

Concept Technische Omschrijving

Bad Zandvoort

Algemene Ruimten Hoofdsplitsing

Versie verkoop d.d. 21-10-2021



Technische omschrijving Algemene Ruimten Hoofdsplitsing

0.0 Technische Omschrijving

Deze technische omschrijving is opgesteld voor het project Bad Zandvoort de Algemene Ruimtes Hoofdsplitsing, zie de demarcatie volgens paragraaf 0.1. De technische omschrijving vormt één geheel met de contracttekening(en), welke worden gehecht aan de koop- en aannemingsovereenkomst.

Deze Technische Omschrijving is gebaseerd op de huidige stand van zaken van het ontwerp. In de verdere uitwerking van het project kunnen andere ontwerpkeuzes gemaakt worden op basis van verdere inzichten en / of nieuwe informatie. Deze keuzes kunnen nog worden doorgevoerd in een aangepaste versie.

0.1 Demarcatie project en verschillende blokken

Het project Bad Zandvoort bestaat uit een aantal onderdelen. Deze onderdelen worden als volgt gedemarkeerd en gedefinieerd:

- “Het Gebouw” is de definitie van het complete project als geheel, opgebouwd uit de volgende onderdelen [zie ook de hoofdsplitsing]:
 - “Algemene ruimten hoofdsplitsing”, bestaande uit:
 - de WKO-ruimte onder blok 3
 - de algemene delen van het parkeerterrein op de parkeerlaag, hierna te noemen “algemeen parkeerterrein”
 - de algemene delen van de BG-vloer boven het parkeerterrein, hierna te noemen “het parkeerdek”
 - Ondersplitsing 1; Appartementen gebouw Blok 1, hierna te noemen “Blok 1” met daarin:
 - Privé gedeelten; 18 huurappartementen
 - De tot dit blok behorende algemene ruimten, hierna te noemen “**algemene ruimten blok 1**”

De omschrijving van Blok 1 is geen onderdeel van deze technische omschrijving.
 - Ondersplitsing 2; Appartementen gebouw Blok 2, hierna te noemen “Blok 2” met daarin:
 - “Woonblok 2”, met daarin
 - Privé gedeelten; 16 koopappartementen. Hierna te noemen “Woningen”
 - De tot dit Woonblok 2 behorende algemene ruimten hierna te noemen “algemene ruimten blok 2”
 - Een bergingscluster op parkeerlaag onder Blok 3 en Blok 4, hierna te noemen “bergingscluster”

De omschrijving van Blok 2 is geen onderdeel van deze technische omschrijving.
 - Ondersplitsing 3; Appartementen gebouw Blok 3, hierna te noemen “Blok 3” met daarin:
 - Privé gedeelten; 8 koopappartementen
 - De tot dit blok behorende algemene ruimten, hierna te noemen “algemene ruimten blok 3”

De omschrijving van Blok 3 is geen onderdeel van deze technische omschrijving.
 - Ondersplitsing 4; Appartementen gebouw Blok 4, hierna te noemen “Blok 4” met daarin:
 - Privé gedeelten; 8 koopappartementen
 - De tot dit blok behorende algemene ruimten, hierna te noemen “algemene ruimten blok 4”

De omschrijving van Blok 4 is geen onderdeel van deze technische omschrijving.
 - Ondersplitsing 5; Privé parkeerplaatsen op het parkeerterrein op de parkeerlaag, hierna te noemen “parkeerplaatsen”.
- Het “algemeen parkeerterrein” en de “parkeerplaatsen” worden gezamenlijk “het parkeerterrein” genoemd

0.2 Koop- en aannemingsovereenkomst

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

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

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

- Overdrachtsbelasting over de grond;
- Bouw- en installatiekosten;
- Ontwerp- en adviseurskosten;
- Verkoop- en notariskosten voor het transport van de woning;
- Bouwleges;
- Kosten van het kadaster;
- Aansluitkosten elektra, stadsverwarming, water en riool;
- Woningborg garantie- en waarborgregeling;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw woning zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

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

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

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

0.3 Voorrang Woningborg bepalingen

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

0.4 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 fabrikanten en leveranciers zoals genoemd kunnen worden vervangen, mits deze producten aan dezelfde kwaliteitseisen voldoen.

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 de woning en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

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

0.5 Verkooptekeningen

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 optimaliseren. Alle maten zijn gemeten t.o.v. onafgewerkte wanden en vloeren.

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

0.6 Appartementrecht

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

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

In de notariële akte van splitsing in appartementenrechten wordt het “modelreglement bij splitsing in appartementenrechten 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 appartementenrechten.

Het vestigingsrecht en opstal van de WKO-installatie is vastgelegd via de splitsingsakte en splitsingstekening.

0.7 Vereniging van Eigenaren Algemene Ruimte Hoofdsplitsing (VvE ARH)

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

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

0.8 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.

0.9 Oplevering

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

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeeltes kan op een ander tijdstip plaatsvinden. De VvE krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeeltes worden 'bezemschoon' opgeleverd. De VvE adviseert wij voor oplevering van de algemene ruimten een opstalverzekering te hebben afgesloten. Dan is men na oplevering direct verzekerd voor eventuele schades/calamiteiten.

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

Verborgen 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 oplevermap. In deze oplevermap vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaalschema, tekeningen van de installaties, enz.

0.10 Peil

Alle hoogtematen worden gemeten vanuit peil = 0. Als peil = 0 wordt de bovenkant van de dekvloer van de BG aangehouden.

0.11 Definities en afkortingen:

Parkeerlaag:

De bouwlaag van het gebouw met het parkeerterrein [op de hoogte van de Westerparkstraat], de onderste woningen van blok 1 en 2 en de bergingen van blok 3 en 4. De vloer van de parkeerlaag ligt op ca. 12,5m1 + NAP

Begane Grond:

De bouwlaag met de 2e laag woningen van blok 1 en 2, de onderste woningen van blok 3 en 4 en het parkeerdek. De vloer van de begane grond, de BG-vloer, ligt op ca 15.6m1 + NAP

Verdiepingsvloeren:

De vloeren welke zich boven de BG-vloer 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 / de woning bevindt. Binnenspouwbladen kunnen, afhankelijk van de positie waar zij zich in het gebouw / de woning bevinden, zowel dragend als niet dragend worden uitgevoerd.

Buitenspouwblad

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

Geïsoleerd Houtskeletbouw element

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

Behangklaar

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

Steenachtige binnenwanden		Groep 2
Toepassing		Gladoppervlak geschikt voor toepassing van dikker behang of sierpleisters
Plaatselijke onregelmatigheden		Bij kalkzandsteen en gipsblokken wanden zijn onregelmatigheden 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 gefinist 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 / de woning waarin zich de aansluitingen voor de NUTS- bedrijven en de daarbij behorende meters voor het verbruik zich bevinden.

CVZ Kast

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

[Gevel] Latei

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

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 hoofdconstructie van het gebouw / de woning.

Metselwerkondersteuning

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

Waterslagen / Raamdorpels

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

Dekvloeren

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

Afshot

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

ESCO

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

1: Constructie

1.1; Onderbouw hoofdconstructie: fundering t/m vloer parkeerlaag

1.1.a Grondwerk

T.b.v. de constructieve en bouwkundige werkzaamheden van het gebouw wordt het nodige grondwerk verricht.

1.1.b; Fundering

De fundering van het gebouw is een fundering "op staal". Dit betekent dat de fundering op de draagkrachtige ondergrond wordt aangebracht en er geen heiwerk wordt toegepast.

De fundering van het gebouw bestaat uit een in het werk te storten raster van funderingsstroken in een nader met de hoofdconstructeur af te stemmen systeem en afmetingen. Waar nodig worden ter plaatse van wanden en kolommen poeren gemaakt. Voor de liftinstallaties wordt bij blok 1 t/m 4 een in het werk gestorte betonnen liftput gemaakt.

1.1.c; Constructieve vloer van de parkeerlaag

De vloer van de parkeerlaag t.p.v. blok 1 t/m blok 4 en de WKO-ruimte bestaat uit een massief gestorte betonnen vloer. Ter plaatse van de woningen van blok 1 en 2 welke op het niveau van de parkeerlaag gesitueerd zijn, wordt de vloer aan de onderzijde geïsoleerd met een isolatiewaarde conform de uitgangspunten van de EPC-berekening.

1.2; Bovenbouw hoofdconstructie: vanaf vloer van de parkeerlaag t/m BG-vloer

1.2.a Dragende wanden t.b.v. BG-vloer blok 1 t/m 4 en WKO-ruimte

De dragende scheidingswanden tussen blok 1 t/m 4 en de parkeergarage zijn hoofdzakelijk kalkzandsteenwanden welke in het werk gestapeld en op elkaar gelijmd worden. Incidenteel zijn deze scheidingswanden van beton.

De dragende wanden van de WKO ruimte zijn deels kalkzandsteenwanden welke in het werk gestapeld en op elkaar gelijmd worden en deels betonwanden.

De dragende wanden onder de BG-vloer van blok 1 t/m blok 4 welke in het parkeerterrein staan zijn van beton.

1.2.b Staalconstructie t.b.v. BG-vloer parkeerdek

T.b.v. de oplegging van de BG-vloer van het parkeerdek wordt een constructie gemaakt van stalen profielen, verzinkt en gecoat in een nader te bepalen kleur. De staalprofielen blijven in het zicht en worden niet afgetimmerd.

1.2.c BG-vloer

De BG-vloer van het parkeerdek wordt uitgevoerd als een betonnen kanaalplaatvloer.

De BG-vloer van blok 1 t/m 4 wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer. Dit houdt in dat een geprefabriceerde betonnen bekistingsplaat wordt gelegd op de dragende wanden en kolommen, hierop worden de benodigde wapening en installaties aangebracht, waarna de vloer wordt afgestort met beton. Aan de onderzijde blijven de aansluitnaden van de bekistingsplaten (V-naden) in het zicht.

2: Exterieur

2.1; Niet dragende wanden

2.1.a; Niet dragende wanden van kalkzandsteen

De niet dragende wanden worden gemaakt van kalkzandsteen

2.2; Buitenkozijnen

2.2.a; buitenkozijnen

De buitenkozijnen van de WKO-ruimte worden uitgevoerd als kunststof puien voorzien van draaiende delen en deuren volgens tekening.

De kozijnen worden aan de buitenzijde afgewerkt in een nader door de architect te bepalen kleur. De kozijnen worden aan de binnenzijde afgewerkt in de kleur wit.

De kozijnen worden voorzien van deugdelijk systeemgebonden hang- en sluitwerk, waar nodig volgens bouwbesluit conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het bouwbesluit.

Het glas in de kozijnen wordt uitgevoerd als enkelglas

2.3; Gevelafwerking

2.3.a; Afwerking dichte geveldelen: metselwerk

De gesloten gevels van de WKO-ruimte en de parkeergarage aan de zijde van de Thorbeckestraat worden voorzien van een metselwerk buitenspouwblad in een donkere kleur. Ter hoogte van het parkeerdek steken penanten van dit metselwerk ca. een 1 meter in hoogte door, waar hekwerken tussen geplaatst worden.

Boven de kozijnen van de WKO-ruimte en de inrit naar de parkeergarage wordt het gevelmetselwerk opgevangen door middel van een stalen latei of geveldrager, deze blijft in het zicht en wordt in een kleur gecoat overeenkomstig opgave architect.

2.4; Gevelementen

2.4.a; prefab betonnen gevelementen;

Het metselwerk van de plint volgens par. 2.3.a, inclusief de doorstekende penanten, wordt aan de bovenzijde afgewerkt met een prefab betonnen afdekkers, uit te voeren in een lichte tint.

2.4.b; belettering

Op de scheidingwanden van de parkeergarage met de blokken 1 t/m 4 worden ter plaatse van de entree op parkeerlaag van ieder blok de naam van het blok aangebracht, kleur en uitvoering conform opgave architect.

2.5; Dakbedekking

2.5.a; Dakbedekking parkeerdek

De dakbedekking op het parkeerdek is een bitumineuze of kunststof dakbedekking welke direct aangebracht wordt op de BV-vloer. Zie voor de inrichting van het parkeerdek hoofdstuk 2.10

2.6; Buitentrappen en -bordessen

2.6.a; Prefab betonnen trappen en bordessen

De buitentrappen en het buitenbordes tussen blok 1 en blok 2 wordt uitgevoerd in prefab beton en voorzien van antislip-profilering. De trappen en het bordes worden aan de bovenzijde niet verder afgewerkt.

De buitentrap tussen blok 3 en 4 wordt uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een antislip-profilering. De trap wordt aan de bovenzijde niet verder afgewerkt.

2.7; Hekwerken en balustraden

2.7.a; Hekken van parkeerdek aan zijde Thorbeckestraat

Het hekwerk langs het parkeerdek aan de zijde van de Thorbeckestraat is een metalen hekwerk, in kleur gecoat, bestaande uit rechte lamellen tussen een boven- en onderregel. Het hekwerk wordt bevestigd aan de doorgemetselde gevelpenanten van de plint.

2.7.b; Hekken / balustraden van parkeerdek aan zijde parkeergarage

De balustrade aan de zijde van het parkeerdek aan de zijde van de parkeergarage bestaat uit twee verschillende uitvoeringen

- Een uitvoering met een bloembak: deze bloembak bestaat uit een metselwerk borstwering van ca. 1,2m1 hoog, voor de vloerrand van BG-vloer langs, aan de zijde van de parkeergarage en prefab betonnen C-elementen aan de zijde van het parkeerdek. De ruimte tussen het metselwerk en de prefab betonnen C-elementen is de bloembak. De bloembakken worden gevuld met substraat en voorzien van beplanting. Het betonnen C-element kan tevens gebruikt worden als zitplaats.
- Een uitvoering met een hekwerk: deze uitvoering bestaat uit een metselwerk borstwering van ca. 0,5m1 hoog, voor de vloerrand van BG-vloer langs, met daarop een metalen hekwerk. Het hekwerk, in kleur gecoat, bestaat uit rechte lamellen tussen een boven- en onderregel.

Het metselwerk van beide uitvoeringen wordt opgevangen door middel van een geveldrager langs de BG-vloer, deze blijft in het zicht en wordt in een kleur gecoat overeenkomstig opgave architect.

2.7.c; Balustrade van parkeerdek aan zijde parkeergarage

De balustrade langs de vrije zijden van de trappen en bordes tussen blok 1 en blok 2 is een gemetselde balustrade, in de donkere kleur van de plint, met een prefab betonnen afdekker op de bovenzijde

2.8; Wand- en plafondafwerking

2.8.a; Afwerking wanden parkeergarage

De scheidingswanden tussen blok 1 t/m blok 4 en de wko-ruimte enerzijds en de parkeergarage anderzijds worden aan de zijde van de parkeergarage afgewerkt met een beplating met een hout uitstraling.

2.8.b; Afwerking wanden tussen de parkeervakken

De ruwe constructieve wanden tussen de parkeervakken worden 1 keer gesausd in een kleur conform opgave architect. De ruwe beton wanden worden voorafgaand aan het sauzen niet verder afgewerkt, oneffenheden blijven dus in het zicht

2.8.c; Plafondafwerking

Het plafond van de parkeergarage tegen de onderzijde van de BG-vloer alsmede de bovenste strook van de constructieve wanden tussen de parkeervakken, worden afgewerkt met een houtwolcementplaat welke met schroeven worden bevestigd. De houtwolcementplaten worden uitgevoerd in een kleur conform opgave architect.

2.9; Terreininrichting parkeerterrein

2.9.a; Voorzieningen afvoer hemelwaterafvoer door middel van bodeminfiltratie

In de bodem van het parkeerterrein worden voorzieningen getroffen ten behoeve van infiltratie van regenwater in de bodem. De hemelwaterafvoeren van blok 1 t/m blok 4, het parkeerdek en het parkeerterrein zijn aangesloten op dit systeem.

2.9.b Afscheiding parkeerterrein aan zijde Westerparkstraat

Aan de achterzijde wordt een afscheiding van het parkeerterrein gerealiseerd met prefab betonnen keer elementen, welke ca 0,3m1 boven het maaiveld uitsteken.

Aan de zijde van de Westerparkstraat worden deze voorzien van steenstrips en aan de bovenzijde worden deze afgewerkt met een gemetselde rollaag.

2.9.c; Bestrating parkeerterrein

Het parkeerterrein en de inrit daarnaartoe tussen blok 2 en blok 3 wordt grotendeels afgewerkt met bestrating van betonklinkers, aan te brengen in een zandlaag van minimaal 100mm schoon zand. De betonklinkers uit te voeren in twee kleuren ten behoeve van onderscheid tussen rijbaan en parkeervakken.

2.9.d; Beplanting

Het parkeerterrein wordt tussen de bestrating afgewerkt met groenvakken met gras en struiken.

2.9.e; toegang stallingsgarage

De toegang tot de stallingsgarage wordt voorzien van slagbomen. Deze kunnen geopend worden door middel van een handzender. Per parkeerplaats wordt 1 handzender uitgereikt.

2.10; Daktuinrichting

2.10.a; Ronde cortenstalen bloembakken

Op de daktuin worden ronde bloembakken voorzien. De omranding van deze bloembakken wordt uitgevoerd met cortenstaal en is ca. 40cm hoog. De bloembakken worden voorzien van beplanting.

2.10.b; Rechthoekige kunststof bloembakken

Op de daktuin worden aan als afscheiding tussen de prive buitenruimtes op de BG van blok 2 t/m blok 4 en het parkeerdek rechthoekige bloembakken voorzien. Deze bakken worden uitgevoerd in kunststof, kleur antraciet, en voorzien van beplanting.

2.10.c; Bestrating daktuin

De daktuin wordt afgewerkt met bestrating van tegels 500*500mm, kleur grijs

2.10; Terreinrichting maaiveld

2.10.a Groenvakken langs Westerparkstraat

Tussen de werkgrens en de keerwanden volgens paragraaf 2.9.b wordt uitgekomen grond op talud aangebracht. Deze strook wordt voorzien van beplanting.

3: Installaties;

3.1; Loodgietersinstallatie

3.1.a Hemelwaterafvoeren

Het gebouw wordt voorzien van een collectief horizontaal HWA verzamelriool onder de vloer van de parkeerlaag, dit HWA verzamelriool wordt aangesloten op de voorzieningen voor bodeminfiltratie volgens paragraaf 2.9.a

In de Algemene Ruimten Hoofdsplitsing worden de volgende HWA afvoerpunten gemaakt:

- Het parkeerdek wordt voorzien van hemelwaterafvoer punten welke worden ingebrand in de dakbedekking van het parkeerdek. Onder het parkeerdek komt een HWA verzamelriool t.b.v. de afvoerpunten van het parkeerdek, op verschillende punten zakt tot onder de vloer van de parkeerlaag en daar wordt aangesloten op het in de alinea hierboven benoemde collectieve HWA verzamelriool onder de vloer van de parkeerlaag.

3.1.b; Binnenriolering

Het gebouw wordt voorzien van een collectief van een collectief horizontaal DWA verzamelriool onder de vloer van de parkeerlaag, dit DWA verzamelriool wordt volgens voorschriften van de gemeente aangesloten op het gemeentelijk riool.

In de Algemene Ruimten Hoofdsplitsing worden de volgende aansluitpunten riolering gemaakt:

- een aansluitpunt t.b.v. de uitstortgootsten in de algemene werkkast onder blok 4 wat wordt aangesloten op het in de alinea hierboven benoemde collectieve DWA verzamelriool onder de vloer van de parkeerlaag.

3.1.c Water- en Hydrofoorinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een centrale invoer van water in de algemene hydrofoorroimte welke onder blok 1 komt. In deze ruimte komt ook een centrale hydrofoorinstallatie voor het hele gebouw. Vanaf de hydrofoor worden kunststof waterleidingen onder / in de vloer van de parkeerlaag naar blok 1 t/m 4 gebracht, eindigend met een afsluiter per blok.

In de hydrofoorroimte komt tevens een submeter "algemene ruimte hoofdsplitsing" met daarachter de volgende aansluitpunten koudwater:

- een aansluitpunt t.b.v. de uitstortgootsten in de algemene werkkast onder blok 4
- een aansluitpunt op het parkeerdek in de gevel van blok 2

3.1.d; Sanitair algemene ruimten

Ten behoeve van de algemene ruimtes hoofdsplitsing wordt voorzien in het volgende sanitair

- In de algemene werkkast onder blok wordt een uitstortgootsteen met rek en daarboven een 10L close-up boiler met tapkraan gemaakt, voor de schoonmaak van de algemene ruimten.
- Een gevelkom met vorstvrije buitenkraan op het parkeerdek in de gevel van blok 2

3.2; Verwarming

3.2.a; Warmteopwekking: door derden

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

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

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

3.2.b; Verwarming

In de algemene ruimten wordt geen verwarming aangebracht.

3.3; Ventilatie

3.3.a; Ventilatie parkeerterrein

T.b.v. de ventilatie van het parkeerterrein wordt gebruik gemaakt van natuurlijke ventilatie, hier wordt geen installatie voor ventilatie voorzien.

3.4; Elektra

3.4.a Verdeelinstallatie Elektra "algemeen"

Er wordt vanaf de CVZ-kast "Algemeen" een verdeelinstallatie met onderverdeling en groepenverdeling gemaakt volgens de NEN1010. Deze verdeelinstallatie voorziet in de volgende aansluitpunten voor de elektra:

- de buitenverlichtingsinstallatie van het parkeerterrein
- de buitenverlichtingsinstallatie op de daktuin
- de voedingen voor de algemene installaties van de Hoofdsplitsing Algemene Ruimten
 - de toegangscontrole naar parkeerterrein
 - de hydrofoor

- de close-up boiler in de algemene werkkast onder blok 4

3.4.b; Buitenverlichting

Voor de algemene ruimte wordt voorzien in de volgende buitenverlichtingsinstallatie met armaturen:

- Verlichting parkeerterrein:
 - Het deel van het parkeerterrein welke onder het parkeerdek is gelegen;
 - LED TL armaturen: Voldoende voor
 - 75 lux met gelijkmatigheidsindex 0,5 op de rijbanen
 - 45 lux met gelijkmatigheidsindex 0,5 op de parkeervakken
 - gedeeltelijk geschakeld op schemerschakelaar [20%] en gedeeltelijk op een bewegingsmelder [80%]
 - Het deel van het parkeerterrein wat NIET onder parkeerdek is gelegen
 - één lantaarnpaal/lichtmast in het midden van het gebied op schemerschakelaar
 - overige deel wordt verlicht door uitstralende verlichting van onder BG-vloer en vanaf de Westerparkstraat
- Verlichting daktuin:
 - Op de daktuin worden de volgende grondspots aangebracht
 - 1 in iedere ronde cortenstalen bloembak
 - 3 stuks in de bloembak als balustrade tussen parkeerdek en parkeerterrein [zie par. 2.7.b] achter blok 1 t/m blok 3
 - verlichting daktuin geschakeld op schemerschakelaar

3.4.c; PV-panelen; door derden

Blok 1 t/m Blok 4 worden door de ESCO [zie par. 3.2.a] voorzien van de benodigde PV-panelen conform de EPC berekening. De omvormers en de verdeelinrichtingen zullen bovendaks of in de technische ruimten worden aangebracht. De PV-panelen worden aangesloten op de separate elektra aansluiting van de WKO-installatie, welke door en voor rekening van de ESCO wordt aangelegd en beheerd. De opbrengsten van de PV-panelen komen ten goede aan de ESCO.

3.4.d; Laadvoorzieningen auto's; door derden [WKO]

Ten behoeve van de parkeerplekken worden voorzieningen voor later te maken auto oplaadpunten gemaakt, bestaande uit een kabelgoot en / of mantelbuizen naar de parkeerplekken. De kabelgoten en mantelbuizen worden tot de separate elektra aansluiting van de ESCO in de WKO-ruimte aangebracht. De ESCO zal in overleg met de mensen die een auto oplaadpunt willen deze aansluiting maken en met de gebruikers afspraken maken aansluit- en leveringskosten