

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

(versie 22 oktober 2025)

### Haarlem BAVO Residences I en II



Het project bestaat uit **61** appartementen in het plan **BAVO Residences te Haarlem**.

Verdeeld over BAVO Residences I met 33 appartementen en BAVO Residences II met 28 appartementen.

De bouw wordt gerealiseerd door SMT Bouw & Vastgoed.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Indien de technische omschrijving en de overige stukken niet met elkaar overeenkomen is de technische omschrijving maatgevend.

#### Inleiding

Voor dit woongebouw is / wordt \*) door de garantiplichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure en Bijlage A dienen voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de makelaar.

## **Inhoudsopgave:**

	<b>Technische Omschrijving:</b>	<b>PAG</b>
1		
1.1	Administratieve bepalingen	4
1.2	Nadere bepalingen	4
1.3	Grondwerk	5
1.4	Huisafval	5
1.5	Riolering	6
1.6	Terreinverhardingen	6
1.7	Terreininrichting	6
1.8	Betonwerk	6
1.9	Metselwerk	7
1.10	Systeemvloeren	7
1.11	Timmerwerken	8
1.12	Metaalconstructiewerk	8
1.13	Kozijnen, ramen en deuren	8
1.14	Betonnen trappen, bordessen en banden	9
1.15	Dakbedekkingen	10
1.16	Hemelwaterafvoeren	10
1.17	Beglazing	10
1.18	Kunststeen	11
1.19	Stukadoorswerk	11
1.20	Tegelwerk	12
1.21	Vloerafwerkingen	12
1.22	Metaalwerk	13
1.23	Plafond- en wandsystemen	13
1.24	Afbouwtimmerwerk	14
1.25	Schilderwerk	14
1.26	Keukeninrichting	15
1.27	Binnenriolering	16
1.28	Waterinstallatie	16
1.29	Sanitair (zie ook documentatie sanitair)	17
1.30	Verwarmingsinstallatie	17
1.31	Mechanische balansventilatie installatie	18
1.32	Elektrische installatie	18
1.33	Zonwering	20
1.34	Lift	20

## **KLEUR- en MATERIAALSTAAT**

BAVO Residences I	<b>21</b>
BAVO Residences II	<b>22</b>

## **2 Ruimte Afwerkstaat:**

2.1	Hal appartement	<b>23</b>
2.2	Toilet	<b>23</b>
2.3	Woonkamer	<b>23</b>
2.4	Keuken	<b>24</b>
2.5	Slaapkamers	<b>24</b>
2.6	Badkamer	<b>24</b>
2.7	Technische berging / techniek	<b>24</b>
2.8	Berging	<b>24</b>
2.9	Gemeenschappelijke ruimten	<b>25</b>

# 1. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## 1.1 Administratieve bepalingen

### ***Voorrang Woningborg bepalingen***

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### ***Van toepassing zijnde voorschriften***

Bepalingen van plaatselijke Nutsbedrijven, het Bouwbesluit en de nadere voorschriften en bepalingen van de gemeente Haarlem en de veiligheidsregio.

## 1.2 Nadere bepalingen

### ***Oplevering***

De oplevering van de appartementen zal plaatsvinden binnen de termijn, zoals nader in de aannemingsovereenkomst genoemd.

### ***Aansluitingen nutsbedrijven***

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektra- en rioleringsnet.

De eenmalige kosten hiervan zijn in de aanneemsom inbegrepen en de bovengenoemde aansluitingen vinden voor oplevering plaats.

De kosten voor elektra en water zijn tot aan de oplevering voor SMT Bouw & Vastgoed.

De appartementen worden niet aangesloten op het openbare gasnet.

De appartementen zijn voorzien van een warmtepomp om uw woning te verwarmen, te koelen en tapwater te bereiden. Het koelen van het appartement is in beperkte vorm mogelijk door zogeheten top-koeling via de vloerverwarmingsleidingen (ca. 2-3 graden) en het verwarmen gebeurt middels het vloerverwarmingssysteem op lage temperatuur oftewel laagtemperatuur afgiftesysteem. De warmtepomp maakt daarbij gebruik van energie uit de bodem. Met behulp van een diepe bodemwarmtewisselaar (bron) wordt in de winter warmte uit de bodem gehaald en in de zomer koude. Met de compressor die in de warmtepomp zit wordt de temperatuur verder verhoogd of verlaagd. Het warme/koude water wordt vervolgens via het afgiftesysteem (vloerverwarmingssysteem) rondgepompt. De warmtepomp verzorgt ook de verwarming van het tapwater in het voorraadvat.

**Bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst dient u een keus te maken voor koop dan wel huur van de warmtepomp.**

Het aanbrengen van warmtebronnen is vergunningsplichtig. Indien de vergunningaanvraag onverhoopt wordt afgewezen zal er worden overgestapt op een lucht- water warmtepomp.

U heeft vrije keuze in de leverancier van elektra. Wij verzoeken u echter te zijner tijd nauwkeurig onze instructies op te volgen bij het aangaan van de contracten met de leverancier van uw keuze, zodat u bij oplevering ook daadwerkelijk elektra in het appartement heeft.

***Peil***

Als peil wordt de bovenkant van de begane grond dekvloer van de entreehal van het appartementencomplex aangehouden. Dit peil zal worden bepaald of uitgezet op aanwijzing van de betreffende gemeentelijke instantie. Alle op tekening aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van deze peilmaat.

**1.3 Grondwerk**

***Graafwerkzaamheden***

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, water- en elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen worden de nodige grondwerken verricht.

Voor het realiseren van de kelder wordt een grondkering toegepast welke mogelijk (deels) permanent aanwezig zal blijven. De nodige grondwerken worden gedaan voor de aanleg van de keldervloer en –wanden. Tijdelijk zal er gebruik gemaakt worden van een bemaling om het (grond)water uit de bouwput te pompen.

***Aanvullings- en ophogingswerkzaamheden***

De kelder alsmede de sleuven voor de riolering en leidingen worden aangevuld met uitkomende grond.

**1.4 Huisafval**

Huisafval te deponeren in ondergrondse containers met bovengronds aanbiedpunt, in de nabijheid van gebouwen te plaatsen door de Gemeente coördinatie door de aannemer.

## **1.5 Riolering**

De riolering bestaat uit een zogenaamd gescheiden stelsel volgens de eisen van de gemeente. Dit houdt in dat het regenwater gescheiden van het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd. Het regenwater wordt geloosd op naastgelegen oppervlaktewater.

De binnen- en de buitenriolering wordt samengesteld uit kunststofbuizen met de nodige hulpstukken, en aangesloten op het gemeenteriool. De diameter van de verschillende rioleringsbuizen is volgens de voorschriften.

## **1.6 Terreinverhardingen**

Rondom het appartementencomplex wordt waar aangegeven bestrating aangelegd conform verkooptekening. In de gemeenschappelijke tuin zal ter plaatse van de looppaden een bestrating worden aangelegd.

## **1.7 Erfafscheiding/ groen/ terreininrichting**

Rondom de gebouwen worden waar aangegeven laurierhagen (3 stuks per meter, hoog 40-60 cm.) geplaatst.

De eigenaren (VVE) dienen deze hagen in stand te houden en te onderhouden.

Bij juist onderhoud zal er gedurende 1 jaar garantie op de hagen gegeven worden.

In de gemeenschappelijke tuin worden per gebouw 2 zitelementen geplaatst, verlichtingsarmaturen langs de looppaden en aan het gebouw conform verkooptekening.

## **1.8 Betonwerk**

Alle gewapende betonconstructies zullen worden uitgevoerd volgens berekening van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

De keldervloer, constructieve kelderwanden, deel van de constructieve wanden op de begane grond, verdiepingsvloeren en alle overige op de tekeningen aangegeven betonwerken zullen in gewapend beton worden uitgevoerd.

## 1.9 Metselwerk

De gevels (wild verband) worden vanaf circa 50 cm onder peil gemetseld in een gebakken steen volgens monster ter keuze architect/aannemer. De schoonmetselwerkmuren van Bavo Residences I worden deels geprefabriceerd. De schoonmetselwerkmuren van Bavo Residences I worden traditioneel gevoegd. - De schoonmetselwerk muren van Bavo Residences II worden volgens de zogenaamde "doorstrijkmethode" gemetseld. Dit houdt in dat het metselwerk tijdens het metselen gelijk wordt afgewerkt en dat er naderhand geen voegwerk wordt toegepast. De kleur van de doorstrijkmortel wordt door de aannemer bepaald in overleg met de architect. De kleur van de voegmortel wordt door de aannemer bepaald in overleg met de architect.

T.p.v. de hoofdingangen wordt de gebouwnaam op de gevel aangebracht.

Tussen de binnen- en de buitenspouwbladen van bovengenoemde gevels wordt een luchtspouw aangebracht met isolatie. De totale isolatiewaarde van de gemetselde gevel bedraagt tenminste  $R_c=4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

In de gevel worden voldoende voorzieningen aangebracht voor de ventilatie, waterkering en/of afwatering. Tevens zullen de benodigde dilatatievoegen in het gevelmetselwerk worden aangebracht.

De dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gelijmde massieve kalkzandsteenelementen.

De niet dragende binnenwanden in de appartementen bestaan uit gipsblokken van 70 mm dik. De badkamerwanden worden deels in 100 mm dikte uitgevoerd. De scheidingswanden tussen de slaapkamers onderling worden waar van toepassing uitgevoerd met een isolatie-index voor luchtgeluid van tenminste -20 dB.

De niet dragende binnenwanden van de bergingen in de kelder worden uitgevoerd in gelijmde schoonwerk vellingblokken.

De entree van Bavo Residences I wordt uitgevoerd met een getoogd metselwerk plafond welke na de toegangsdeur verder loopt conform tekeningen.

## 1.10 Systeenvloeren

De begane grond en verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in betonnen breedplaatvloeren.

De vloeren worden voorzien van de nodige sparingen, stalen liggers etc. Het is niet toegestaan in de vloeren te boren, hakken e.d. zonder toestemming van de fabrikant/ leverancier van de prefab vloeren.

### 1.11 Timmerwerken

Overige (aftimmer)werken worden in het werk bepaald.

Naast en boven de kozijnen op de balkons wordt gevelbeplating en/ of aluminium zetwerk aangebracht. Plafonds van de balkons zijn uitgevoerd als schoonwerk beton, beplating of heraklith geïsoleerde beplating.

### 1.12 Metaalconstructiewerk

Waar dat volgens de constructietekeningen en berekeningen nodig is, worden de nodige stalen balken, kolommen en lateien aangebracht. Daar waar vereist worden metalen delen bekleed met brandwerend materiaal.

Boven de kozijnen in de buitengevels komt waar nodig een stalen gevellatei of geveldrager in kleur. Conform de geldende voorschriften worden de stalen onderdelen thermisch verzinkt en/ of gepoedercoat waar (esthetisch) vereist.

### 1.13 Kozijnen, ramen en deuren

#### ***Buitenkozijnen, ramen en deuren:***

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium.

#### ***Binnenkozijnen en deuren:***

De binnenkozijnen in de gemeenschappelijke ruimten, bergingen, toegang tot de appartementen en trappenhuizen worden uitgevoerd in hardhout en indien nodig brandwerend uitgevoerd.

Kozijnen van de bergingen worden voorzien van stijlbeschermers. Toegangsdeuren van de bergingsgangen en technische ruimten worden voorzien van schopplaten.

De voordeuren van de appartementen zijn dichte HPL-deuren met een deurspion.

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn metalen kozijnen geschikt voor opdekdeuren. De binnendeurkozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte witte deuren in opdekuitvoering. De afstand onderkant deur tot bovenkant dekvloer bedraagt circa 28 mm.

Onder de binnendeuren die grenzen aan tegelvloeren van toilet en badkamer en onder de binnendeur van de technische berging waar geluidstechnisch vereist worden kunststeen dorpels aangebracht, (zie 1.17). Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

**Hang- en sluitwerk:**

Op alle ramen en deuren wordt, van solide kwaliteit, het nodige hang- en sluitwerk aangebracht in licht metalen uitvoering. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen voldoet aan de eisen die gelden voor weerstandsklasse 2. Dit houdt onder meer in dat het hang- en sluitwerk inbraakwerend is. Daartoe worden de scharnieren van buitendeuren en ramen voorzien van dievenpinnen en de deursloten voorzien van gelijksluitende cilinders.

Deurdrangers worden, indien nodig, geplaatst op de gemeenschappelijke deuren in de verkeersruimten.

De woningtoegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een vrijloopdeurdranger, omdat deze deuren zich in een brandscheiding bevinden. Een vrijloopdeurdranger is een deurdranger die pas in werking treedt nadat er een signaal is ontvangen van de rookmelder

De binnendeuren worden opgehangen aan minimaal 3 stuks paumelles. De binnendeuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. De overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De entredeur van het appartementengebouw, de bergingsdeur, de voordeur en balkondeur van het appartement worden voorzien van een cilinderslot die te openen is met dezelfde sleutel.

Entredeur van de hoofdingang wordt voorzien van een elektrische sluitplaat en automatische deurdranger. Te openen met de videofoon en van buitenaf met een sleutelschakelaar.

**1.14 Betonnen trappen, bordessen en banden**

De balkons van de appartementen en trappen in de gemeenschappelijke ruimten worden uitgevoerd in grijs naturel prefab betonelementen met antislip structuur conform leverancier, één en ander conform de tekeningen.

De bovenzijden van deze elementen worden uitgevoerd in (antislip) motief en met schrobranden.

De balkons van de appartementen worden uitgerekend met de wettelijk voorgeschreven belasting van 250 kg/m<sup>2</sup>.

Deze belasting geldt als totaal voor belasting van mensen en overige voorwerpen zoals bloembakken en zonweringen.

Geadviseerd wordt geen zware bloembakken op de balkons te plaatsen.

Tevens mag er niet in de balkons worden geboord.

De prefab afdekkers en kozijnomkadering in de gevels worden uitgevoerd in betonlook naturel elementen, één en ander conform de tekeningen en vorm ter keuze van aannemer/architect.

### **1.15 Dakbedekkingen**

Het dak wordt voorzien van een afschotisolatie met een gemiddelde isolatiewaarde van  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ , waarover bitumen dakbedekking komt. De randen worden afgewerkt met een aluminium dakrandprofiel (Bavo Residences I) dan wel een betonnen afdekker (Bavo Residences II). In de dakrand worden enkele noodoverlopen/spuwers geplaatst conform constructieve tekening.

Het dak wordt waar nodig voorzien van een ballast laag bestaande uit grof grind of mechanisch bevestigd aan de betonnen dakvloer.

Ten behoeve van het onderhoud aan de technische installaties en dak wordt er een dakluik geplaatst in de centrale hal worden enkele staptegels op het dak aangelegd. Het dak wordt voorzien van een veiligheidssysteem voor onderhoudswerkzaamheden aan het dak.

### **1.16 Hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren met de nodige hulpstukken worden samengesteld uit pvc en aangesloten op de riolering.

De hemelwaterafvoer van het dak loopt in de schachten binnendoor door middel van een volvuelsysteem, voor de balkons lopen deze langs de gevel en worden waar mogelijk in de gevel weggewerkt.

De hemelwaterriolering wordt aangesloten op het oppervlaktewater.

### **1.17 Beglazing**

Alle glasopeningen in de buitengevels van de appartementen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Indien benodigd volgens de BENG berekening, wordt dit opgewaardeerd naar HR+++ beglazing.

De op de gevel aangegeven paneelvullingen ter plaatse van de kozijnomkadering worden voorzien van aluminium panelen.

Conform de geveltekeningen worden de Franse balkons van Bavo Residences II op de eerste verdieping uitgevoerd in glas.

### 1.18 Kunststeen

Op de steenachtige borstweringen onder de buitenraamkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht, breed circa 300 mm en dik 20 mm.

Onder de binnendeurkozijnen van het toilet, badkamer worden kunststenen dorpels aangebracht. Onder het binnendeurkozijn van de techniekruimte/ berging wordt indien geluidstechnisch vereist ook een dorpel aangebracht.

### 1.19 Stukadoorswerk

#### **Appartementen:**

Spuitwerk in structuur wordt in de appartementen aangebracht op:

- de onderzijde van de betonnen plafonds met uitzondering van de meterkast (V-naden blijven in het zicht)
- wanden boven wandtegelwerk in de toiletruimte.

Voor zover niet anders omschreven worden 'behangklaar' afgewerkt de wanden van:

- de woonkamer/keuken
- de hal
- de slaapkamers

*Behangklaar: er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidklasse, voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen en de hechting van de afwerklaag te waarborgen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden zijn geschikt voor het aanbrengen van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister, etc. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.*

#### **Gemeenschappelijke ruimten:**

De wanden, vloeren en plafonds van de entree, gangen en het trappenhuis worden op alle verdiepingen afgewerkt en voorzien van een in overleg met de architect te kiezen afwerking en kleur, met uitzondering van prefab trappen, deze blijven onafgewerkt.

De wanden van de overige algemene ruimten blijven onafgewerkt.

Daar waar nodig kunnen er in verband met bouwfysische en akoestische eisen aanvullende voorzieningen en afwerkingen worden uitgevoerd aan zowel plafond als wand.

Uitwendige hoeken van af te werken wanden worden voorzien van hoekbeschermers.

## **1.20 Tegelwerk**

### ***Vloertegels appartementen***

De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer. De keuze bestaat uit gebakken tegels volgens monsters. De vloertegels in de badkamer en het toilet worden grijs afgevoegd.

Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels (standaard 30 x 30 cm) onder afschot aangebracht.

De vloertegels worden niet strokend aangebracht met de wandtegels.

### ***Wandtegels appartementen***

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- het toilet, tot circa 120 cm boven de vloer
- de badkamer, tot het plafond.

De keuze bestaat uit de keramische tegels volgens monsters (standaard 25 x 33 cm). De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en gevoegd in de kleur zilvergrijs. Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een sanitairkit.

Bij de door ons geselecteerde showroom Huysinc kunt u uw tegelwerk geheel naar eigen wens aanpassen.

Het is niet mogelijk om voor oplevering tegelwerk te laten aanbrengen, gekozen bij een andere dan de door ons geselecteerde showroom.

## **1.21 Vloerafwerkingen**

Daar waar geen tegelvloeren worden aangebracht, worden de vloeren in de appartementen afgewerkt met een zwevende dekvloer. De gemiddelde dikte van de dekvloer bedraagt circa 80 mm inclusief 20 mm isolatie.

De dekvloeren zijn geschikt voor losliggende vloerbedekking welke geschikt is voor zowel vloerverwarming als vloerkoeling. Indien andere vloerbedekking wordt toegepast zijn eventuele kosten van egaliseren e.d. voor rekening van de verkrijger.

In de dekvloeren lopen diverse vloerverwarmingsleidingen. Het is niet toegestaan in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren e.d.

Op de begane grond in de entreehal komt een tegelvloer volgens monster, met achter de entree deur een Coral- of gelijkwaardige schoonloopmat. Rond deze tegelvloer wordt tevens een tegelplint aangebracht.

De gangen tussen de appartementen en de bordessen van het trappenhuis worden voorzien van marmoleum.

De vloer van de fietsenberging bestaat uit een cementdekvloer met coating.

De vloeren van de overige algemene ruimten bestaat uit een cement dekvloer met coating of instrooi slijtlaag.

## **1.22 Metaalwerk**

In het project worden diverse metaalwerken gebruikt, zoals:

- aluminium kozijnen
- spouwankers
- kozijnankers

### ***Gevelbekleding***

Op de begane grond naast en boven de kozijnen en gevelopeningen worden aluminium zetwerk gevelpanelen toegepast. Aansluitend aan deze aluminium gevelpanelen zijn aluminium lekdorpels aanwezig. Positie conform de geveltekening en volgens monster ter keuze architect/aannemer.

### ***Hekwerken***

De balkonhekken en traphekken in de gemeenschappelijke ruimte (trappenhuis) worden uitgevoerd als metalen hekwerken met een spijlen- of lamellenvulling conform ontwerp architect en regelgeving.

### ***Dakkappen***

Op het dak worden dakkappen geplaatst als uitmonding van diverse kanalen.

### ***Postkasten***

Ter plaatse van de entree deur worden postkasten gemonteerd en een digitaal bellentableau voorzien van beldruckers, videofoon, naamsvermelding en huisnummerplaatjes.

## **1.23 Plafond- en wandsystemen**

De plafonds van de entreehal, lifthallen, gangzones op de begane grond en de verdiepingen worden voorzien van een systeemplafond.

Ten behoeve van thermische isolatie worden er tegen de plafonds in de kelder en in de gemeenschappelijke fietsenberging, waar nodig, geïsoleerde houtwolcementplaten type Heraklith o.g. aangebracht.

De lichte scheidingswanden van de algemene ruimten worden opgebouwd als een metal stud wand of gipsblokken wand conform wet- en regelgeving.

#### **1.24 Afbouwtimmerwerk**

##### ***Verwijsborden***

Verwijsborden worden aangebracht in de gemeenschappelijke verkeersruimten.

##### ***Huisnummering***

Wordt aangebracht naast de inpandige voordeuren van de appartementen.

##### ***Plinten***

In de appartementen worden standaard geen plinten aangebracht.

Bij de algemene ruimtes waar vloerafwerking wordt aangebracht, wordt een plint aangebracht.

##### ***Meterkast***

De meterkast wordt voorzien van een meterbord volgens de voorschriften van de nutsbedrijven.

#### **1.25 Schilderwerk**

Het schilderwerk wordt uitgevoerd in de kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Het uit te voeren buitenschilderwerk zal indien mogelijk voor de oplevering plaatsvinden of indien dit niet mogelijk is binnen een termijn van 12 maanden daarna, één en ander afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering plaatsvindt.

##### ***Buitenschilderwerk***

Alle buitenbetimmeringen e.d., welke in de fabriek reeds zijn behandeld, worden op de bouwplaats bijgewerkt, geschuurd en dekkend geschilderd. Conform advies van verfleverancier

##### ***Binnenschilderwerk***

De binnenzijde van de kozijnen, -ramen en -deuren, aftimmeringen en kozijnen van de bergingen worden behandeld gelijk aan het hiervoor omschreven buitenschilderwerk.

Alle materialen welke fabrieksmatig worden behandeld/ afgelakt, zoals bijvoorbeeld metalen binnendeurkozijnen en deuren, worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

Voor de wanden van de algemene ruimten zie 1.19

## 1.26 Keukeninrichting

De keuken wordt casco opgeleverd, dat wil zeggen: zonder keuken, tegelwerk en kitwerk.

De aansluitingen van water en riool worden boven de ruwe vloer en vóór de wand afgedopt, op de positie als aangegeven op de verkooptekening.

Elektra wordt afgemonteerd conform aangegeven posities op de verkooptekening. Er wordt geen vloerverwarming aangebracht onder de positie van de keuken zoals op de verkooptekening is aangegeven.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:

- spoelvoorziening
- elektrische/inductie kookplaat Perilex 16A – 2 fase
- vaatwasser
- magnetron 900 Watt
- koel/vries combinatie
- recirculatie afzuigkap (recirculatie kap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem)
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik
- 1x loze leiding pvc 16mm

Bij onze projectshowroom Huysinc bent u in de gelegenheid om binnen randvoorwaarden een keuken geheel naar eigen wens en indeling aan te schaffen.

Wanneer u besluit uw keuken aan te schaffen bij een andere dan de door ons geselecteerde showroom, vervalt onze coördinatieverplichting en is het niet mogelijk uw leidingwerk voor oplevering te laten aanpassen.

### **1.27 Binnenriolering**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in gerecycled (indien verkrijgbaar en toepasbaar) pvc-buizen, compleet met alle benodigde hulpstukken.

De standleidingen worden tot boven het dak doorgetrokken en worden bovendaks ontluicht door middel van de gecombineerde dakkap.

De volgende installatieonderdelen in het appartement worden, met de nodige stankafsluiters, aangesloten op het riool:

- closetcombinatie (zwevend)
- fonteintje
- keukengootsteen/ vaatwasser
- wastafel
- douchecombinatie
- sifon warmtepomp / WTW (condenswater)
- wasmachineaansluiting.

### **1.28 Waterinstallatie**

#### ***Koudwaterleiding***

Vanaf een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter wordt een koudwaterleidinginstallatie gelegd naar de volgende tappunten:

- closetcombinatie en fontein in toilet
- afgedopt aansluitpunt in de keuken
- wastafel en douchecombinatie in de badkamer
- plaats van de wasautomaat
- warmtepomp in de technische berging.

#### ***Warmwaterleiding***

Vanaf de warmtepomp wordt een warmwaterleiding-installatie aangelegd naar de volgende tappunten:

- afgedopt aansluitpunt in de keuken
- wastafel en douchecombinatie in de badkamer.

#### ***Algemeen***

In de algemene werkkast komt een uitstortgootsteen en een 10 liter elektrische boiler.

Per gebouw worden 2 stuks afsluitbare buitenkranen aan de gevel aangebracht. Voor algemeen gebruik.

Per gebouw komt er 1 watermeter t.b.v. het algemeen waterverbruik.

### **1.29 Sanitair (zie ook sanitair documentatie)**

Het op tekening aangegeven sanitair in toilet en badkamer wordt geleverd en aangesloten. Het sanitair is geheel compleet met de nodige bevestigingsmiddelen en kranen. De sanitairartikelen zijn van eerste kwaliteit en worden geleverd in de kleur wit.

Bij de door ons geselecteerde showroom Huysinc kunt u uw sanitair geheel naar eigen wens aanpassen.

Het is niet mogelijk om voor de oplevering sanitair te laten aanbrengen gekozen bij een andere dan de door ons geselecteerde sanitair leverancier/showroom.

### **1.30 Verwarmingsinstallatie**

#### ***Algemeen***

De hieronder te noemen vertrektemperaturen worden bereikt en onderhouden in geval van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur en een windsnelheid overeenkomstig de ISSO publicatie 51:

- woonkamer / keuken 22 °C
- toiletruimte 18 °C
- hal 18 °C
- slaapkamer 22 °C
- badkamer 22 °C.

Het toilet, de berging en technische berging/techniek worden niet verwarmd.

#### ***Warmtetoestel***

De woning is voorzien van een elektrische warmtepomp ten behoeve van verwarming (met beperkte koelfunctie) en warm tapwater. Zie ook paragraaf 1.2.

#### ***Verwarming***

De woning wordt uitgevoerd met vloerverwarming, geplaatst in de benoemde verwarmingsruimtes.

De woonkamer/keuken wordt voorzien van een thermostaat voor de temperatuurregeling en de slaapkamers worden voorzien van een na-regeling.

In de badkamer wordt aanvullend een elektrische radiator geplaatst.

Voor een aantal vloerafwerkingen gelden beperkingen. Vloerbedekking met een foam- of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming.

Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

### ***Koeling***

De installatie biedt ook de mogelijkheid tot koelen. Dit betekent dat de vloer kouder gaat aanvoelen. De ruimtetemperatuur kan hiermee enkele graden (dus beperkt) verlaagd worden. Het is niet mogelijk om gelijktijdig te verwarmen en te koelen.

#### **1.31 Mechanische balansventilatie installatie**

Het appartement wordt voorzien van een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De verblijfsruimtes (woonkamer en slaapkamers) worden voorzien van verse lucht toevoerroosters in het plafond. De lucht wordt vervolgens via de afvoerroosters in het plafond van de keuken, toilet en badkamer afgezogen door gelijkstroomventilator (WTW) die in de technische berging wordt geplaatst. De afzuigkap van de keuken (recirculatie) mag niet aangesloten worden op het WTW-systeem.

De algemene ruimten worden voorzien van een balansventilatiesysteem conform de gestelde eisen.

### ***Dak doorvoeren***

De toe- en afvoer van de mechanische balansventilatie worden gerealiseerd door middel van een (gecombineerde) dakkap.

#### **1.32 Elektrische installatie**

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het stroomleverend bedrijf en NEN 1010. Alle leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en de vloeren met uitzondering van de leidingen in de meterkast, technische berging/techniek en de bergingen in de kelder die in het zicht gemonteerd worden. De aansluiting is een huisaansluiting van 3x 25Amp geschikt voor maximaal 8 groepen.

Fabricaatschakelaars en wandcontactdozen (inbouw) worden door de aannemer vastgesteld, kleur wit. In de meterkast en technische berging/techniek wordt opbouw materiaal toegepast.

De schakelaars en wandcontactdozen worden op circa 105 cm boven de vloer aangebracht. In de woonkamer en slaapkamers worden de wandcontactdozen op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. Het aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, loze leidingen, enzovoort zijn op tekening aangegeven.

Ten behoeve van de wasautomaat wordt een wandcontactdoos op een aparte groep aangebracht. Ten behoeve van de thermostaat van de verwarmingsinstallatie wordt een bedrade leiding aangebracht van de warmtepomp naar de plaats van de kamerthermostaat in de woonkamer en de na-regelingen in de slaapkamers.

Ten behoeve van de keuken worden de installatiepunten aangebracht.

In de gemeenschappelijke ruimten zullen led armaturen worden aangebracht overeenkomstig de voorschriften en volgens nader te bepalen model(len) door de aannemer. Ter plaatse van de entrees en aan de buitengevels conform verkooptekeningen wordt er in samenspraak met de architect een armatuur bepaald en aangebracht.

Algemene verlichting wordt waar mogelijk geschakeld doormiddel van een astro klok, schemersensor en/ of bewegingssensor.

In de algemene verkeersruimten en fietsenbergingen worden wcd's aangebracht t.b.v. algemeen gebruik. Deze wcd's kunnen geschakeld worden doormiddel van een schakelaar in de werkkast.

De gemeenschappelijke CVZ-meterkast is ten behoeve van de installatie van de gemeenschappelijke/algemene ruimten zoals verlichting, algemene wandcontactdozen, voeding lift, voeding hydrofoor e.d.

Geleverd en aangebracht wordt een zwakstroom belinstallatie met videofoon bestaande uit:

- bedrukker nabij de voordeur van het appartement
- trafo in de meterkast
- videofooninstallatie met kleurenscherm
- bedrukker, spreek- en luisterinrichting en camera op het beltableau nabij de hoofdentree deur op de begane grond
- elektrische sluitplaat of motorslot voor de ontgrendeling van de hoofdentreedeur.

In de hal van het appartement wordt een rookmelder aangebracht.

De rookmelder is voorzien van een back-up batterij.

Ten behoeve van de aansluitmogelijkheid van data (telefoon, televisie, radio) wordt conform de tekening een UTP aansluiting aangebracht. De aansluitkosten voor data zijn niet in de koopsom begrepen. In de meterkast wordt een glasvezelaansluiting ingevoerd. Hiervoor dient u zelf een overeenkomst af te sluiten met een exploitant.

Het dak van het appartementencomplex is standaard niet voorzien van PV-panelen.

Wanneer uit de BENG berekening volgt dat deze wel benodigd zijn worden deze panelen aangebracht conform BENG berekening.

### **1.33 Zonwering**

Er wordt standaard geen zonwering aangebracht, maar deze is wel voorbereid in het ontwerp zodat deze door de koper in overleg met VVE eenvoudig te plaatsen is. De uitgangspunten in type, uitvoering en details voor zonwering zal worden overhandigd aan VVE en koper.

Bavo Residences I: ter plaatse van de zon belaste gevels (alle gevels m.u.v. de noordgevel en balkons) worden loze leidingen aangebracht t.b.v. de elektrische voeding. In afstemming met de VVE kunnen er na oplevering rits-screens of buitenjaloezie zonwering worden aangebracht.

Bavo Residences II: geen loze leiding t.b.v. elektrische voeding benodigd. In afstemming met de VVE kunnen er na oplevering rits-screens worden geplaatst voorzien van een zonnecel en accu.

### **1.34 Lift**

Het appartementengebouw wordt voorzien van een liftinstallatie (1000 kg lift of 13 personen) met op iedere stopplaats een oproepknop en bedieningstableau in de lift. De hele installatie wordt uitgevoerd als brancardlift volgens de meest recente veiligheidsvoorschriften en wordt voorzien van een spiegel en een leuning. De lift heeft een doorgang van 900x2100mm. De lift is voorzien van een alarm- spreekluisterinstallatie met telefoonverbinding naar de meldkamer.

## Kleur- en materiaalstaat Bavo Residences I

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken:</b>		
Daklijsten	Aluminium daktrim	Natuurlijk
Platte daken	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren (niet in zicht)	PVC	Grijs
<b>Gevel:</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat, wildverband	Oranje/Rood
Accent gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat, wildverband	Zand
Voegwerk		Antracietgrijs
Voegwerk accent gevelmetselwerk		Grijs
Balkons	Prefab beton	Grijs
Hekwerken en leuningwerk	Staal/aluminium	Grafietzwart
Raamdorpels	Aluminium Beton	Grafietzwart Betongrijs (natuurlijk)
<b>Binnenwerk:</b>		
Gevelbekleding	Aluminium	Grafietzwart
Gevelbekleding	Hout/beplating/zetwerk	Grafietzwart
Gevelkozijnen	Aluminium	Grafietzwart
Ramen	Aluminium	Grafietzwart
Plafonds balkons bovenste woonlaag	Hout/beplating/zetwerk	Wit
Binnendeuren voordeur en algemene deuren	HPL	Warmgrijs
Kozijnen voordeur en algemeen	Hout	Lichtgrijs
Deur individuele berging	HPL	Wit
Kozijn individuele berging	Hout	Wit
Overige deuren in accentwand	HPL	Als accentwand.
Wandkleur algemeen	Spuitwerk	Lichtgrijs
Wandkleur accent	Spuitwerk	Grijsgroen
Binnenzijde buitenkozijnen, -ramen, -deuren		Als hierboven voor buitenwerk omschreven
Overig binnenschilderwerk		Afgestemd op kleur binnenafwerking

## Kleur- en materiaalstaat Bavo Residences II

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Daken:</b>		
Daklijsten	Beton	Betongrijs
Platte daken	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren (niet in zicht)	PVC	Grijs
<b>Gevel:</b>		
Gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat, wildverband	Rood/ bruin
Accent gevelmetselwerk	Baksteen, waalformaat, wildverband	Oranje/ rood
Voegwerk		Zwart
Voegwerk accent gevelmetselwerk		Cementgrijs
Balkons	Prefab beton	Grijs
Hekwerken en leuningwerk	Staal/aluminium	Grafietzwart
Franse balkons 1 <sup>e</sup> verdieping	Beglazing in profiel	
Raamdorpels	Aluminium Beton	Grafietzwart Betongrijs (naturel)
Sierranden, kantelaven, spekbanden	Holonite of beton	(licht)grijs
Gevelbekleding	Aluminium	Grafietzwart
Gevelbekleding	Hout/beplating/zetwerk	
Gevelkozijnen	Aluminium	Grafietzwart
Ramen	Aluminium	Grafietzwart
Algemene toegangsdeur	Aluminium	Kwartsgrijs
Plafonds balkons bovenste woonlaag indien van toepassing	Hout/beplating/zetwerk	Wit
<b>Binnenwerk:</b>		
Binnendeuren voordeur en algemene deuren	HPL	Warmgrijs
Kozijnen voordeur en algemeen	Hout	Lichtgrijs
Deur individuele berging	HPL	Wit
Kozijn individuele berging	Hout	Wit
Overige deuren in accentwand	HPL	Als accentwand
Wandkleur algemeen	Spuitwerk	Lichtgrijs
Wandkleur accent	Spuitwerk	Grijsgroen
Binnenzijde buitenkozijnen, -ramen, -deuren		Als hierboven voor buitenwerk omschreven
Overig binnenschilderwerk		Afgestemd op kleur binnenaferwerking

## 2. RUIMTE AFWERKSTAAT

### 2.1 Hal appartement

Vloer	- dekvloer.
Wanden	- behangklaar.
Plafond	- spuitwerk in structuur.
Elektrische installatie	- conform tekening.
Overige voorzieningen	- meterkast volgens afmeting en voorschriften van de nutsbedrijven - rookmelder

### 2.2 Toilet

Vloer	- vloertegels volgens monster (niet strokend gelegd).
Wanden	- wandtegels volgens monster tot circa 120 cm boven de vloer - boven wandtegels spuitwerk in structuur.
Plafond	- spuitwerk in structuur.
Elektrische installatie	- conform tekening.
Sanitair	- conform sanitairdocumentatie.
Overige voorzieningen	- luchtafvoerventiel.

### 2.3 Woonkamer

Vloer	- dekvloer.
Wanden	- behangklaar.
Plafond	- spuitwerk in structuur.
Elektrische installatie	- conform tekening.
Overige voorzieningen	- bediening WTW. - luchttoevoerventiel(en). - Videofoon.

### 2.4 Keuken

Vloer	- dekvloer.
Wanden	- behangklaar.
Plafond	- spuitwerk in structuur.
Elektrische installatie	- conform keukendocumentatietekening en verkooptekening
Overige voorzieningen	- afgedopt aansluitpunt voor spoelbak + vaatwasser met warm- en koudwater en afvoer - luchtafvoerventiel(en).

## 2.5 Slaapkamer(s)

Vloer	- dekvloer.
Wanden	- behangklaar.
Plafonds	- spuitwerk in structuur.
Elektrische installatie	- conform tekening.
Overige voorzieningen:	- thermostaat/naregeling - luchttoevoerventiel.

## 2.6 Badkamer

Vloer	- vloertegels volgens monster (niet strokend gelegd).
Wanden	- wandtegels volgens monster tot plafond.
Plafond	- spuitwerk in structuur.
Elektrische installatie	- conform verkooptekening.
Sanitair	- conform sanitairdocumentatie.
Overige voorzieningen	- luchtafvoerventiel - elektrische handdoekradiator - aansluitpunt wasmachine, koudwater (uitsluitend app BRI-04) - douche WTW.

## 2.7 Technische berging / techniek

Vloer	- dekvloer.
Wanden	- behangklaar.
Plafond	- spuitwerk in structuur waar mogelijk.
Elektrische installatie	- conform tekening.
Overige voorzieningen	- WTW - warmtepomp incl. boiler + bijbehorende componenten. - vloerverwarmingsverdeler - luchtafvoerventiel - aansluitpunt wasmachine, koudwater (niet in app BRI-04) - aansluitpunt modem t.b.v. internet/tv.

## 2.8 Berging (in kelder)

Vloer	- monoliet afgewerkt beton.
Wanden	- beton (onafgewerkt) en kalkzandsteen vellingblokken.
Plafond	- houtwolcement platen + incidentele koven t.b.v. leidingwerk
Elektrische installatie	- lichtpunt op schakelaar gecombineerd met enkele wandcontactdoos opbouw.

## 2.09 Gemeenschappelijke ruimten

### ***Fietsenberging, technische kasten***

Vloer	- zandcement dekvloer + coating
Wanden	- onafgewerkt.
Plafond	- geïsoleerde houtwolcementplaten.
Elektrische installatie	- verlichtingsarmaturen. - elektrische installatie.
Overige voorzieningen	- voorzieningen NUTS, CVZ e.d.

### ***Hydrofoor / werkkast***

Vloer	- zandcement dekvloer + instrooilaat of coating
Wanden	- onafgewerkt.
Plafond	- geïsoleerde houtwolcementplaten.
Elektrische installatie	- verlichtingsarmaturen - elektrische installatie conform wetgeving.
Overige voorzieningen	- uitstortgootsteen met close up boiler (10L)

### ***Entreehal***

Vloer	- tegels conform monster en schoonloopmat.
Wanden	- spuitwerk.
Plafond	- systeemplafond/ metselwerk (Residences I)
Elektrische installatie	- verlichtingsarmaturen - elektrische installatie conform wetgeving.
Overige voorzieningen	- huisnummerbordjes/ verwijsborden - postkasten

### ***Gang***

Vloer	- begane grond: tegels conform monster - verdiepingen: marmoleum.
Wanden	- spuitwerk.
Plafond	- systeemplafond.
Elektrische installatie	- verlichtingsarmaturen - elektrische installatie conform wetgeving.
Overige voorzieningen	- stopplaats liftinstallatie - huisnummerbordjes/verwijsborden.

### **Trappenhuis**

Vloer	- trappen schoon beton - marmoleum.
Wanden	- spuitwerk.
Plafond	- systeemplafond.
Trappen	- prefab betonelementen met antislip structuur - hekwerken en leuning in kleur.
Elektrische installatie	- verlichtingsarmaturen.