

Technische omschrijving

PWA de Kapitein

Gouda

datum : 08-05-2025



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
AI-1.0 Algemene informatie : Het Gebouw	4
AI-1.01 Het gebouw/ Het project	4
AI-1.02 Demarcatie	5
AI-1.03 Vrij Op Naam prijs Woning	5
AI-1.04 Koop- en aannemingsovereenkomst	5
AI-1.05 Vereniging van Eigenaren (VvE)	6
AI-1.06 Servicekosten	6
AI-2.0 Algemene informatie : De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken	6
AI-2.01 De aannemingsovereenkomst	6
AI-2.02 Technische Omschrijving	7
AI-2.03 Verkooptekeningen	7
AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen	7
AI-2.05 Wijzigingen	7
AI-2.06 Begripsbepalingen Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl)	8
AI-2.07 BENG	8
AI-2.08 Energielabel	9
AI-2.09 Klant begeleidingsproces	9
AI-2.10 Consumentendossier	9
AI-2.11 Oplevering	10
AI-2.12 Definities en afkortingen	11
1.0 Constructie	14
1.1 Algemeen	14
1.2 Sloopwerk en (aanpassingen aan) bestaande constructie	16
1.3 Onderbouw hoofd draagconstructie: fundering t/m BG-vloer	16
1.4 Nieuwe hoofd draagconstructie:	17
2.0 Exterieur, gevel	19
2.1 Binnenspouwbladen	19
2.2 Gevelafwerking	20
2.3 Buitenkozijnen	22
2.4 Gevelaansluitingen buiten	23
2.5 Galerijen en balkons	24
2.6 Hekwerken	25
2.7 Trappen, buiten	26
2.8 Buitenplafonds	26
2.9 Hemelwaterafvoeren	26
2.10 Elementen aan de gevel	26
3.0 Exterieur, dak	27
3.1 Dakbedekking	27
3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken	27
3.3 Dakafwerking	28
3.4 Installatiecomponenten	28
3.5 Onderhoud	28

4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten	28
4.1 Niet dragende binnenwanden	28
4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten	29
4.3 Dekvloeren	30
4.4 Trappen en balustrades	30
4.5 Vloerafwerking	30
4.6 Wandafwerking	31
4.7 Plafondafwerking	31
4.8 Inrichting	32
4.9 Afwerkstaat	33
5.0 Interieur Woningen	34
5.1 Binnenkozijnen en -deuren	34
5.2 Binnenwanden	35
5.3 Dekvloeren	35
5.4 Trappen	37
5.5 Tegelwerk	37
5.6 Sanitair	37
5.7 Keukens	38
5.8 Vensterbanken	39
5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking	39
6.0 Installaties algemene ruimtes	49
6.1 Loodgieters Installatie	49
6.2 Verwarming en koeling	50
6.3 Ventilatie	50
6.4 Elektra	51
6.5 Lift	52
7.0 Installaties Woningen	53
7.1 Meterkast	53
7.2 Loodgieters Installatie	53
7.3 Verwarmingsinstallatie	54
7.4 Ventilatie	56
7.5 Elektrische installatie	57
8.00 Terreininrichting	58
8.1 Terreinverharding	58
8.2 Buitenruimten op de galerijen	58
8.3 Houten vlonders	58
8.4 Schone teelaarde	58
8.5 Parkeervakken	58
8.6 Erfgrens	58
8.7 Buitenriolering	58
Bijlagen	59
1: Inhoudsopgave Consumenten dossier	59
2: Basis sanitair overzicht	62
3: Informatie van de CLT-constructie voor bewoners en gebruikers	64
4: Praktische leefregels galerij	66

AI-1.0 Algemene informatie : Het Gebouw

AI-1.01 Het gebouw/ Het project

Project 'De Kapitein' is onderdeel van de herontwikkeling van een bestaand kantoorgebouw naar twee separate woongebouwen: 'De Kapitein' en 'De Luitenant'. De twee gebouwen worden onderling gescheiden ter plaatse van het centraal gelegen trappenhuis. Deze technische omschrijving heeft uitsluitend betrekking op 'De Kapitein'.

De herontwikkeling van het kantoorgebouw naar 'De Kapitein' omvat 48 appartementen, 9 interne bergingen, de bijbehorende algemene verkeers- en techniekruimten, en een gezamenlijke fietsenstalling (hierna: het Gebouw).

Het plan voorziet in het behoud van het bestaande casco en de realisatie van een tweelaagse optopping en een aanbouw aan de zuidelijke zijde.

De appartementen worden in de technische omschrijving verder benoemd als een Privé Gedeelte. In technische omschrijving worden de te transformeren elementen omschreven als 'bestaand' en de nieuw te realiseren elementen omschreven als 'nieuw'.

Het originele pand stamt uit 1965. Als wettelijk toetsingskader voor eisen ten aanzien van bouwfysica, akoestiek of brandveiligheid geldt het rechtens verkregen niveau: het rechtens verkregen niveau is kortweg het kwaliteitsniveau dat gold ten tijde van de oprichting van het gebouw.

Vanuit kwaliteitsoogpunt wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het nieuwbouwniveau van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (Bbl). Waar dit niet mogelijk of wenselijk is, wordt teruggегреpen naar het niveau bestaande bouw (zie bijvoorbeeld de kanttekening met de vrije hoogte bij kozijnen paragraaf 5.1a en 5.1c).

Maatvoering en tolerantie

Bij dit project wordt een bestaand kantoorgebouw getransformeerd tot een modern woongebouw, waarbij de basisstructuur wordt hergebruikt. Het ontwerp van uw appartement is met zorg samengesteld op basis van de beschikbare informatie over deze bestaande constructie.

Omdat de sloopwerkzaamheden nog moeten starten, is de exacte staat van de bestaande constructie op dit moment nog niet volledig zichtbaar. Dit betekent dat we de precieze afmetingen en eventuele kleine afwijkingen (toleranties) ten opzichte van de oorspronkelijke plannen nog niet tot in detail kennen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld de exacte posities en/of afmetingen van kolommen, balken en schachten.

Zodra de sloopwerkzaamheden zijn voltooid, zal de bestaande constructie gedetailleerd worden ingemeten. In het geval van significante maatvoeringverschillen van meer dan 30 millimeter, zullen wij u hieromtrent direct informeren, parallel aan de updates betreffende de ruwbouwplanning. Dit stelt u in staat om tijdig kennis te nemen van relevante bevindingen.

AI-1.02 Demarcatie

In deze technische omschrijving zijn, ten behoeve van leesbaarheid, omschrijvingen opgenomen welke geen onderdeel zijn van de aanneemsom. Deze omschrijvingen zijn met lichtgrijze letters in deze technische omschrijving aangegeven.

AI-1.03 Vrij Op Naam prijs Woning

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

- Belasting over de grond;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de Woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, water en riool; koudeopwekking (WKO)
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- Bouw- en installatiekosten;
- Sanitair en tegelwerk, badkamer en toilet.
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

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

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

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

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

AI-1.04 Koop- en aannemingsovereenkomst

De aankoop van uw Privé Gedeelte is geregeld middels een gescheiden koop- en aannemings-overeenkomst; een koopovereenkomst voor de aankoop van het appartementsrecht van uw Privé Gedeelte (hierna; KO) en een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw nog te realiseren Privé Gedeelte (hierna: AO), waarbij de V.O.N-prijs wordt gesplitst in een koopsom (opgenomen in de KO) en een aanneemsom (opgenomen in de AO). De aankoop van uw Privé Gedeelte geschiedt middels het sluiten van een KO met de grondeigenaar (opstaller) en het sluiten van een AO met Vink Bouw B.V. (hierna; Vink Bouw).

AI-1.05 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Iedere appartementsrecht eigenaar van een Privé Gedeelte 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 volstreekte meerderheid van stemmen, tenzij in het reglement anders bepaalt. Tijdens de ledenvergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde, het woord voeren en zijn stem uitbrengen over op de agenda geplaatste onderwerpen. De vergadering beslist bijvoorbeeld of het gebouw onderhoud nodig heeft en zo ja, wanneer en aan wie de opdracht wordt gegeven.

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

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

AI-1.06 Servicekosten

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

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

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

AI-2.0 Algemene informatie : De aannemingsovereenkomst en overige contractstukken

AI-2.01 De aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de AO verplicht Vink Bouw zich tot de bouw van het Privé Gedeelte, terwijl u zich verplicht tot het betalen van de aanneemsom. U geeft derhalve opdracht tot de bouw van het Privé Gedeelte en Vink Bouw aanvaardt deze opdracht. Nadat de AO door u en Vink Bouw is ondertekend, ontvangt u een kopie hiervan. Het exemplaar wordt ook naar de notaris gezonden, die de akte van levering zal verzorgen.

AI-2.02 Technische Omschrijving

Deze technische omschrijving is opgesteld voor het Gebouw. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en), welke aan de aannemingsovereenkomst worden gehecht.

AI-2.03 Verkooptekeningen

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

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

AI-2.04 Voorrang Woningborg bepalingen

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

AI-2.05 Krijtstreepmethode / daglichttoetreding

Vanwege voorschriften en rekenmethodes uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving kan het voorkomen dat een deel van een ruimte in verband met de hoeveelheid daglichttoetreding formeel niet tot het verblijfsgebied of de verblijfsruimte hoort. Op de plattegronden van de appartementen staat dit aangegeven met een stippellijn en de vermelding o.r. (onbenoemde ruimte). Deze ruimte maakt dan formeel geen deel uit van de verblijfsruimte, waardoor aan de regelgeving wordt voldaan. Dit noemt men de zogenaamde 'krijtstreepmethode'.

AI-2.05 Wijzigingen

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

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

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

AI-2.06 Begripsbepalingen Besluit Bouwwerken Leefomgeving (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:

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

Benaming volgens Bbl:

verblijfsruimte
verblijfsruimte
verblijfsruimte
verkeersruimte
toiletruimte
badruimte
technische ruimte
technische ruimte
bergruimte
bergruimte
buitenruimte

AI-2.07 BENG

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

Een toelichting op deze eisen is:

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

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

Voor de Privé Gedeelte geldt dat deze voldoen aan de wettelijke eisen voor BENG 1, BENG 2, BENG 3 en de eisen aan TO Juli.

AI-2.08 Energielabel

Vink Bouw is als uw contractpartij wettelijk verplicht om u een energielabel te verstrekken bij oplevering van uw Privé Gedeelte. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. Het definitieve energielabel wordt berekend vlak voor de oplevering van uw Privé Gedeelte. Zo zullen de keuzes voor de eventueel door u gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij uw privé gedeelte en wat u bij het consumenten dossier ontvangt.

AI-2.09 Klant begeleidingsproces

De kopers van een Privé Gedeelte worden in de gelegenheid gesteld het afwerkings- c.q. het uitrustingsniveau nader aan te passen met de in de sanitair en tegelwerk brochure vermelde mogelijkheden. U kunt ook kiezen in uit de opties die te vinden zijn in ons portaal.

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

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

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.

In het Bouwcompas kunt u meer lezen over het proces na aankoop van de het privé Gedeelte tot oplevering.

AI-2.10 Consumentendossier

Rondom de oplevering ontvangt u van ons de informatie over uw Privé Gedeelte. 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 Privé Gedeelte is verlopen en kunt u er makkelijker vanuit gaan dat de kwaliteit in orde is. De inhoud van dit dossier kunt u nalezen in de bijlage 1 van deze technische omschrijving.

AI-2.11 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering van het Privé Gedeelte. Het Privé Gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Eventueel sanitair, binnenkozijnen, binnendeuren en glasruiten worden 'nat' gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten vindt op een ander tijdstip plaats voor de opleveringen van de woningen. De VvE krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon' opgeleverd.

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

Wat houdt de oplevering van het Privé Gedeelte in:

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

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

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

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

AI-2.12 Definities en afkortingen

Begane grondvloer:

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

Begane grond:

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

Verdiepingsvloeren:

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

Verdiepingen:

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

(Geïsoleerde) Spouwmuurconstructie

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

Binnenspouwblad

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

Buitenspouwblad

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

Geïsoleerd houtskeletbouw element

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

CLT

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

Behangklaar

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

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij kalkzandsteen en gipsblokken wanden zijn onregelmatigheden zijn oneffenheden in de vorm van ruwe plekken (bultjes, spaanslagen en niveauverschillen in de textuurdiepte) met een hoogteverschil van max. 1mm toegestaan. Bij betonwanden gelden bovenstaande eisen ook, maar zijn in aanvulling hierop ook putjes met een diameter kleiner dan 15mm toegestaan.
Kleurverschillen		Toegestaan
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.5 mm
	1.0m	3.0 mm
	2.0 m	5.0 mm
	4.0 m	8.0 mm
	10.0 m	12.0 mm
	15.0 m	15.0 mm

Wanden afgewerkt met gipskartonplaten en/of gipsvezelplaten		Niveau C
Toepassing		Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgrof gestructureerde afwerking zoals glasvezelbehang met grove structuur en (spuit)pleisters met een korrelgrootte van 1mm t/m 3mm
Oppervlakte vereisten		Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen
Vlakheidstolerantie in mm tussen de meetpunt afstand van	0.4 m	1.0 mm
	1.0 m	3.0 mm
	2.0 m	3.0 mm
Vlakheidstolerantie van een hoek bij een meetpunt afstand van	0.4 m	4.0 mm

Op behangklare wanden wordt geen behang of andere afwerking aangebracht

Meterkast

Ruimte in het gebouw / het Privé Gedeelte waarin zich de aansluitingen voor de nutsbedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik bevinden.

De watermeters zijn in een centrale ruimte opgesteld en bevinden zich niet in de meterkast binnen het Privé Gedeelte.

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.

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 hoofddragconstructie van het gebouw / het Privé Gedeelte.

Metselwerkondersteuning

Verzamelnaam welke gebruikt wordt voor gevel lateien en geveldragers welke in het metselwerk van de gevels worden toegepast.

Waterslagen / raamdorpels

Deze worden waar nodig aan de buitenzijde van het gebouw / het Privé Gedeelte gemonteerd onder de buitenkozijnen. Waterslagen / raamdorpels dekken de bovenkant van de gevelafwerking onder de buitenkozijnen af en zorgen ervoor dat er geen water in / achter de gevelafwerking kan komen.

Dekvloeren

De vloer welke aangebracht wordt op de constructieve vloer. In de dekvloeren worden indien nodig leidingen t.b.v. de installaties opgenomen. Deze dekvloer heeft een vochtpercentage van maximaal 4% bij oplevering.

RC-waarde

De RC-waarde is de aanduiding voor de isolerende waarde van een bouwkundig onderdeel. Hoe hoger de RC-waarde hoe beter de isolerende waarde.

Penant

Een gedeelte van een wand / gevel tussen twee kozijnen, openingen o.i.d. in.

Dilatatie

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

Afschot

Een opzettelijk gecreëerde schuinte, vaak zo'n 15mm per meter, in (ondergrond van) vloeren, dakbedekking etc. om water naar afvoerpunten te sturen en te voorkomen dat water op de vloer, dakbedekking etc. blijft staan.

Frans balkon

Dit zijn (dubbel) openslaande deuren (of ramen) welke aan onderzijde grenzen aan vloerniveau. Omwille van de doorvalveiligheid is dit kozijn voorzien van een doorvalbeveiliging in de vorm van een hekwerk.

Patio

Een binnenplaats zonder dak, die aan alle zijden wordt omgeven door een gevel.

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.

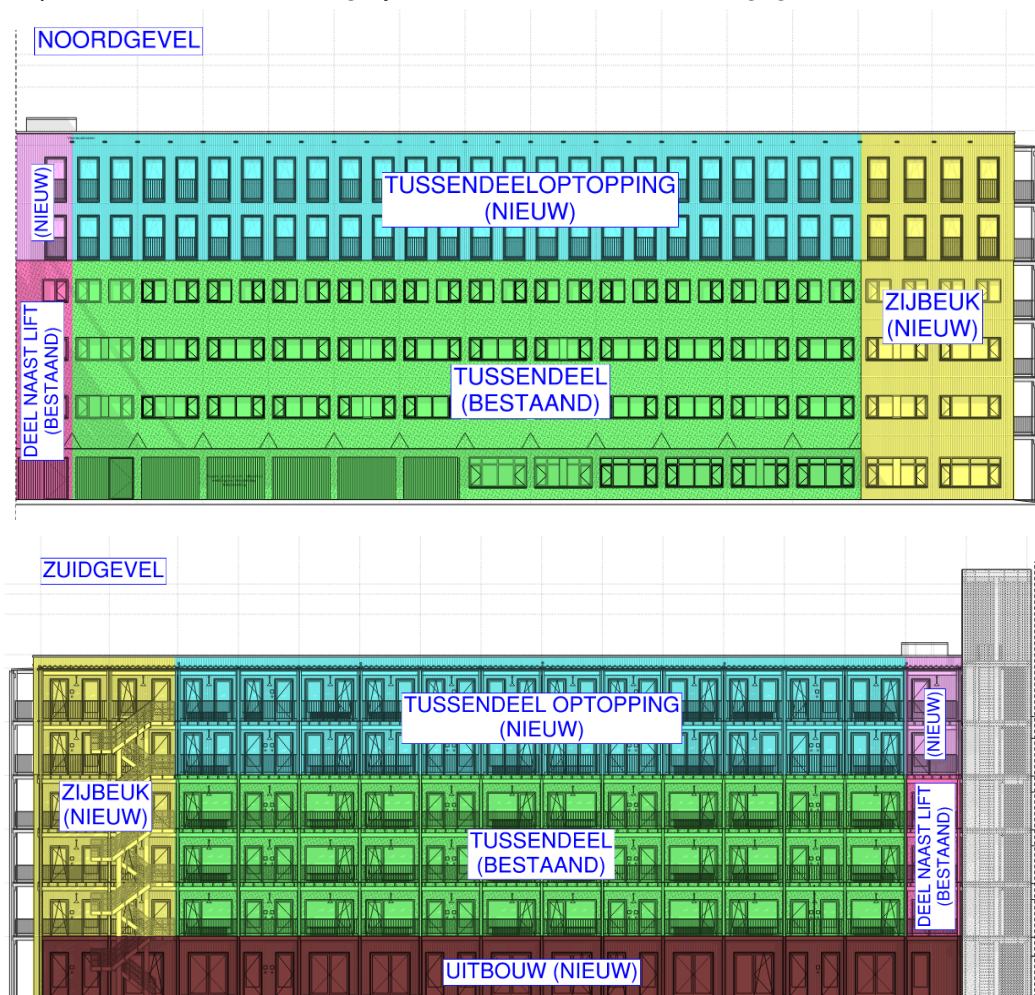
1.1b: Peil en hoogtemaatvoering

Als peil=0 wordt de bovenkant van de begane grondvloer aangehouden. Alle hoogtematen worden aangegeven vanuit peil=0.

1.1c: Duiding bestaande en nieuwe delen constructie

Ten behoeve van de leesbaarheid van deze technische omschrijving zijn de verschillende delen van het gebouw als volgt benoemd.

Op onderstaande afbeelding zijn de verschillende delen weergegeven:



- optopping (van toepassing bij bouwnummer 35 t/m 42 en 44 t/m 47):
het deel tussen liftschacht en de bestaande westgevel, vanaf de 4e verdiepingvloer, met een grotendeels bestaande constructie.
- tussendeel bestaand
(van toepassing bij bouwnummer 8 t/m 15, 17 t/m 24, 26 t/m 33):
het deel tussen liftschacht en de bestaande westgevel, met een grotendeels bestaande constructie.
- zijbeuk nieuw (van toepassing bij bouwnummer 7, 16, 25, 34, 43 en 48):
aan de westzijde wordt een extra bouwdeel ter breedte van een woning toegevoegd,
- deel naast lift bestaand (van toepassing bij bouwnummer 8, 17 en 26):
het deel naast de liftschacht, met een grotendeels bestaande constructie.
- deel naast lift nieuw (van toepassing bij bouwnummer 35 en 44):
het deel naast de liftschacht, met een grotendeels een nieuwe constructie.
- uitbouw nieuw (van toepassing bij bouwnummer 1 t/m 7):
uitbouw op de begane grond aan de zuidgevel, met een grotendeels een nieuwe constructie.

1.2 Sloopwerk en (aanpassingen aan) bestaande constructie

1.2a: Sloopwerk behoud bestaande constructie

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

Vanaf de begane grond t/m de 3e verdieping wordt de bestaande constructie echter gehandhaafd en hergebruikt voor de nieuwbouw. De dakvloer tussen de liftkern en de westgevel wordt van het pand afgenomen en hergebruikt bij De Luitenant.

Nadat het demonteren van bestaande onderdelen heeft plaatsgevonden, wordt de bestaande constructie plaatselijk aangepast. De aanpassingen zijn door de constructeur opgegeven en berekend, zodat de bestaande constructie geheel voldoet aan de normen voor de nieuwe indeling en functies.

1.2b: Bestaande begane grondvloer

De bestaande begane grondvloer bestaat uit een in het werk gestorte betonvloer zonder kruipruimte. Deze vloer wordt gehandhaafd.

Ter plaatse van de algemene technische kasten wordt de vloer plaatselijk verwijderd voor het aanbrengen van leidingwerk.

1.2c: Dragende constructie of wanden Gebouw

De bestaande constructie bestaat uit betonnen kolommen, balken, stabiliteitswanden en kanaalplaatvloeren.

1.2d: Nieuwe elementen in bestaande casco

Voor de nieuwe bestemming van de bestaande constructie worden, waar nodig, openingen gemaakt en/of constructieve elementen toegevoegd of verwijderd. Dit wordt bepaald door de constructeur aan de hand van de geldende constructieve eisen, regelgeving en berekeningen. Waar nodig, wordt het constructiestaal bekleed met brandwerend materiaal.

Ter plaatse van een voormalig trappenhuis worden de vloeropeningen dichtgestort met een staalplaat betonvloer. Aan de onderzijde worden deze aan het zicht onttrokken door middel van een gipsplafond.

Het bestaande hoofdtrappenhuis wordt grotendeels gesloopt. Ter plaatse van het nieuwe trappenhuis, ook wel de sluitsteen genoemd, worden nieuwe stalen kolommen en windverbanden toegevoegd om de stabiliteit van de constructie te waarborgen.

1.3 Onderbouw hoofddraagconstructie: fundering t/m BG-vloer

1.3a Grondwerk

Voor de nieuwe fundering van de uitbouw op de begane grond, het ingraven van riolering en nutsleidingen en eventuele putten, worden de nodige grondwerken verricht.

Indien noodzakelijk wordt tijdelijk gebruikgemaakt van bemaling om het grondwater uit de bouwput te pompen.

1.3b Heiwerk

De nieuw te realiseren uitbouw op de begane grond wordt gefundeerd op prefab betonnen heipalen.

1.3c: Putten

Eventuele invoerputten die benodigd zijn voor nutsvoorzieningen worden gemaakt van in het werk gestort beton, voorzien van wapening.

1.3d: Fundering

Ter plaatse van de nieuwe uitbouw op de begane grond worden nieuwe funderingsbalken gemaakt. De stalen trap wordt, op een nieuwe positie, geplaatst op een nieuwe betonnen fundering. De fundaties worden uitgevoerd als in het werk gestort beton, voorzien van wapening.

1.3d: Beganegrondvloer

De bestaande begane grondvloer wordt gehandhaafd volgens paragraaf 1.2b. De openingen in de bestaande betonvloer, gemaakt voor het aanbrengen van leidingwerk worden dichtgestort met beton.

Aan de zuidzijde wordt ter plaatse van de uitbouw een nieuwe vloer aangebracht op hetzelfde niveau als de bestaande betonvloer. De nieuwe vloer wordt in het werk gestort, op zand.

1.4 Nieuwe hoofddraagconstructie

1.4a: Constructie tot en met de 3e verdieping

Vanaf de begane grond tot en met de 3e verdieping wordt de bestaande constructie waar mogelijk hergebruikt. De bestaande constructie bestaat uit een prefab betonnen kolom-balkstructuur met daarop / daartussen prefab betonnen kanaalplaatvloeren. De dakvloer van de bestaande constructie wordt verwijderd, hier komen CLT-vloeren balken en kolommen voor terug als omschreven bij 1.4c. Dit is van toepassing voor de bouwnummers 1 t/m 6, 8 t/m 15, 17 t/m 24, 26 t/m 33.

1.4b: Constructie uitbouw

Ter plaatse van de nieuw te maken uitbouw op de begane grond wordt een betonnen vloer als dakvloer geplaatst op stalen portalen, deze stalen portalen worden brandwerend bekleed. Dit is van toepassing voor de bouwnummers 1 t/m 7.

1.4c: Nieuwe constructie

4e verdiepingsvloer van het tussendeel

Tussen liftschacht en bestaande westgevel, het zogenoemde tussendeel, waar de bestaande dakvloer tijdens de sloop is verwijderd, wordt een CLT-vloer teruggebracht. Als onderconstructie van deze CLT-vloer (ter hoogte van de 3e verdieping) worden houten gelamineerde kolommen en balken aangebracht. Deze CLT-vloer vormt de 4e verdiepingsvloer. De kolommen en balken langs de gevel bestaan grotendeels uit bestaand prefab beton.

Dit is als plafond van toepassing voor de bouwnummers: 26 t/m 33.

Dit is als vloer van toepassing voor de bouwnummers: 35 t/m 42.

constructie optopping

Vanaf de 4e verdiepingvloer wordt de constructie tussen de achterzijde van de liftschacht tot aan de bestaande westgevel opgehoogd met twee additionele bouwlagen, de zogenoemde optopping. De hoofddraagconstructie van de optopping wordt gevormd door houten gelamineerde kolommen en balken en CLT-vloeren.

Specifieke informatie van de CLT-constructie voor bewoners en gebruikers is als Bijlage 3 aan deze technische omschrijving toegevoegd.

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

Dit is van toepassing voor de bouwnummers 35 t/m 42 en 44 t/m 47.

de liftschacht en de vloer ernaast

De bestaande liftschacht wordt een laag opgetopt door middel van prefab betonnen wanden. Op deze wijze zijn alle verdiepingen van het blok bereikbaar met de lift (begane grond t/m 5e verdieping).

De vloer naast de liftschacht, alsmede de dakvloer van trappenhuis en lift, worden uitgevoerd als een bestaande betonnen vloer of als nieuwe breedplaatvloer. Deze vloeren worden geplaatst op stalen balken en kolommen. Deze stalen balken en kolommen worden brandwerend bekleed.

Dit is van toepassing ter plaatse van de bouwnummers 8, 17, 26, 35 en 44.

constructie uitbouw kopgevel, nieuwe zijbeuk

Ter plaatse van de bestaande westgevel wordt een extra bouwdeel ter breedte van een woning toegevoegd, hier genoemd de nieuwe zijbeuk. De constructie van deze nieuwe zijbeuk bestaat uit kalkzandsteenwanden en betonnen breedplaatvloeren.

Een breedplaatvloer houdt in 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. Dit is van toepassing voor de bouwnummers 7, 16, 25, 34, 43 en 48.

1.4d: Dragende schachtwanden

Voor de stijgkanalen van het ventilatiesysteem worden stijgschachten in de woningen gerealiseerd. Ter plaatse van het bestaande tussendeel zijn de wanden van deze schachten dragend en worden uitgevoerd in kalkzandsteen. In de schuimbeton laag op de begane grond wordt een stalen constructie aangebracht ten behoeve van de opvang van de bovengelegen schachten, deze staalconstructie wordt brandwerend bekleed.

Ter plaatse van de zijbeuk worden de schachten eveneens uitgevoerd in kalkzandsteen en ter plaatse van de CLT-constructie worden de schachten uitgevoerd in metalstud.

1.4d: Trappenhuis (sluitsteen)

De constructie van het trappenhuis, genoemd de 'sluitsteen', bestaat grotendeels uit betonvloeren opgelegd op betonnen en stalen kolommen. De vloeren bestaand voor een deel uit bestaande betonnen vloeren welke plaatselijk zijn aangevuld en nieuwe betonnen delen. Waar nodig ten behoeve van stabiliteit, worden stalen windverbanden aangebracht.

Voor het plaatsen van de nieuwe prefab betonnen steektrappen worden trapgaten in de vloer voorzien. Waar nodig, wordt ter plaatse van de trapgaten een stalen opvangconstructie geplaatst.

1.4f: Dakvloer

dakvloer optopping tpv het tussendeel

De dakvloer van de optopping ter plaatse van het tussendeel wordt uitgevoerd als een CLT-vloer. Het is belangrijk op te merken dat de randen van deze gaten door het boorproces enigszins ruw en onregelmatig kunnen zijn.

dakvloer nieuwe zijbeuk

De dakvloer is een betonnen breedplaatvloer. Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden tussen de bekistingsplaatvloeren (V-naden) in het zicht.

dakvloer naast de liftschacht

De dakvloer is een betonnen breedplaatvloer. 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

Zijbeuk

De dragende binnenspouwbladen van de zijbeuk worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Daarnaast worden enkele stabiliteitswanden uitgevoerd in prefab beton.

Tussendeel

De wand tussen de zijbeuk en het tussendeel wordt uitgevoerd in beton. Van begane grond tot en met de derde verdieping betreft dit bestaand beton, ter plaatse van de vierde en vijfde verdieping betreft dit nieuw beton.

2.1b: niet dragende, bestaande binnenspouwblad

binnenblad noordgevel tussendeel en deel naast lift

Aan de noordgevel wordt ter plaatse van het tussendeel en het deel naast de liftschacht grotendeels het bestaande binnenspouwblad gehandhaafd. Het bestaande binnenblad bestaat uit steenachtig materiaal met een dikte van ca. 100mm.

Op het binnenblad wordt thermische isolatie aangebracht. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG-berekening.

Ter plaatse van het deel naast de liftschacht wordt het binnenblad plaatselijk uitgevoerd met een HSB-blad.

binnenblad zijbeuk

Het niet dragende binnenspouwblad en de noord- en zuidgevel van de zijbeuk (de muur aan de binnenzijde van de woning aan de buitengevel) wordt uitgevoerd in kalkzandsteen, waarop isolatie wordt aangebracht. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG-berekening.

2.1b: niet dragende, nieuwe binnenspouwblad

binnenblad zuidgevel tussendeel

Aan de zuidzijde ter plaatse van het tussendeel wordt de niet-dragende gevel tussen de nieuwe betonnen balken en kolommen uitgevoerd als een kozijn met zijrekken / houtskeletbouwelement. Deze zijrekken / elementen zijn geïsoleerd en voorzien van een beplating als ondergrond voor de gevelafwerking.

De thermische isolatie voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening.

binnenblad uitbouw zuidgevel

Aan de zuidzijde, ter plaatse van de begane grond, wordt de niet-dragende gevel tussen de nieuwe stalen balken en kolommen uitgevoerd als een houtskeletbouwelement. Deze elementen zijn geïsoleerd en voorzien van een beplating als ondergrond voor de gevelafwerking. De thermische isolatie voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening.

De stalen balken en kolommen worden ingepakt met een metalstudframe en afgewerkt met gips.

binnenblad optopping en deel naast lift (nieuw)

Zowel de noord- als de zuidgevel ter plaatse van het tussendeel wordt de niet-dragende gevel tussen de nieuwe houten balken en kolommen uitgevoerd als een kozijn met zijrekken / houtskeletbouwelement. Deze zijrekken / elementen zijn geïsoleerd en voorzien van een beplating als ondergrond voor de gevelafwerking.

De thermische isolatie voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG EPC-berekening.

2.1c: niet dragende gevel tussen trappenhuis en woningen/bergingen

De niet-dragende gevel tussen het trappenhuis en de overige ruimten wordt uitgevoerd in kalkzandsteen, waarop isolatie wordt aangebracht. De thermische isolatie van de gevelopbouw voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG-berekening.

2.2 Gevelafwerking

2.2a: Gevelafwerking, Carl Stahl

Langs de betonconstructie van het trappenhuis als omschreven bij 1.4d worden aan de buitenzijde Carl Stahl netten toegepast. Met deze netten is de doorvalveiligheid gewaarborgd en het trappenhuis heeft hiermee een open gevel.

2.2b: Gevelafwerking, gevelstuc

Op de binnenspouwbladen wordt isolatie aangebracht. De isolatie voldoet aan de eisen van het Bbl en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de BENG-berekening. De isolatielaag wordt afgewerkt met gevelstuc, die voor buitentoepassing geschikt is. Dit betreft de volgende delen:

- Noordgevel:
 - tussendeel (bestaand); begane grond t/m 3e verdieping
 - deel naast lift (bestaand); begane grond t/m 3e verdieping
- Zuidgevel:
 - tussendeel (bestaand); 1e verdieping t/m 3e verdieping
 - deel naast lift (bestaand); 1e verdieping t/m 3e verdieping
- Oostgevel (tpv trappenhuis):
 - begane grond t/m 3e verdieping

2.2c: Gevelafwerking houten geveldelen

Het binnenblad wordt voorzien van isolatie en beplating als ondergrond voor de gevelafwerking. De isolatie voldoet aan de eisen van het Bbl en de uitgangspunten van de BENG-berekening.

De gevels worden afgewerkt middels een gevelbekleding van, verticaal aangebrachte, houten delen. Deze houten delen zijn geschilderd in een door de architect nader te bepalen RAL kleur. Dit betreft de volgende delen:

- Noordgevel:
 - tussendeel optopping (nieuw); 4e-5e verdieping
 - deel naast lift (nieuw); 4e-5e verdieping
 - zijbeuk (nieuw); 4e-5e verdieping
- Westgevel:
 - zijbeuk (nieuw); 4e-5e verdieping
- Zuidgevel:
 - tussendeel optopping (nieuw); 4e-5e verdieping
 - deel naast lift (nieuw); 4e-5e verdieping
- Oostgevel (tpv trappenhuis):
 - 4e-5e verdieping

De gevels worden afgewerkt middels een gevelbekleding van, verticaal aangebrachte, houten delen. Deze geveldelen worden niet geschilderd. Dit betreft de volgende delen:

- Patio's ter plaatse van de 5e verdieping:
 - Geveldelen boven de kozijnen
- Zuidgevel:
 - uitbouw (nieuw); begane grond

2.2d: Gevelafwerking zijbeuk

Uitvoering van de gevelafwerking ter plaatse van de zijbeuk (nieuw) aan de noord-, west- en zuidzijde bgg-3eV wordt afgestemd op de gevels van tussendeel (bestaand).

2.3 Buitenkozijnen

2.3a: bestaande houten buitenkozijnen

Een deel van de bestaande kozijnen van de noordgevel blijft aanwezig in de noordgevel.

Dit betreft de kozijnen ter plaatse van de volgende delen:

- Noordgevel:
 - tussendeel (bestaand); begane grond t/m 3e verdieping
 - deel naast lift (bestaand); begane grond t/m 3e verdieping
 - zijbeuk; 3e verdieping
- Westgevel:
 - zijbeuk; het raam in de gevel van begane grond-5e verdieping (de kozijnen ter plaatse van het balkon zijn nieuw)

Dit vindt plaats op 2 manieren:

Handhaven bestaande kozijnen

De bestaande houten buitenkozijnen worden gehandhaafd op de huidige positie. Waar nodig worden herstelwerkzaamheden uitgevoerd. Daar waar een woningscheidende wand aan komt op het kozijn, wordt het kozijn aangepast door het toevoegen van extra stijlen. Het bestaande glas wordt vervangen en de kozijnen worden in het werk afgelakt in een door de architect te bepalen RAL kleur.

Het bestaande beslag op de kozijnen wordt gehandhaafd.

Bestaande kozijnen worden hergebruikt

Bestaande houten kozijnen worden hergebruikt op een nieuwe positie in de kop- of noordgevel. De kozijnen worden uitgenomen, waar nodig hersteld en teruggeplaatst op een andere positie. Het bestaande glas wordt vervangen en de kozijnen worden in het werk, afgelakt in een door de architect te bepalen RAL kleur.

Het bestaande beslag op de kozijnen wordt gehandhaafd.

2.3b: nieuwe houten buitenkozijnen

De volledig nieuwe kozijnen worden uitgevoerd in hardhout.

Voor deze kozijnen geldt:

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

De kozijnen aan de galerij worden brandwerend uitgevoerd. Spuivoorziening en kozijnindeling voor raamkozijn aan galerij wordt nader vastgesteld. Kozijnindeling is indicatief aangegeven en wordt tijdens de engineering nader uitgewerkt.

Dit betreft de kozijnen ter plaatse van de volgende delen:

- Noordgevel:
 - tussendeel optopping (nieuw); 4e-5e verdieping
 - deel naast lift (nieuw); 4e-5e verdieping
 - zijbeuk; begane grond-5e verdieping
- Zuidgevel:
 - in zijn geheel (alle delen); begane grond-5e verdieping
- Oostgevel (tpv trappenhuis):
 - in zijn geheel; begane grond-5e verdieping

2.3c: hoofdentree trappenhuis

Het hoofdentree-kozijn van het algemene trappenhuis wordt uitgevoerd in aluminium, voorzien van een glasdeur met een elektrische deuropener.

Verder geldt voor dit kozijn:

- Het kozijn wordt aan de onderzijde voorzien van een kunststenen onderdorpel in grijze / antraciete kleur.
- Het kozijn wordt gecoat in een nader door de architect te bepalen RAL kleur.

2.3d: beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen is dubbele isolatie beglazing HR++. Waar dit conform de geldende normen noodzakelijk is, wordt doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd, zonwerend en/of geluidsisolerend glas kan tussen de verschillende ruiten onderling een gering tint- / kleurverschil waarneembaar zijn.

2.3e: hang- en sluitwerk

Alle bewegende delen worden voorzien van het nodige systeemgebonden hang- en sluitwerk in een standaard blanke aluminium uitvoering of met een aluminium look. Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn voor inbraak, hebben een inbraakwerendheid die voldoet aan weerstandsklasse 2 (SKG**). De bewegende delen worden waar nodig uitgevoerd met tochtweringsprofielen.

2.4 Gevelaansluitingen buiten

2.4a: Gevelaansluiting op gevelafwerking

Onder de buitenkozijnen komt, waar nodig, aan de buitenzijde een aluminium waterslag in een nader door de architect te bepalen RAL kleur. De zij- en bovenkanten rondom de buitenkozijnen worden afgewerkt met een strook van de gevelbekleding.

2.4b: Onderdorpel bij buitenkozijnen aan maaiveld en patio

Bij buitendeuren op maaiveld niveau en ter plaatse van de patio, wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht.

Aan de onderzijde van de nieuwe houten buitenkozijnen, op de begane grond, wordt een kunststenen onderdorpel aangebracht. De onderdorpels worden uitgevoerd in een zwarte/antraciete kleur.

2.4c: Gevelaansluitingen met kantplanken

Ter plaatse van buitenkozijnen van de uitbouw, op maaiveld niveau, en aan de onderzijde van de gevelbekleding wordt een cementgebonden kantplank aangebracht. De kantplank wordt uitgevoerd in een grijze/ antraciete kleur.

2.5 Galerijen en balkons

2.5a: Galerijconstructie

constructie

De galerijconstructie is opgebouwd uit houten balklagen die worden ondersteund door hardhouten kolommen en dwarsbalken. De galerijconstructie wordt uitgevoerd in Azobé.

De kolommen langs de binnenzijde worden geplaatst op een in te plakken stalen of betonnen sokkel op het dak van de uitbouw. Langs de buitenzijde worden de houten kolommen geplaatst op een stalen of betonnen sokkel die op de fundering geplaatst is.

De houten draagconstructie van de galerijen is ontworpen om de belasting van de galerij te dragen. Het is van cruciaal belang dat deze constructie intact blijft. Het boren van gaten of het ophangen van objecten kan de draagkracht verminderen en de stabiliteit van het balkon aantasten en is hiermee niet toegestaan.

galerijvloeren

De galerijvloeren worden uitgevoerd met houten vloerdelen, voorzien van loopdekgroeven voor een antislip effect. De delen worden in een gesloten uitvoering aangebracht met een halfhoutsverbinding en bevestigd op een houten draagconstructie.

droogloop

Op de hoogstgelegen verdieping is een droogloop voorzien door middel van een dak. Het wordt uitgevoerd met golfplaten op afschot, in een nader door de architect te bepalen kleur. Langs de buitenrand wordt een metalen goot voorzien. Het water in deze goot wordt afgevoerd in hemelwaterafvoeren aan de buitenzijde van de galerij-kolommen.

Voor buitenruimtes en vluchtroutes op de galerijen zijn leefregels van toepassing. Deze leefregels zijn als bijlage toegevoegd aan deze technische omschrijving.

2.5c: Balkons

constructie

Aan de westgevel worden balkons aangebracht. De balkons zijn opgebouwd uit houten balklagen die worden opgehangen aan de hoofdconstructie. De balkonconstructie wordt uitgevoerd in Azobé.

De houten draagconstructie van de balkons is ontworpen om de belasting van het balkon te dragen. Het is van cruciaal belang dat deze constructie intact blijft. Het boren van gaten of het ophangen van objecten kan de draagkracht verminderen en de stabiliteit van het balkon aantasten en is hiermee niet toegestaan.

balkonvloeren

De balkonvloeren worden uitgevoerd met houten vloerdelen, voorzien van loopdekgroeven voor een antislip effect. De delen worden in een gesloten uitvoering aangebracht met een halfhoutsverbinding en bevestigd op een houten draagconstructie.

dak

Het balkon van het hoogstgelegen appartement van de zijbeuk is overdekt. Het gedeelte dat zich binnen de directe lijn van de gevel bevindt, wordt beschermd door het platte hoofddak. Het uitstekende deel van het balkon is voorzien van een hellend dak.

Dit uitstekende deel wordt afgewerkt met een hellend dak van golfplaten, waarvan de kleur in een later stadium door de architect wordt bepaald. Aan de buitenzijde van dit gedeelte is een goot geïntegreerd om regenwater op te vangen. De afvoer van dit water geschiedt via hemelwaterafvoeren die aan de buitenzijde van de gevel zijn geplaatst.

2.6 Hekwerken

2.6a: Balustrade galerijen

De balustrades van de galerijen worden gerealiseerd als spijlen hekwerk in een door de architect bepaalde uitvoering en RAL kleur.

2.6b: Frans balkon

De naar binnendraaiende deuren in de noordgevel van de optopping worden uitgevoerd als frans balkon en voorzien van een doorvalbeveiliging in de vorm van een spijlenhekwerk.

2.6c: Privacy schermen

De buitenruimten op de galerij worden onderling van elkaar afgescheiden door middel van stalen spandraden. Uitvoering en materialisering van deze afscheiding wordt nader bepaald door de architect.

2.6d: Hekwerken ter plaatse van fietsenberging

De gevelopeningen ter plaatse van de fietsenberging, alsmede de gang tussen fietsenberging en trappenhuis, worden afgezet met hekwerken. De hekwerken zijn uitgevoerd met spijlen. Op de deur wordt een dranger en een plaat (halve maan) ter plaatse van de greep toegepast.

De hekwerken worden uitgevoerd in een nader door de architect te bepalen RAL kleur.

2.6e: Afscheiding ruimten

Ter plaatse van de sluitsteen is De Kapitein afgescheiden van De Luitenant door middel van een houten lamellenhek.

2.7 Trappen, buiten

2.7a Buitentrappen, noodtrap aan de zuidgevel

Het noodtrappenhuis van het complex bevindt zich aan de zuidgevel en is opgebouwd uit een stalen constructie voorzien van roostertreden. Tussen de trap en de galerijen worden stalen loopbruggen voorzien, eveneens bekleed met roostertreden.

Vanaf de begane grond tot aan de 3e verdieping bestaat de trap uit de bestaande constructie (hergebruikt), ter plaatse van de 4e en 5e verdieping wordt de trap opgetopt met een nieuwe constructie.

De staalconstructie van de trap is gepoedercoat in een nader door de architect te bepalen RAL kleur, de roostertreden zijn thermisch verzinkt.

Ter plaatse van de begane grond wordt een hekwerk met Carl Stahl netten voorzien met daarin een deur welke alleen van binnuit te openen is. Dit, zodat er geen toegang tot het trappenhuis is voor onbevoegden.

2.8 Buitenplafonds

2.8a Buitenplafonds fietsenstalling

Ter plaatse van de fietsenstalling wordt een geïsoleerd plafond toegepast als omschreven in de afwerkstaat.

2.9 Hemelwaterafvoeren

2.9a Hemelwaterafvoeren van het hoofddak en de galerijen

De hemelwaterafvoeren van het hoofddak en de galerijen worden aan de buitenzijde van de galerij-kolommen gemonteerd en zijn uitgevoerd in metaal. Het regenwater wordt geloosd op het openbaar riool/oppervlaktewater.

2.9b Hemelwaterafvoeren van het trappenhuis

Het dak van het trappenhuis wordt afgevoerd op de lager gelegen dakvlakken (het hoofddak). De afvoeren worden aan de buitenzijde van de gevel gemonteerd en zijn uitgevoerd in metalen buisleidingen.

2.10 Elementen aan de gevel

2.10a: nestkasten

In de noord- en westgevel worden, onder de dakrand, diverse vleermuiskasten en kraamkasten aangebracht. De globale locaties staan aangegeven op de geveltekeningen. Dit betreft in totaal:

- Noordgevel: 28 stuks vleermuiskasten
- Westgevel: 6 stuks vleermuiskasten en 4 stuks kraamkasten

2.10b: luifel hoofdentree

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een rvs luifel opgenomen die wordt verbonden met een kabel aan de gevel. Deze luifel wordt voorzien van belettering conform gevelaanzichten.

2.10c: luifel noordgevel

Aan de noordgevel wordt een rvs luifel opgenomen die wordt verbonden met een kabel aan de gevel. Deze luifel wordt voorzien van belettering conform gevelaanzichten.

3.0 Exterieur, dak

3.1 Dakbedekking

3.1a: Dakbedekking hoofddak

Het hoofddak op ca. 20m1 hoogte (hierna: “Hoofddak”) 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 zinken trim in een kleur volgens nadere opgave van de architect.

Tevens wordt het Hoofddak (deels) voorzien van:

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

3.1b: Dakbedekking uitbouw begane grond

Het dak van de uitbouw op de begane grond wordt voorzien van isolatie en dakbedekking. De dakbedekking wordt aangebracht met afschot.

De binnen- en bovenzijde van de dakranden worden volledig ingepakt met dakbedekking. De bovenzijde van de dakranden wordt aan de buitenrand afgewerkt met een zinken trim in een kleur volgens nadere opgave van de architect.

3.1c: Dakbedekking patio's

De vloer van de patio's (het dak van de ondergelegen woning) wordt voorzien van isolatie en dakbedekking. De dakbedekking wordt aangebracht met afschot.

3.2 Toegankelijkheid en valbeveiliging daken

3.2a: Valbeveiliging

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

3.2b: Toetreding dak

Vanaf de zesde verdieping van het trappenhuis leidt een deur naar het hoofddak. Deze deur zorgt ervoor dat het dak veilig kan worden betreden voor inspectie en onderhoud. Bewoners hebben geen algemene toegang tot het dak.

3.3 Dakafwerking

3.3a: Dakafwerking hoofddak

Het hoofddak wordt voorzien indien nodig een ballastlaag bestaande uit grind aangebracht. Hierbij wordt plaatselijk, indien noodzakelijk voor bijvoorbeeld onderhoud / bereikbaarheid, looppaden van grijze betontegels worden toegepast.

3.3b: Dakafwerking patio's

Ter plaatse van de patio's worden grijze betontegels aangebracht. De tegels worden geplaatst op rubberen zegels.

3.4 Installatiecomponenten

3.4a: Installatiecomponenten plat dak

Op het Hoofddak worden de benodigde installatiecomponenten aangebracht;

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

3.4b: Installatie componenten hellend dak (schoorsteen)

Ten behoeve van de installaties zijn diverse doorvoeren door het dak noodzakelijk, deze worden als losse kanalen door het dak gevoerd of samengevoegd in een verzamelschoorsteen.

3.5 Onderhoud

De VvE dient er rekening mee te houden dat installatiecomponenten een obstakel vormen bij (regulier, periodiek) onderhoud en/of reparaties aan alle onderdelen die zich op de daken bevinden.

4.0 Interieur Gemeenschappelijke gedeelten

4.1 Niet dragende binnenwanden

4.1a: Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de algemene ruimtes worden uitgevoerd in kalkzandsteen of een metal-stud wand systeem. De keuze voor de materialisering van de wanden is afhankelijk van de eisen (bijvoorbeeld brandwerendheid en / of geluidsisolatie).

De binnenwanden van het bergings cluster worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De wanden worden aan de bovenzijde ca. 15 cm vrijgehouden van het plafond ten behoeve van ventilatie.

4.1b: Voorzet wanden

Op diverse plaatsen worden, ten behoeve van thermische en / of akoestische isolatie, voorzetwanden tegen kalkzandstenen of betonnen wanden geplaatst.

Daar waar dit in een woning of trappenhuis gelegen is, worden de voorzetwanden afgewerkt met standaard gipsplaten.

Ter plaatse van de fietsenstalling worden de voorzetwanden afgewerkt met een stootvaste plaat.

4.2 Binnenkozijnen- en deuren in algemene ruimten

4.2a: Binnenkozijnen in algemene ruimten

De binnenkozijnen in de algemene ruimten ter plaatse van:

- de scheiding tussen het trappenhuis en het liftportaal
- de scheiding tussen de hal naar het trappenhuis en de fietsenberging

worden voorzien van hardhouten kozijnen in een nader door de architect te bepalen kleur.

De kozijnen worden conform tekening voorzien van deuren, waar nodig voorzien van een glasstrook. Waar nodig worden de deuren brandwerend uitgevoerd en voorzien van drangers.

4.2b: Dichte binnendeuren in algemene ruimten

De binnenkozijnen ter plaatse van:

- de scheiding tussen fietsenberging en privé-berging
- de scheiding tussen de hal en de algemene meterkasten / technische ruimte,
- de scheiding tussen het liftportaal en de werkkast / technische ruimte

worden voorzien van dichte houten deuren. Waar nodig worden de deuren brandwerend uitgevoerd en voorzien van drangers.

De deuren worden afgehangen aan aluminium scharnieren en voorzien van een dag- en nachtslot met aluminium deurkrukken en -beslag. Waar nodig conform de eisen van het nuts-bedrijf zullen de deuren voorzien worden van de benodigde luchtroosters.

4.2c: Toegankelijkheid

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

- Een type sleutel voor alle privé delen (gelijksluitend) met uitzondering van de bergingen.
- Een type sleutel voor de algemene ruimten welke toegang geeft tot
 - De deur van de hoofdentree BG
 - De entreedeur van de fietsenstalling
 - De deur van de hal tussen trappenhuis en fietsenberging

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

4.3 Dekvloeren

4.3a: Afwerking constructievloer begane grond: laag schuimbeton

Op de ruwe begane grondvloer ter plaatse van de woningen en de fietsenstalling (inclusief de bergingen) wordt een schuimbetonlaag aangebracht. Deze schuimbetonlaag wordt benut voor de versleping van leidingwerk.

Uitsluitend ter plaatse van de woningen wordt op de schuimbetonlaag wordt een laag isolatie aangebracht met daaroverheen de dekvloer. De dekvloer wordt uitgevoerd in zandcement of anhydriet. De vloeren hebben vlakheidsklasse 3.

4.3b: Afwerking constructievloer: dekvloeren algemene ruimten

Er worden op de constructieve vloeren zandcement of anhydriet dekvloeren aangebracht ter plaatse van het trappenhuis en het liftportaal op de verdiepingen. De vloeren hebben vlakheidsklasse 3. Daar waar de vloeren in de algemene ruimten niet nader worden afgewerkt, wordt de dekvloer uitgevoerd met een slijtlaag.

4.4 Trappen en balustrades

4.4a Nieuwe betontrappen

In het hoofdtrappenhuis worden van begane grond tot aan de zesde verdieping nieuwe betonnen steektrappen aangebracht. Het loopvlak van de trap is vlak in de standaard grijze beton kleur.

4.4b: Hekwerken / balustraden

Aan de wand wordt voorzien in een nieuwe handleuning. Aan tegenoverliggende zijde wordt een verdiepingshoge afscheiding geplaatst langs de trap ter voorkoming van valgevaar.

4.5 Vloerafwerking

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

4.5a Tegelwerk

De vloer wordt voorzien van tegelwerk, afmeting 30x30cm in de kleur antraciet.

4.5b: Vloercoating

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

4.5c: Onafgewerkt

De vloer wordt niet nader afgewerkt, de dekvloer met slijtlaag blijft in het zicht.

4.6 Wandafwerking

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

4.6a: Onafgewerkt beton

Het (bestaande) beton blijft in het zicht en wordt niet nader afgewerkt.

4.6b: Gevelafwerking tpv het liftportaal, houten geveldelen

Ter plaatse van het liftportaal worden de betonwanden / kalkzandsteenwanden plaatselijk afgewerkt met verticale houten delen op een ongeïsoleerde achterconstructie. Deze houten delen zijn niet geschilderd.

4.6c: Wandtegelerwerk

De wanden worden voorzien van wandtegelerwerk: wandtegels wit glanzend, voorzien van wit voegwerk, in de afmetingen 25 x 33 cm (liggend) tot ca. 1m hoog boven afgewerkte vloer.

4.6d: Spuitswerk

De wanden worden afgewerkt met spacksputwerk in een witte kleur.

4.7 Plafondafwerking

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

4.7a: Afwerking met spuitswerk

Het plafond wordt afgewerkt met spuitswerk in de kleur wit. Eventuele V-naden van kanaalplaatvloeren blijven in het zicht.

4.7b: Houtwolcement-plafond

Het plafond wordt afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcement plafond in de kleur wit of naturel (bruin-beige). De platen worden bevestigd met schroeven in kleur van de plaat

Onder het plafond komen, voor de ruimtes waarin dit in de afwerkstaat volgens paragraaf 4.9 is aangegeven, diverse kanalen, kabelgoten, rioleringen en ander leidingwerk in het zicht.

4.7c: Verlaagd plafond

In de ruimte wordt een verlaagd plafond toegepast, afgewerkt met gipsplaat.

4.7d: Onafgewerkt

De plafonds worden niet nader afgewerkt.

4.8 Inrichting

In de algemene ruimten wordt voorzien in de volgende inrichtingen:

4.8a algemene meterkasten

De algemene meterkasten bevinden zich op de begane grond. 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 buiten, nabij de hoofdentree. De postkasten worden uitgevoerd met een metalen deurtje met slot erin en aluminium briefkleppen (met een huisnummer erop).

4.8c Fietsenrekken

De fietsenstalling wordt voorzien van de benodigde enkellaagse fietsenrekken en dubbellaagse fietsenrekken (hoog-/laagparkeren) en enkele plekken voor bakfietsen.

4.9 Afwerkstaat

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

Ruimte	Plafondafwerking	Wandafwerking	Vloerafwerking	Inventaris
Trappenhuis / entree hal bgg	4.7d onafgewerkt	2.2b gevelstuc 4.6a onafgewerkte betonkolommen	8.1 klinkers	centraal belpaneel videofoon (aan buitengevel)
Liftportaal bgg	4.7a spuitwerk	4.6c wandtegels 15x15cm tot ca. 1m hoogte, 4.6d daarboven spuitwerk	4.5a tegelwerk	
Hydrofoor- / technische ruimte / werkkast	4.7d onafgewerkt	4.6a onafgewerkt	8.1 klinkers	algemene meterkasten / watermeteropstelling , plaatstalen wasbak
Nutsruimte	4.7b houtwolcement	4.6a onafgewerkt	4.5b dekvloer met slijtlaag	algemene meterkasten
Fietsenstalling	4.7b houtwolcement (onder het plafond komen diverse kabels en leidingen in het zicht)	4.6b onafgewerkte wanden	4.5b: dekvloer met slijtlaag	Fietsenrekken
Trappenhuis verdiepingen	4.7d onafgewerkt	4.6b houten latten (4e en 5eV), 2.2b gevelstuc (bgg-3eV), 4.6a onafgewerkte betonkolommen en staalkolommen	4.5a tegelwerk	
Liftportaal verdiepingen	4.7a spuitwerk	4.6c wandtegels 15x15cm tot ca. 1m hoogte, 4.6d daarboven spuitwerk	4.5a tegelwerk	

5.0 Interieur Woningen

5.1 Binnenkozijnen en -deuren

5.1a: woningentreekozijnen en -deuren

De woningentreedeeuren die aan de galerij zijn gesitueerd worden uitgevoerd als houten voordeur met een glasstrook in een houten kozijn met een kunststenen onderdorpel. De houten voordeuren zullen worden afgewerkt in een kleur conform opgave architect.

Alle woningentreedeeuren hebben inbraakwerend hang- en sluitwerk conform Bbl. Deuren af te hangen aan systeemgebonden scharnieren en te voorzien van aluminium deurbeslag. De entreedeeuren aan de galerij worden brandwerend uitgevoerd, zelfsluitend en voorzien van een vrijloopdranger welke wordt aangestuurd door de rookmelder.

Er wordt zoveel gestreefd naar entreekozijnen met een vrije hoogte van 2,3m. In de gevel aan de galerij is dit ter plaatse van de bestaande constructie echter niet mogelijk, hier hebben de kozijnen een vrije hoogte van ca. 2,1m.

Voor eventuele andere kozijnen waar een vrije hoogte van 2,3m niet haalbaar blijkt, staat de maat van de vrije hoogte aangegeven op de koperstekening.

5.1b: Sleutelplan

Het sleutelplan staat omschreven bij 4.2c

5.1c: Binnenkozijnen en -deuren (staal opdek zonder bovenlicht)

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

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

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel.

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

- Hoogte deuren waar mogelijk ca 2315mm. Voor eventuele kozijnen waar dit niet mogelijk blijkt, staat vrije hoogte van een kozijn aangegeven op de koperstekening.
- Fabrieksmatig afgelakt kleur: Ral 9010
- Hang en sluitwerk; type Ami
 - Deuren badkamer en toilet met 'vrij & bezet' slot
 - Deuren meterkast met kastslot
 - Overige deuren met loopslot



5.1d: Meterkasten Spaanplaat

De woning is voorzien van 2 meteropstellingen; een meterkast ten behoeve van elektra, data, communicatie en water (de 'koude' meterkast zie hoofdstuk 7.1) en een meteropstelling ten behoeve van de afleverset voor warmte en warm water (de 'warme' meteropstelling zie hoofdstuk 7.1). De koude meterkast is gepositioneerd in de entreehal van de woning. De warme meteropstelling is gepositioneerd langs de wand in de gecombineerde technische ruimte / berging.

De meterkastdeur van de koude meterkast wordt uitgevoerd als gemelamineerde spaanplaat deur, in een nader door de architect te bepalen kleur. Waar nodig wordt de deur voorzien van ventilatieroosters, conform eisen van de NUTSbedrijven.

Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwand voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de NUTSvoorzieningen.

5.2 Binnenwanden

5.2a: Lichte woningscheidende wanden

De niet dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een metalstud wand-systeem. Er is geen achterhout opgenomen in deze wanden en het plaatsen van installaties is in deze wanden niet mogelijk. Deze worden behangklaar afgewerkt.

Dit betreft de woningscheidende wanden tussen de bouwnummers: 1 t/m 6, 8 t/m 15, 17 t/m 24, 26 t/m 33, 35 t/m 42 en 44 t/m 47.

5.2a: Scheidingswanden uitgevoerd in licht steenachtig materiaal

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd als lichte steenachtige scheidingswanden van gips- of cellenbeton in dikte 70 en 100 mm. Deze worden behangklaar afgewerkt.

Dit betreft de woningen met een steenachtige constructie: bouwnummer 1 t/m 34, 43 en 48.

5.2b: Scheidingswanden uitgevoerd in metalstud

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in een metalstud wand-systeem. Er is geen achterhout opgenomen in deze wanden. Deze worden behangklaar afgewerkt.

Dit betreft de woningen met een CLT-constructie: bouwnummer 35 t/m 42 en 44 t/m 47.

5.3 Dekvloeren

5.3a: Zwevende zandcement dekvloer tpv betonnen constructievloeren

Op de ruwe constructieve betonvloer wordt een (zwevende) dekvloer aangebracht (anhydriet, zandcement). In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen (met uitzondering van de badkamer). Er wordt, behoudens het vloertegelwerk in badkamer en toilet, geen verdere vloerafwerking en plinten aangebracht. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3.

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

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

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

Dit betreft de woningen met een betonnen vloeren: bouwnummer 7 t/m 34, 43 en 48.

5.3b: Zwevende zandcement dekvloer tpv houten constructievloeren

De houten constructievloeren worden voorzien van een opbouw bestaande uit een grindlaag, isolatielaag en dekvloer (anhydriet of zandcement), een zgn. zwevende dekvloer. In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Er wordt, behoudens het vloertegelwerk in badkamer en toilet, geen verdere vloerafwerking en plinten aangebracht. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3.

De grindlaag in deze opbouw dient als extra massa ten behoeve van geluidwerendheid naar de ondergelegen woning en dient hiermee ten alle tijde in takt gehouden te worden. Ten behoeve van de wtw-installatie en opstelpositie van de wasmachine wordt een trillings-geïsoleerd betonblok aangebracht. Deze blokken zijn akoestisch ontkoppeld ten opzichte van de vloer, dekvloer en wanden.

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

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

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

Dit betreft de woningen met CLT-vloeren: bouwnummer 35 t/m 42 en 44 t/m 47.

5.3c: Schuimbeton

Op de begane grond wordt, op de ruwe constructieve betonvloer, een laag schuimbeton aangebracht waarin installaties worden verwerkt. Op de schuimbetonvloer wordt een (zwevende) dekvloer aangebracht (anhydriet/zandcement). In deze dekvloer zijn onder andere de vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Er wordt, behoudens het vloertegelwerk in badkamer en toilet, geen verdere vloerafwerking en plinten aangebracht. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3.

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

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

Dit betreft de woningen op de begane grond ter plaatse van de bestaande betonnen vloeren: bouwnummer 01 t/m 7.

5.4 Trappen

5.4a: Trappen

Binnen de woningen zijn geen trappen aanwezig.

5.5 Tegelwerk

5.5a: Wandtegелwerk

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. 1,20 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, en voorzetwand t.b.v. de wastafel tegen de woningscheidende wand (indien van toepassing aangegeven op tekening) wordt voorzien van een wit recht kunststof profiel. De wandtegels stroken niet met de vloertegels.

5.5b: Vloertegelwerk

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

- In de badkamer
Met uitzondering van de douchehoek, hier wordt een douchebak geplaatst.

5.5c: kitwerk

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

5.6 Sanitair

5.6a: Sanitair in toiletten

De woning wordt voorzien van sanitair in het toilet zoals aangegeven op de verkooptekening.

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

5.6b: sanitair in badkamer

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

- Enkele wastafelcombinatie
 - Wastafel: Villeroy en Boch O'novu 60x49cm, kleur wit, wand aansluiting sifon in de kleur chrome
 - Wastafelkraan: Grohe Euroeco S size
 - Spiegel; rechthoek, 60x40cm (staand)
- Douche combinatie
 - Douche kraan: Grohe Grohtherm 110 met Cooltouch
 - Doucheset; Glijstang + handdouche: Grohe New Tempesta 100 met 2 stralen
 - Douchebak O.novo 90x90cm, verhoogde uitvoering
- Toilet combinatie (niet in alle badkamers aanwezig, wordt alleen gemaakt in de badkamers waar een toilet combinatie is aangegeven op de verkooptekeningen):
 - Inbouwreservoir; standaard ca 1200 mm hoog, tenzij anders aangegeven
 - Toilet: Villeroy en Boch O'novu, wandhangend, kleur wit
 - Toiletbril; Soft closing en Quick release, kleur wit
 - Bedieningspaneel: Geberit Sigma 01, kleur wit

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

5.7 Keukens

5.7a: Installatie voorziening keuken

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

- gecombineerde afvoer voor gootsteen en vaatwasser
- koudwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- warmwateraansluiting eindigend met een stopkraan
- aansluitpunt elektrische kookplaat middels perilex aansluiting geschikt voor:
 - Geschikt voor 2*230V/16A
- aansluitpunt vaatwasser afgedopt (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.
(voor woningtype B, E en Es, zal de wandcontactdoos voor huishoudelijk gebruik, gepositioneerd het dichtste bij de entree van de woning, vanuit de vloer met 1200 mm overlengte worden geleverd.)

5.7b: Keukenopstelling

Er wordt niet voorzien in een keukenopstelling.

Note: daar waar de keukenopstelling is gepositioneerd tegen een woningscheidende metalstudwand, worden de wandcontactdozen, eventuele schakelaars en waterleidingen uitgevoerd als opbouw. Bij aankoop van een keuken dient hier rekening gehouden te worden met een diepte van minimaal 70cm zodat het leidingwerk langs de achterzijde versleept kan worden.

5.8 Vensterbanken

5.8a: Vensterbank

Met uitzondering van de kozijnen in de nieuwe zijbeuk, zijn de kozijnen met een borstwering voorzien van een bestaande vensterbank.

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

5.9 Vloer-, wand- en plafondafwerking

5.9a: Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden afgewerkt met dekvloeren volgens paragraaf 5.3a, 5.3b en 5.3c en in het toilet en de badkamer met tegelwerk volgens paragraaf 5.5b. Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht. Voor de later door bewoner zelf aan te brengen vloerafwerking wordt standaard 15mm ruimte gereserveerd. In verband met een goede werking van de vloerverwarming mag de door koper aan te brengen vloerafwerking een RC-waarde van maximaal 0,09 m²k/W hebben.

5.9b: Wandafwerking behangklaar

De wanden in de woningen (behoudens in de meterkasten) worden behangklaar afgewerkt. De wanden worden plaatselijk gerepareerd en vlak gemaakt, enkele oneffenheden kunnen nog aanwezig zijn op de wanden. In het toilet en de badkamer wordt wandafwerking aangebracht volgens paragraaf 5.5a.

5.9c: Plafondafwerking algemeen

De plafondhoogte in verblijfsruimten, zoals omschreven in AI-2.06, hebben een vrije hoogte van minimaal 2,6m met uitzondering van constructieve balken. Ter plaatse van de bestaande betonnen gevelbalken en de CLT-balken is de vrije hoogte 2,15m of hoger. De plafondhoogtes kunnen tussen ruimten onderling variëren.

De plafondhoogte in de overige ruimten hebben een vrije hoogte van minimaal 2,3m.

5.9d: Plafondafwerking; spuitwerk

De plafonds in de woningen worden (behoudens in de meterkasten) afgewerkt met spackspuitwerk in een witte kleur. Eventuele v-naden blijven in het zicht.

5.9e: Plafondafwerking; hout

Daar waar geen verlaagde plafonds worden toegepast, zijn de plafonds onafgewerkt en blijven de houten constructievloeren in het zicht. De onderzijde van de CLT-vloeren hebben een industriële visuele kwaliteit. Dit houdt in dat de vloer glad geschaafd is, er kunnen echter nog steeds bepaalde onvolkomenheden zichtbaar zijn, zoals noesten en lichte verkleuringen. Ter plaatse van de woningen met CLT-plafonds, zijn eventueel verlaagde plafonds aangegeven op de kopers tekening. Verlaagde plafonds worden aangegeven op de tekening met een x in de ruimte.

5.9f: Plafondafwerking; gipsplaten, behangklaar

De plafonds worden afgewerkt met gipsplaten, uitvoering: behangklaar.

5.9d: Afwerkstaat

Tpv bestaande constructie, bouwnummer 1 t/m 6					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Entreehal (afhankelijk van type: optioneel)	5.9d Spuitwerk (eventuele V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Woonkamer en keuken	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk (betonnen balken blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Hal	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk (distributieleidingen als omschreven bij 7.1b boven plafond aanwezig)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Badkamer	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk (distributieleidingen als omschreven bij 7.1b boven plafond aanwezig)	5.5a Tegelwerk tot plafond	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk (distributieleidingen als omschreven bij 7.1b boven plafond aanwezig)	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Slaapkamer	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk (betonnen balken blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk (distributieleidingen als omschreven bij 7.1b boven plafond aanwezig)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	Technische installatie, kanalen in het zicht

Tpv bestaande constructie, bouwnummer 8 t/m 15, 17 t/m 24:					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Entreehal (afhankelijk van type: optioneel)	5.9d Spuitwerk (eventuele V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Woonkamer en keuken	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk (betonnen balken blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Hal	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Badkamer	5.9d Spuitwerk (v-naden in het zicht)	5.5a Tegelwerk tot plafond	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet	5.9d Spuitwerk (v-naden in het zicht)	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Slaapkamer	5.9d Verlaagd plafond, voorzien van spuitwerk (betonnen balken blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	5.9d Spuitwerk (V-naden in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	Technische installatie, kanalen in het zicht

Tpv bestaande constructie met CLT-kolommen en -plafond, bouwnummer 26 en 35:					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Entreehal	5.9d spuitwerk (eventuele V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Woonkamer en keuken	5.9e onafgewerkt hout, gedeeltelijk verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Hal	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Badkamer	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.5a Tegelwerk tot plafond	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet	5.9d spuitwerk (eventuele V-naden blijven in het zicht)	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Slaapkamer 1	5.9d spuitwerk (eventuele V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Slaapkamer 2	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	5.9d Spuitwerk (V-naden in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	Technische installatie, kanalen in het zicht

Tpv bestaande constructie met CLT-kolommen en -plafond, bouwnummer 27 t/m 33:					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Entreehal (afhankelijk van type: optioneel)	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Woonkamer en keuken	5.9e onafgewerkt hout, gedeeltelijk verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Hal	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Badkamer	5.9f plafond behangklaar	5.5a Tegelwerk tot plafond / balk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet	5.9e onafgewerkt hout	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Slaapkamer 1	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Slaapkamer 2	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	Technische installatie, kanalen in het zicht

Tpv CLT-constructie, bouwnummer 36 t/m 42:					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Entreehal (afhankelijk van type: optioneel)	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar,	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Woonkamer en keuken	5.9e onafgewerkt hout, gedeeltelijk 5.9e verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar, de houten kolommen binnen een woning zijn onafgewerkt	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Hal	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Badkamer	5.9f plafond en balk behangklaar	5.5a Tegelwerk tot plafond / balk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet	5.9e onafgewerkt hout	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Slaapkamer 1	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Slaapkamer 2	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	Technische installatie, kanalen in het zicht

Tpv CLT-constructie, bouwnummer 44:					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Entreehal	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar,	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Woonkamer en keuken	5.9e onafgewerkt, gedeeltelijk 5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar, de houten kolommen binnen een woning zijn onafgewerkt	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Hal	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar,	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Badkamer	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.5a Tegelwerk tot plafond	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet 1 (naast technische ruimte)	5.9e onafgewerkt hout	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet 2 (tpv entree)	5.9d spuitwerk (beton)	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Slaapkamer 1,2 en 4	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Slaapkamer 3	5.9d spuitwerk (beton)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	Technische installatie, kanalen in het zicht

Tpv CLT-constructie, bouwnummer 45 t/m 47:					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Entreehal	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar,	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Woonkamer en keuken	5.9e onafgewerkt, hout	5.9b behangklaar, de houten kolommen binnen een woning zijn onafgewerkt	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Hal	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Badkamer	5.9f verlaagd plafond behangklaar	5.5a Tegelwerk tot plafond	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet	5.9e onafgewerkt hout	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Slaapkamer	5.9e onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	5.9f onafgewerkt hout	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	Technische installatie, kanalen in het zicht

Tpv steenachtige wand (kalkzandsteen / beton) - breedplaat, bouwnummer 7, 16, 25, 34, 43, 48:					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Entreehal	5.9d spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar,	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Woonkamer en keuken	5.9d spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar,	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Hal	5.9d spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar,	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Badkamer	5.9d spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)	5.5a Tegelwerk tot plafond	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Toilet	5.9d spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)	5.5a Tegelwerk tot ca. 1,2m hoogte, daarboven spuitwerk	5.5b Tegelwerk	Sanitair volgens par. 5.6a
	Slaapkamer / werkkamer	5.9d spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	
	Technische ruimte gecombineerd met inpandige berging	5.9d spuitwerk (V-naden blijven in het zicht)	5.9b behangklaar	5.9a cementdekvloer, onafgewerkt	Technische installatie, kanalen in het zicht

Privé-bergingen					
	Ruimte	Plafond	Wand	Vloer	Inventaris
	Prive-berging buiten de woning	4.7a houtwolcement (onder het plafond komen diverse kabels en leidingen in het zicht) Bij enkele bergingen zijn distributieleidingen als omschreven bij 7.1b boven een koof aanwezig	kalkzandsteen vellingblokken, onafgewerkte kalkzandsteen lijmblokken en onafgewerkte MS-wand	cementdekvloer met slijtlaag	armatuur op collectieve 42volt installatie

6.0 Installaties algemene ruimtes

6.1 Loodgieters Installatie

6.1a: Hemelwaterafvoeren

De hemel- en vuilwaterafvoeren (hier te noemen als 'hwa') worden aangesloten op het rioolstelsel, in de openbare gebieden van de gemeente.

Het hemelwater van het hoofddak wordt via het dak van de galerij buitenom afgevoerd. De hwa's worden uitgevoerd in metaal.

6.1b: Binnenriolering

Binnen het gebouw wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. De standleidingen van deze binnenriolering worden uitgevoerd in voldoende geluidsisolerende kunststof buizen. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden conform specificaties van de installateur.

6.1c: Water- hydrofoor installatie

Het gebouw wordt voorzien van een centrale waterinvoerkast met hoofdafsluiter. Vanaf de centrale invoer gaat de waterleiding naar de hydrofooruimte waar de drukverhoger voor het gebouw (hydrofoor) staat.

Op de hydrofoor wordt de watermeteropstelling van het nutsbedrijf aangesloten. De watermeters zijn centraal opgesteld in een technische ruimte op de begane grond, de watermeteropstellingsruimte. Deze ruimte wordt voorzien van een elektrische radiator om de watermeters vorstvrij te houden.

Vanaf de centraal opgestelde watermeters wordt het verdeelnet naar de individuele meterkasten in de woningen aangelegd.

In de watermeteropstellingsruimte naast de liftschacht, wordt een uitstortgootsteen met een boiler (15 liter) voor het warm tapwater aangebracht.

6.2 Verwarming en koeling

6.2a: Verwarming (geen verwarming)

In de algemene ruimten wordt geen verwarming aangebracht

6.2b: Warmteopwekking: door derden

De warmte/koude en het warm tapwater wordt middels een collectieve Duurzame Energie Opwekkingsinstallatie (DEO) in blok De Generaal (in de bunker) opgewekt.

De benodigde warmte/koude wordt middels collectieve bodembronnen opgewekt. De DEO-installatie bestaat onder andere uit water/water warmtepompen met als bron een WKO, buffervaten en overige apparatuur. Deze installaties bevinden zich op de begane grond van De Generaal (in de bunker). Op het dak van De Luitenant is ruimte voor een balansvoorziening (droge koelers) gereserveerd.

Vanaf de WKO-ruimte in blok De Generaal wordt een leidingtracé in het terrein richting de technische ruimte van De Kapitein gerealiseerd.

De demarcatie tussen de binnen-installatie en de installatie van de DEO ligt net na de afleverset voor warm tapwater en afsluiters voor CV in de warme meteropstelling in de woning. De DEO-installatie tot en met de afleverset worden door de Esco voorzien. Deze installatie wordt door de ESCO geëxploiteerd, waarbij afnemers een overeenkomst met de ESCO aangaan voor levering van warmte t.b.v warmtapwater en centrale verwarming.

6.3 Ventilatie

6.3a: 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.

6.3b: ventilatie liftportaal

Ten behoeve van de ventilatie van het liftportaal wordt een ventilatierooster aangebracht in de entree deur van de ruimte.

6.4 Elektra

6.4a: Elektra aansluiting (flatkast en CVZ)

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

Ter plaatse van de woningen op de 1e verdieping worden de nutsvoorzieningen omgeleid vanaf de kabelgoot op de galerij naar de meterkast in de woning. De leidingen en kabels binnen de woning worden afgeschermd door een demontabele koof, uitsluitend bedoeld voor toegang door de nutsbedrijven. Deze koof dient in zijn oorspronkelijke staat gehandhaafd te blijven en mag niet worden bewerkt of verwijderd (het is bijvoorbeeld niet te gestaan om hierin te schroeven of te boren).

De elektrische installatie van de algemene ruimten wordt aangesloten op de CVZ-kast. De centrale voorziening (CVZ) krijgt een eigen invoer en aansluiting.

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

6.4b: Verdeelinstallatie Elektra "algemene ruimtes"

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

- de binnenverlichtingsinstallatie in de algemene ruimten volgens par. 6.4d
- de buitenverlichtingsinstallatie volgens par. 6.4e
- de aansluiting van de centrale buitenunit van de videofoon volgens par. 6.4f
- de algemene wandcontactdozen:
 - 1 enkele wcd in het trappenhuis op de BG
 - 2 enkele wcd in de fietsenstalling
 - 1 enkele wcd in de werkkast
- de voedingen voor de algemene installaties
 - de hydrofoorinstallatie volgens par. 7.1c
 - de lift volgens par. 7.5

6.4c: Bergingen (installatie privé bergingen)

In de berging komt een lichtschakelaar en plafondlichtpunt die is aangesloten op de elektrameter van de CVZ-kast. Verrekening van de gebruikte stroom vindt plaats via de VVE (extra bijdrage in de servicekosten).

De lichtschakelaar wordt uitgevoerd in kunststof, kleur wit (opbouw). Aan de wand / plafond komt het leidingwerk in het zicht.

6.4d: Binnenverlichting en armaturen

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

- Trappenhuis / entreehal begane grond;
 - 8 stuks plafondarmatuur type nader te bepalen door architect
 - op bewegingsmelder, waar nodig continu incl. noodunit
- Lifthal BG en op de 1e t/m 6e verdieping:
 - 2 stuks plafondarmatuur type nader te bepalen door architect

- op bewegingsmelder, waar nodig continu incl. noodunit
- Hydrofoorroimte / watermeteropstellingsruimte begane grond:
 - 2 stuks type nader te bepalen door architect
 - incl. noodunit
- Technische ruimte BG:
 - 2 stuks type nader te bepalen door architect
 - op bewegingsmelder, waar nodig continu incl. noodunit
- Fietsenstalling BG:
 - 10 stuks type nader te bepalen door architect
 - waar nodig continu incl. noodunit

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

6.4e: Buitenverlichting en armaturen

Er worden de volgende buitenlichtpunten en armaturen aangebracht:

- Galerijen 1e t/m de 6e verdieping:
 - Voorzien van door de architect nader te bepalen wandarmatuur circa 1800mm boven de galerijvloer.
 - op schemerschakelaar

6.4f: Videofoon- en deuropenerinstallatie

Er wordt een videofooninstallatie aangebracht, waarvan het centrale digitale scroll belpaneel ter plaatse van de hoofdentree.

De videofooninstallatie wordt aangesloten op de binnenunits in de woningen van de 1e verdieping t/m de 5e verdieping conform paragraaf 7.5e. Er wordt tevens voorzien in een elektrische sluitplaat op de deur van de hoofdentree BG, waarmee deze op afstand geopend kan worden.

6.4g: PV-panelen

Het complex wordt niet voorzien van een PV installatie.

6.5 Lift

6.5a: Lift installatie

Het Gebouw wordt voorzien van 2 stuks personenliften (ieder 10 persoons).

Uitvoering van de liften:

- De lift heeft een stopplaats op BG t/m 5e verdieping.
- De lift heeft een kooiafmeting van ca. 1,1m1 * 1,6m1 * 2,30m1 (breedte * diepte * hoogte).
- De liftdeuren zijn van RVS.

De liftkooi wordt afgewerkt met:

- Plafond: RVS look
- Wanden: paneelafwerking (kleur n.t.b.)
 - Met leuning op zijwand met bedieningspaneel
 - Met spiegel op achterwand
- Vloer: Rubber / pvc vloerafwerking (kleur n.t.b.)
- Verlichting: LED verlichting

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, het aantal groepen wordt per woning bepaald
- Wateraansluiting. De watermeter is opgesteld in een algemene, centraal opgestelde, kast.
- Invoerleiding ten behoeve van dienstleiding Televisie (geen aansluiting)
- Invoerleiding ten behoeve van dienstleiding Telefoon (geen aansluiting)

7.1b: meteropstelling warm

De woning wordt voorzien van een “warme” meteropstelling in de 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 voor levering van warmte en warm water

Note; de distributieleidingen voor de centrale verwarming en het warme tapwater worden, op de begane grond, tegen het plafond naar de verschillende verticale leidingschachten geleid. Om deze leidingen uit het zicht te werken en te beschermen, worden ze afgewerkt met afneembare koofconstructies. Deze afneembaarheid is uitsluitend bedoeld voor de Esco-partij. Deze koofconstructies bevinden zich in de algemene fietsenberging en boven de plafonds van de woningen met de bouwnummers 3 tot en met 7. Deze koof dient in zijn oorspronkelijke staat gehandhaafd te blijven en mag niet worden bewerkt of verwijderd (het is bijvoorbeeld niet toegestaan om hierin te schroeven of te boren).

7.2 Loodgieters Installatie

7.2a: Riolering

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

- sanitaire toestellen
- afvoer keuken en vaatwasser (gecombineerd)
- afvoer wasmachine
- condens afvoer WTW
- condens afvoer afleverset

Met uitzondering van de bwnrs. 7, 16, 25, 34, 43 en 48 (de zijbeuk), worden de afvoeren voor de wand geplaatst. Ter plaatse van de zijbeuk worden de afvoeren in de wand geplaatst.

7.2b: Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt aangelegd vanaf de afsluiter bij de watermeter, welke geplaatst is in de meterruimte. 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
 - keuken (leiding eindigt met stopkraan);
 - inbouwreservoir toilet;
 - wasmachinekraan;
 - de afleverset;
- Een warmwaterleiding vanaf de warmtepomp naar:
 - douchemengkraan;
 - wastafelmengkraan;
 - keuken (leiding eindigt met stopkraan);

Met uitzondering van de bwnrs. 7, 16, 25, 34, 43 en 48 (de zijbeuk), worden de waterleidingen voor de wand geplaatst. Ter plaatse van de zijbeuk worden de waterleidingen in de wand geplaatst.

De warmtapwaterklasse van de afleverset in de woning wordt nader bepaald.

Note: daar waar de keukenopstelling is gepositioneerd tegen een woningscheidende metalstudwand, worden de waterleidingen uitgevoerd als opbouw (zie ook paragraaf 5.7b)

7.2c: Sanitair

Zie paragraaf 5.6 voor de omschrijving van het sanitair.

7.3 Verwarmingsinstallatie

7.3a: Warmteopwekking (door derden)

Door de energie-exploitant wordt de benodigde warmte middels een Duurzame Energie Opwekkingsinstallatie (DEO) geleverd. In de technische ruimte van de DEO in De Generaal (in de bunker) zal de installatie duurzaam verwarmd CV-water opwekken (laag- en hoogtemperatuur) en leveren tot in de warme meteropstellingen van de appartementen. Via de afleverset (levering DEO) kan de gebruiker het verwarmd CV-water gebruiken voor hun verwarming en de opwekking van warm tapwater.

7.3b: regeling (vloerverwarming en vloerkoeling)

De temperatuurregeling van de vloerverwarming is een zogenaamde ruimteregeling waarbij de temperatuur van de woonkamer en slaapkamers 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 temperaturen in de slaapkamers en / of badkamer(s) op een temperatuur te brengen die 2°C afwijkend is van de temperatuur (welke is ingesteld op de hoofdthermostaat) in de woonkamer.

De regeling van de koeling geschiedt middels de hoofdthermostaat in de woonkamer, deze kan niet verder per ruimte worden ingesteld.

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

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, welke is aangesloten op de afleverset.

Vanaf de verdeler worden lussen van slangen, de hoeveelheid en afstand te bepalen aan de hand van de ontwerp eisen aan de vloerverwarming volgens paragraaf 7.3d, opgenomen in de dekvloer. Door deze slangen wordt vanaf de afleverset ofwel verwarmd water ofwel gekoeld water wordt rondgepompt waardoor de vloer (en daarmee de woning) ofwel wordt opgewarmd ofwel wordt afgekoeld.

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

7.3d: radiator badkamer

De badkamer wordt niet voorzien van vloerverwarming. Om de badkamer op de juiste temperatuur te kunnen brengen, is een elektrische radiator opgenomen. Dit is een eenvoudige handdoekradiator. Verzinkt en gecoat in de kleur wit met thermostaatknop.

7.3e: ontwerp eisen

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen. Met betrekking tot de verwarming geldt dat bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, bij een buitentemperatuur van -10 °C en bij in gebruik zijn van de vereiste ventilatievoorzieningen, ten minste de navolgende luchttemperatuur kan worden bereikt en behouden:

- verblijfsruimten: woonkamer / keuken / slaapkamer: 22°C
- badkamer: 22°C
- verkeersruimten (hal): minimaal 18°C
- toiletruimte: minimaal 18°C
- separate hal: 18°C (indien van toepassing)
- technische ruimte gecombineerd met berging: onverwarmd

Met betrekking tot de koeling geldt dat dit een topkoeling 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 of de wand, verse lucht ingeblazen. In het de badkamer, de keuken en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt middels mechanische afvoer, via afzuigventielen in het plafond / de wand, lucht afgezogen. De hoeveelheid ingeblazen en afgezogen lucht zijn in balans met elkaar.

De regeling van de ventilatie geschiedt via een 3-standen schakelaar gepositioneerd zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Ter plaatse van de CLT-constructie wordt de wtw-unit geplaatst op een montagestoel (een stalen frame op het betonblok in de vloer). Vanaf deze unit worden kanalen aangebracht tot onder het plafond en verdeeld als bovenstaat omschreven.

7.4b: 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 boven plafonds, in nieuwe betonvloeren, leidingschachten en/of koven. In de berging / technische ruimte komen echter de kanalen in het zicht.

7.4c: Inblaas- en afzuigventielen

De inblaas- en afzuigventielen worden in de wand of in het plafond aangebracht. De posities en aantallen op de tekeningen 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 afvoerroosters 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 roosters wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet. Voor de luchtstroom zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk. Wanneer er meer luchtstroom nodig is, dan dat er mogelijk is door de opening(en) onder de deur(en), zal er in de binnendeur(en) een rooster geplaatst worden.

7.4d: 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. De wandcontactdozen (wcd) en schakelaars (met uitzondering van evt. wandcontactdozen en schakelaars in meterkasten en technische ruimten) zijn grotendeels inbouw en uitgevoerd met randaarde.

Daar waar de keukenopstelling is gepositioneerd tegen een woningscheidende metalstudwand, worden de wandcontactdozen en eventuele schakelaars uitgevoerd als opbouw.

Type schakelmateriaal is Jung AS500, in een witte uitvoering.

Aantallen wandcontactdozen, schakelaars en lichtpunten conform de verkooptekening. Standaard hoogtes wcd's tenzij op tekening anders aangegeven, 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
- aansluitpunt niet bedraad circa 30 cm
- wandcontactdozen in badkamer circa 105 cm
- enkele wandcontactdozen in technische ruimte circa 105 cm
(deze worden gecombineerd met de lichtschakelaar)
- wandcontactdoos voor de wasmachine circa 120 cm
- wandcontactdozen in meterkast aan installateur
- wandlichtpunten (tenzij anders aangegeven) circa 180 cm
- lichtschakelaars (tenzij anders aangegeven) circa 105 cm
- thermostaat circa 150 cm
- binnenunit videofoon circa 150 cm

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

7.5b: kabel-tv en data

Er wordt zorg gedragen voor een CAI- en data-aansluiting in de meterkast. Aansluiting en aansluitkosten zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Vanaf de meterkast wordt een loze leiding aangelegd naar de woonruimte, op de positie volgens tekening, t.b.v. een later door bewoner zelf aan te brengen bekabeling voor CAI of data.

7.5c: lichtpunten

De woningen worden voorzien van lichtpunten, er worden geen armaturen aangebracht.

7.5d: rookmelders

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

7.5e: videofooninstallatie

De woningen van de 1e verdieping t/m 5e verdieping worden voorzien van een videofooninstallatie. Met deze installatie is zichtbaar wie er bij de hoofdentree op de BG aanbelt, kan met deze persoon gecommuniceerd worden en kan de deur van de hoofdentree BG op afstand ontgrendeld worden. Tevens wordt bij de voordeur van iedere woning een belddrukker aangebracht.

8.00 Terreininrichting

8.1 Terreinverharding

De hoofdentree ter plaatse van de begane grond wordt voorzien van bestrating. De bestrating bestaat uit betonnen tegels, tot aan de omringende wanden en waar nodig afgezet met een betonnen opsluitband.

Daarnaast worden enkele grijze betontegels (staptegels) aangebracht van de erfgrens tot aan de entredeur van de bouwnummers 1 t/m 7.

8.2 Buitenruimten op de galerijen

De privé buitenruimte van de woningen wordt door middel van een zitelement afgescheiden van de algemene galerij. Het zit-element wordt nader uitgewerkt door de architect.

8.3 Houten vlonders

Bij de bouwnummers 1 t/m 6 wordt ter plaatse van de privé-buitenruimte een houten vlonder aangebracht van ca. 3,2 x 1,6m (LxB), in een nader te bepalen houtsoort en plankmaat.

8.4 Schone teelaarde

Daar waar geen staptegels of houten vlonders worden aangebracht binnen de erfgrenzen, wordt het terrein afgewerkt met een laag schone teelaarde.

8.5 Parkeervakken

De parkeervakken worden voorzien van bestrating. De bestrating bestaat uit betonnen straatklinkers, waar nodig afgezet met een betonnen opsluitband.

8.6 Erfgrens

Ter plaatse van de sluitsteen is De Kapitein afgescheiden van De Luitenant, door een hek als omschreven bij 2.6e. Dit hek is onderdeel van De Kapitein. De erfgrens is aangegeven op tekening.

8.7 Buitenriolering

De buitenriolering in de openbare gebieden zal conform de eisen van de gemeente in een gescheiden systeem (vuilwater en hemelwater) worden aangelegd.

Bijlagen

1: Inhoudsopgave Consumenten dossier

Inhoud consumenten dossier Vink Bouw					
	VVE	woning	commercieel ruimte	Documenten	Evt. Verdeling
1	Bewonersinformatie				
		V		Bewoners Informatieboek	
					- service procedure
					- schoonmaken
					- onderhoud
					- technische installatie
					- kleuren- en materialenstaat
		V	V	Informatiekaart meterkast	
	V	V	V	Storingsnummers calamiteiten	
2	Energielabels				
	V	V	V	Energie-index rapporten	
	V	V	V	Energielabels	
3	Klant Stukken				
		V		Technische Omschrijving	
		V		Koopaanneemsovereenkomst	
		V	V	Klant Plattegrond	
		V		Opdrachtbevestiging	
		V		Sanitair Tekening	
		V		Keukentekening	
		V		Erratum (indien van toepassing)	
		V	V	Proces verbaal van oplevering	
4	VVE stukken specifiek				
	V			Terrein algemeen	
	V				- riool / waterafvoer (revisie)
	V				- bestrating

	V				- erfgrens
	V			Hang- & sluitwerk & Omschrijving	
	V			Dak & veiligheidsplan	
5	Revisie tekeningen				
	V			E installatie	
	V			W installatie	
	V			WTW installatie	
	V			CV installatie	
	V			PV installatie	niet van toepassing
	V			Liftinstallatie	
6	Inmeetrappen				
	V	V		Af pers rapport vloerverwarming	indien van toepassing
	V	V		Af pers rapport waterleiding	
	V	V		Inregelrapport ventilatie	
	V	V		Keuringsrapport NEN 1010	
7	Bediening en onderhoud installatie				
	V	V		Omvormers PV panelen	niet van toepassing
	V	V		PV panelen	niet van toepassing
	V	V		Ventilatiebox / Luchtbehandeling	
		V		Rookmelder	
		V		Testinstructie aardlekschakelaar	
	V	V		Groepenverklaring meterkast/CVZ-kast	
8	Documentatie (merk, type etc.) + garantieverklaringen				
	V	V		WTW-box/luchtbehandeling	
				Elektrische radiator	
	V	V		Omvormers PV panelen	niet van toepassing
	V	V		PV panelen	niet van toepassing
	V	V		Warmtepomp	
9	Onderhoudsadvies +garantieverklaringen				
	V	V		Buitenkozijnen, ramen en deuren	
	V	V		Binnenkozijnen en deuren	

	V	V		Schilderwerk	
				(Evt overige.)	

2: Basis sanitair overzicht

SANITAIR

Toilet



Wandcloset Villeroy en Boch
O'Novo



Bedieningspaneel Geberit
Sigma 01 wit



Fontein Villeroy en Boch
O'Novo



Kraan Grohe Costa L

Badkamer wastafel



Wastafel Villeroy en Boch
O'Novo



Kraan Grohe Euroeco



Spiegel 40x60cm staand
gemonteerd

SANITAIR

BADKAMER - DOUCHEHOEK



Douche bak



Thermostatische douche
mengkraan met Glijstang +
handdouche

TEGELS



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



Vloertegel 30x30cm antraciet
met een grijze voeg

KLEUREN VAN DE AFBEELDINGEN
ZIJN TER INDICATIE

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

CLT-constructie algemeen

De hoofddraagconstructie van De Kapitein is voor een deel uitgevoerd met CLT en houten balken en kolommen. CLT is gemaakt van hout, een hernieuwbare bron. De productie ervan stoot aanzienlijk minder CO₂ uit dan de productie van beton of staal en is hiermee een relatief duurzaam materiaal. Daarnaast heeft hout van nature goede isolerende eigenschappen, waardoor CLT-gebouwen energiezuiniger zijn. Daarnaast is CLT lichter dan staal of steenachtige materialen.

Houten balken en kolommen

De CLT-vloeren worden geplaatst op een structuur van houten balken en kolommen. Ten behoeve van de brandwerendheid alsmede geluidwering worden de balken en kolommen op een woningscheiding ingepakt met metalstudprofielen voorzien van isolatie en gipsbeplating.

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

CLT-vloeren

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

Signalering lekkage

In verband met de CLT-constructie wordt extra aandacht besteed aan het risico op lekkages, met name bij de douchehoek. Ter plaatse van de douchehoek wordt een waterdichte laag op het CLT aangebracht. Op deze manier kan er geen water in de CLT infiltreren bij lekkage.

Om te voorkomen dat het water zich verder verspreid, wordt daarnaast ter plaatse van de douchehoek een gaatje geboord door de vloer. Hierin wordt een kleurlood geplaatst welke een kleur afgeeft als deze nat wordt. Hierdoor zullen de lekkages op deze plekken doorsijpelen naar het plafond van de verdieping eronder en kunnen deze sneller geconstateerd worden.

In het geval dat u op deze wijze een lekkage signaleert, dient dit gemeld te worden aan de VVE.

Droogtescheurtjes

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

Zichtwerk CLT:

CLT hoeft op zich niet behandeld te worden. Het is een ruwbouwstructuur die dient als kapstok voor de gevelschil. Van deze houten ruwbouwstructuur worden de houten plafonds in het zicht gelaten.

Hierbij dient men rekening te houden met een verkleuring van de CLT op termijn. CLT is zacht hout en verkleurt dus geel. Dit komt door blootstelling aan de elementen, met name UV.

Onderhoud van de woning:

CLT als structuur vraagt een aantal aandachtspunten:

- Douches dienen waterdicht te blijven. Dus siliconenkit rond douchebakken dient tijdig te worden vernieuwd in functie van het vermijden van lekkage.
- De relatieve vochtigheid ligt idealiter tussen de 40% en de 60%. Hoger is niet aan te raden.
- Indien er een waterlek is, dient dit direct gemeld te worden bij de VVE.
- Ook eventuele schimmelvorming dient direct gemeld te worden bij de VVE. Dit betekent mogelijk dat er ergens een lek is.

Dakbedekking:

Indien er werkzaamheden op het dak worden uitgevoerd dient er steeds opgelet te worden dat er geen lekkages ontstaan. Aangezien de CLT een constructief element is, dienen eventuele lekkages direct gemeld te worden bij de VVE.

4: Praktische leefregels galerij

Uw nieuwe appartement beschikt over een fijne buitenruimte op de galerij. Om een veilige en prettige leefomgeving voor iedereen te waarborgen, worden enkele praktische richtlijnen gehanteerd voor het gebruik hiervan. Deze richtlijnen zijn er in het bijzonder op gericht om de gemeenschappelijke vluchtroutes vrij te houden en risico op brand te minimaliseren.

Deze afspraken worden opgenomen in het beheersprotocol van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De volgende praktische leefregels voor het gebruik van uw balkon/galerij worden onderdeel van het huisreglement:

- De galerij moet te allen tijde vrijgehouden worden van spullen, om veilig vluchten mogelijk te maken.
- Het is niet toegestaan om scootmobielen of (elektrische) fietsen op de buitenruimte of de galerij te plaatsen, aangezien deze als ontstekingsbron kunnen dienen voor het ontstaan van brand.
- Het is niet toegestaan om parasols en zon- of windwering op de buitenruimte te plaatsen of aan de galerij te bevestigen, zodat de afvoer van warmte en rook op de galerij niet belemmerd raakt.
- Eventuele zonwering mag alleen worden aangebracht in de vorm van screens voor de ramen, die maximaal 10 cm buiten de gevellijn wordt bevestigd.
- Het plaatsen van vuilniszakken op de buitenruimte en de galerij is verboden.
- Beplanting is toegestaan op de buitenruimte, deze moet goed bewaterd zijn. Uitgedroogde beplanting dient onmiddellijk te worden verwijderd.
- Het gebruik van een barbecue op de buitenruimte is niet toegestaan.