een stopcontact per verdieping in de lifthal t.b.v. huishoudelijk gebruik
- een stopcontact in de algemene werkkast
- totaal 3 stuks stopcontacten op iedere verdieping in corridors en trappenhuis

Daarnaast worden op de CVZ de volgende voorzieningen aangesloten:

- Verlichting ter plaatse van:
  - een lichtpunt ter plaatse van de hoofdentree, voorzien van schemerschakelaar
  - een lichtpunt ter plaatse van de entree-hal, voorzien van bewegingsdetectie
  - minimaal 2 lichtpunten ter plaatse van de fietsparkeer-ruimte, voorzien van bewegingsdetectie
  - een lichtpunt ter plaatse van de technische ruimte, voorzien van bewegingsdetectie
  - een lichtpunt ter plaatse van de lifthal begane grond, permanent verlicht
  - een lichtpunt ter plaatse van de trappenhuisen ter plaatse van iedere verdieping, permanent verlicht
  - lichtpunten ter plaatse van de corridors op iedere verdieping, permanent verlicht, in iedere ontsloten ruimte minimaal één stuks.
  - minimaal 6 lichtpunten ter plaatse van de container-ruimten voorzien van bewegingsdetectie
  - een lichtpunt ter plaatse van de hydrofoor-kast en werkkast
- LED-noodverlichting in alle vlucht- en verkeerswegen.

## **PV-panelen**

Op het hoge dak worden PV-panelen aangebracht, ca. 25 stuks met een totale opbrengst van ca. 8400 Wp. Deze PV-panelen worden aangesloten op de cvz-kast.