

Kopersinformatie inclusief **Technische Omschrijving** **8 eengezinswoningen**

Pier 2 fase 4 Houthaven Amsterdam

19 september 2019



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Koopinformatie	3
1.1 KOOPOVEREENKOMST	3
1.2 AANNEMINGSOVEREENKOMST	3
1.3 WAT OMVAT DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST EN WAT BETEKENT V.O.N.?	3
1.4 BELASTINGDIENST	4
1.5 WAT EN WANNEER MOET U BETALEN?	4
1.5.1 Koopsom	4
1.5.2 Bouwtermijnen	4
1.6 PRIJSSTIJGINGEN	4
2 Procedures en garanties	5
2.1 GARANTIECERTIFICAAT	5
2.2 OPNAME EN OPLEVEREN VAN DE WONING	5
2.3 KOPERSBEGELEIDING	6
2.4 TOEGANG TOT BOUWTERREIN EN BOUWPLAATS	6
3 Algemene Technische informatie	7
3.1 VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN	7
3.2 TEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING	7
3.3 MATEN EN MATERIALEN	7
3.4 KLEUREN	8
3.5 RUIMTEBENAMINGEN	8
3.6 ENERGIE PRESTATIE NORM	8
3.7 KRIJTSSTREEPMETHODE	9
3.8 TOT SLOT	9
4 Technische omschrijving	11
4.1 WIJZIGINGEN	11
4.2 GRONDWERKEN	11
4.3 TERREININRICHTING	11
4.4 CONSTRUCTIE	13
4.5 GEVEL- EN DAKAFWERKING	14
4.6 BINNENINRICHTING	17
4.7 INSTALLATIES	22
5 Kleur- en materiaalstaat	28
5.1 STAAT VAN AFWERKING WONINGEN	28
5.2 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	30

1 Koopinformatie

1.1 Koopovereenkomst

In dit project wordt gewerkt met een zogenoemde gescheiden Koop- en aannemingsovereenkomst. Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom. Voor BPD Ontwikkeling B.V. staat daar tegenover de plicht het recht van erfpacht op de grond aan u te leveren. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen een onverbrekelijk geheel. U ontvangt digitaal een kopie van de ondertekende koopovereenkomst. De notaris krijgt het origineel.

1.2 Aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de aanneemsom. Van de kant van Bouwbedrijf M.J. de Nijs & Zonen BV (hierna te noemen aannemer) staat daar tegenover de plicht tot het leveren van een goede woning met aanhorigheden. U ontvangt per email een kopie van de ondertekende aannemingsovereenkomst. De notaris krijgt het origineel.

1.3 Wat omvat de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst en wat betekent V.O.N.?

De koopsom en de aanneemsom van de woning zijn Vrij Op Naam. Vrij Op Naam wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom en de aanneemsom zijn inbegrepen:

- Bouwkosten
- Grondkosten, zie paragraaf 1.5.1
- Notariskosten voor de levering
- Makelaarscourtage
- Verkoop- en overdrachtskosten
- Btw (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Leges bouwvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, de stadsverwarming, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet
- Garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

De eventuele financieringskosten zijn dus **niet** bij de koopovereenkomst, noch bij de aannemingsovereenkomst, inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. De makelaar kan op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst begrepen.

1.4 Belastingdienst

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kunnen zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van uw hypotheek, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Voor uw persoonlijke situatie met betrekking tot de Belastingdienst adviseren wij u om hierover contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

1.5 Wat en wanneer moet u betalen?

1.5.1 Koopsom

De koopsom bestaat uit 2 jaar het canonbedrag van de grond (recht van voortdurende erfpacht, AB2000), ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze koopsom is verschuldigd ten tijde van de koop en dient, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen en eventuele uitstelvergoeding, ten tijde van de levering bij de notaris voldaan te worden.

1.5.2 Bouwtermijnen

De aanneemsom wordt aan u in rekening gebracht in termijnen naar rato van de voortgang van de nieuwbouw. De termijnregeling staat in de aannemingsovereenkomst vermeld.

Voorafgaand aan de notariële levering krijgt u automatisch uitstel van betaling tot de levering bij de notaris; op hetzelfde moment zal uw eventuele hypotheekakte passeren. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente van 4% berekend. Deze wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat een van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Vaak is het zo dat u het origineel zo spoedig mogelijk verzendt naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), de procedure verschilt per geldverstrekker. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt maakt u het bedrag over naar de aannemer. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente van 8% verschuldigd.

1.6 Prijsstijgingen

De met u in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom is een vaste prijs, met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalprijsstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

2 Procedures en garanties

2.1 Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen van Woningborg. Dit is een onafhankelijk instituut dat u de zekerheid biedt dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd, zelfs indien de aannemer in financiële problemen zou geraken. Wie een product levert, moet instaan voor de kwaliteit daarvan. Dat geldt ook voor de aannemer van een woning. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u de aannemer daarop kunnen aanspreken. De aannemer geeft u deze garantie. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016". Bent u het oneens met de aannemer over de geleverde kwaliteit, dan kan de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Voorafgaand hieraan kan Woningborg eventueel bemiddelen.

2.2 Opname en opleveren van de woning

De hele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bouwterrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

De procedure met betrekking tot de oplevering van de woningen bestaat uit twee delen:

- De **eigen opname** (ook wel vooropname genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u als verkrijger de mogelijkheid uw woning te inspecteren om eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
- De **oplevering**: de overdracht van het woning aan u indien alle betalingen verricht zijn, de sleuteloverdracht.

In de periode tussen opname en oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen zoals deze zijn weergegeven op de opnamelijst. Tenminste twee kalenderweken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld omtrent datum en tijd van de oplevering. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw woning. Ook ontvangt u als verkrijger via Woningborg de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis". Bij de oplevering inspecteren u en een afgevaardigde van de aannemer gezamenlijk de woning.

Wij adviseren u om u hierin te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering. Het proces-verbaal van oplevering wordt door u en de afgevaardigde van de aannemer ondertekend. Beiden ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw woning aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit proces-verbaal van oplevering wordt naar Woningborg verzonden.

Het proces-verbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het proces-verbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken. Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht), hierom is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt De Nijs niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

De door De Nijs afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade.

2.3 Kopersbegeleiding

Nadat u de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door een kopersbegeleider van de aannemer uitgenodigd om samen met u de mogelijkheden van het meer- en minderwerk door te nemen.

Ook de mogelijkheden ten aanzien van afwijkend tegelwerk en sanitair komen in dit gesprek aan de orde.

Let op: Het hele meer- en minderwerkproces wordt apart verrekend zoals is weergegeven in de brochure "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2016". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meer- en minderwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging voor het betreffende woning. Facturering van meer- en minderwerk vindt plaats via de aannemer. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de brochure meer- en minderwerk.

2.4 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein en de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning te bezichtigen zal de aannemer een beperkt aantal projectbezoeken organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

Buiten deze vastgestelde bezoeken om bent u niet gerechtigd het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, te betreden. Het betreden van het bouwterrein en het bouwwerk geschiedt te allen tijde geheel voor eigen risico.

3 Algemene Technische informatie

3.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2016", samengesteld door Woningborg.

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

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

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit
- Perspectief- en/of sfeertekeningen
- Foto's en artist impressions
- Strooifolders, advertenties
- Interieurschetsen
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines
- Balkon/terras afwerking (houten vlonders etc.) en/of meubilair

3.2 Tekeningen en Technische Omschrijving

Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de Technische Omschrijving bepalend.

3.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken.

Bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdsige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid

van de woning. Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m² woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de aannemer.

3.4 Kleuren

De Kleur- en materiaalstaten exterieur en interieur zijn onder hoofdstuk 5 opgenomen.

3.5 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht zijn de ruimtebenamingen vermeld, met de benamingen volgens het Bouwbesluit.

Benaming

Woonkamer, keuken, slaapkamer, eetkamer
Onbenoemde ruimte 3^e verdieping
Hal, entree, gang, overloop
Toilet
Badkamer
Meterkast, technische ruimte
Kast
Berging

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Onbenoemde ruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Technische ruimte
Overige gebruiksfunctie
Bergruimte

3.6 Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid enige jaren geleden in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het bouwbesluit stelt dat woningen een EPC moeten hebben gelijk of lager dan 0,4. De woningen in het project PIER 2 Houthaven fase 4 voldoen aan een EPC van maximaal 0,15 en zitten daarmee ruim lager dan de wettelijke eisen.

3.7 Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

3.8 Tot slot

Omdat er bij de aankoop van een woning zoveel komt kijken is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u (nogmaals) uitdrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de Technische Omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de Nutsbedrijven.
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De terreinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze Technische Omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn kavelnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt.
- De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceelsgrootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de tekeningen met de grootste mogelijke zorg zijn vervaardigd.
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst.
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

- De basis woning typen voldoen allemaal aan het bouwbesluit. Door varianten in de indelingen en alternatieve kopers keuzen kan het zijn dat uw woning niet meer aan het bouwbesluit voldoet. Dit is de verantwoording van de koper, de aannemer en verkoper/ontwikkelaar zijn hier niet voor aansprakelijk.
- Het is door de gemeente Amsterdam niet toegestaan om openhaarden, houtkachels, etc. aan te brengen in de woning.

4 Technische omschrijving

4.1 Wijzigingen

Voor wijzigingen in uw woning wordt u verwezen naar het hoofdstuk Procedures en garanties en de daaronder vallende paragraaf Kopersbegeleiding.

4.2 Grondwerken

Peil- en uitzetten	Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de voordeur. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van de woning) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal rekening worden gehouden met de dikte van een vloerafwerking (zoals tegels en parket). Daarom zal ca. 10 à 15 mm extra worden aangehouden.
Grondwerken	Voor de aanleg van de funderingen zal het nodige grondwerk worden verricht. Daarvoor zal tevens een drainage worden aangebracht die de bouwput droog houdt tijdens de bouwwerkzaamheden. Nadat de fundatie gereed is zal deze rondom worden aangevuld met uitgekomen grond en wordt de bemaling verwijderd. De watergangen langs de woningen zullen pas in een latere fase worden uitgegraven.

4.3 Terreininrichting

Parkeren	Per bouwnummer wordt een toegewezen parkeerplaats aangeboden in de ondergrondse stallingsgarage van fase 1 en 2 (direct aan de andere zijde van de naastgelegen bruggen). Het is verplicht deze parkeerplaats aan te kopen. Voor het onderhoud en de exploitatie van de stallingsgarage bent u een bijdrage verschuldigd aan de Vereniging van Eigenaren. Nabij de parkeerplaats bevindt zich een wandcontactdoos welke afsluitbaar is met een sleutel. Het stroomgebruik van deze wandcontactdoos zal door de Vereniging van Eigenaren bij u in rekening worden gebracht. De stallingsgarage valt niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en/of de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.
Openbaar gebied	De woningen grenzen aan de voor- en zijkant aan het door de gemeente Amsterdam aan te leggen openbaar gebied. De inrichting van het openbaar gebied is indicatief weergegeven en kan door de

gemeente nog gewijzigd worden. Het gebied is een auto vrij terrein en is alleen toegankelijk voor hulpdiensten. Het zal worden afgewerkt met een klinkerbestrating. Op enkele locaties worden plantenbakken geplaatst. Om het binnenterrein een groene uitstraling te geven wordt er langs verticaal gespannen draden klimbeplanting aangebracht. Voor de verlichting worden armaturen opgehangen aan horizontaal gespannen draden tussen de woonblokken.

Margestrook

Langs de woningen wordt een margestrook, herkenbaar aan het natuursteen, aangelegd zoals op tekening aangeven. Op deze strook mogen bewoners hun eigen inrichting bepalen. Tussen de woningen zal op de erfgrens een stalen hek en natuurstenen bloembak worden geplaatst, welke door de bewoners zelf verzorgd en in stand dient te worden gehouden.

Tegen de natuursteenplint wordt één oogmoer aangebracht om fietsen te kunnen vastzetten.

Steigers

De woningen zullen in eerste instantie nog niet aan het water liggen. Pas wanneer de bruggen en de woningen in het verlengde van deze woningen op het water gereed zijn (of zoveel eerder als mogelijk) zullen de watergangen uitgegraven worden. Wanneer het water gegraven zal zijn, mag u voor eigen rekening een drijvende steiger met een maximale afmeting van 2,5 x 2,5 meter plaatsen. Een verbinding tussen uw balkon en de door u te (laten) vervaardigen steiger dient u zelf te verzorgen. De steiger dient tevens verplaatsbaar te blijven.

Tegen de gevel wordt op circa 500mm boven de waterlijn één oogmoer aangebracht om een steiger aan te kunnen leggen.

Bergingen

Op de begane grond van de woningen bevindt zich een inpandige berging welke van buiten af toegankelijk is. In deze berging is tevens de toegang tot de meterkast en een opstellingsruimte voor de stadsverwarming.

Vuilwaterriolering

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in PVC.

Hemelwater

De hemelwaterafvoer van de achterzijde van de woningen wordt geloosd in het open water. Het hemelwater van de voorzijde wordt aangesloten op een verzamelriool onder de margestrook welke het water ook afvoert naar het open water.

4.4 Constructie

Fundering	De fundering van de woning wordt uitgevoerd in beton en rust op betonnen palen. In de funderingsbalken worden sparings opgenomen voor de nuts- en riool doorvoeren. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd. Langs de vloerrand ter plaatse van toekomstige watergangen wordt een keerwand aangebracht om te voorkomen dat grond onder het gebouw wegspoelt.
Vloeren	De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een zwevende dekvloer. De ruimte onder de vloer wordt geventileerd middels kunststof ventilatieroosters. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in zogenaamde breedplaatvloeren. Deze vloeren bestaan aan de onderzijde uit een prefab plaat waarop de installaties worden aangebracht en daarop een laag in het werk gestort beton. De V-naden in de vloeren aan plafondzijde worden afgewerkt. Op de vloeren wordt, met uitzondering van de badkamer, een zwevende anhydriet dekvloer aangebracht. In de badkamer wordt een zandcement dekvloer aangebracht. Badkamer en toiletruimte worden uitgevoerd met een tegelvloer. De benodigde wapening voor de vloeren wordt door de constructeur bepaald.
Wanden	De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De woningscheidende wanden worden voorzien van een luchtspouw, waar ten behoeve van de constructieve koppeling enkele ankers in worden aangebracht. De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren waarbij het binnenblad bestaat uit houtskeletbouw of kalkzandsteen elementen welke zijn voorzien van isolatie, luchtspouw en een gemetseld buitenblad.
Kolommen en lateien	Het gevelmetselwerk boven de kozijnen en verschillende prefab betonnen gevelementen worden opgevangen door thermisch verzonken en gepoedercoate stalen lateien en geveldragers. Op meerdere plaatsen in de woning worden staalconstructies aangebracht. Deze stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekeningen en tekeningen van de constructeur aangebracht en afgewerkt met een betimmering.

4.5 Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk	De buitengevels worden uitgevoerd met een gevelsteen, conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat. Het onderste deel van de begane grond aan de voorgevel wordt afgewerkt met natuursteen. De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels worden uitgevoerd in een halfsteens metselwerkverband. De voegen worden afgewerkt met doorstrijkmortel, welke direct na het werk glad en terugliggend worden afgewerkt, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
Prefab gevelelementen	De buitengevels worden gekenmerkt door verscheidende gevelbanden, kolommen en lateien. Deze elementen worden uitgevoerd in prefab beton en middels oplegging op het metselwerk of stalen geveldragers bevestigd. Daar waar de gevelbanden onder een kozijn door lopen wordt de waterslag in prefab beton uitgevoerd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Aluminium zetwerk	De dakgoten en buitenzijde van erkers (bouwnummers 122 en 128) wordt afgewerkt met aluminium zetwerk. Tevens worden onder de kozijnen (daar waar geen betonnen gevelband loopt) een aluminium waterslag aangebracht, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
Buitenkozijnen	De buitenkozijnen worden aan de voor- en zijgevel (straatzijde) vervaardigd van hardhout, aan de achtergevel (waterzijde) in aluminium. Uitzondering daarop zijn de drie kleine ramen in de kopgevel op de 2e verdieping en de schuifpui op de 1^e verdieping. Deze worden in aluminium uitgevoerd. Daar waar aangegeven op de verkooptekening worden draaiende delen aangebracht. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Woning 122/123/124/125/128/129: de bergingsdeur wordt uitgevoerd als een houten deur met glasopeningen zoals aangegeven op de verkooptekening en voorzien van een brievenleuf. De voordeur wordt uitgevoerd als hardhouten deur met glasopening zoals aangegeven op de verkooptekening. Woning 126 en 130: de bergingsdeur wordt uitgevoerd als een dichte deur zoals aangegeven op de verkooptekening. De voordeur wordt uitgevoerd als houten deur met glasopeningen zoals aangegeven op de verkooptekening en voorzien van een brievenleuf. .

De houten buitenkozijnen en bergingsdeur worden fabrieksmatig behandeld en in het werk eenmaal dekkend geschilderd conform de kleur- en materiaalstaat.

De stallingsgarage van fase 1 en 2 wordt afgesloten middels een speedgate deur. Deze is te bedienen met een handzender. Per parkeerplaats wordt één handzender uitgegeven. Door voetgangers kan de speedgate bediend worden met een algemene sleutel. De speedgate zal dan gedeeltelijk open gaan.

Beglazing

Met uitzondering van de dichte glasvlakken worden de glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (HR++), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). De dichte glasvlakken worden uitgevoerd in een emailen beglazing (Colorbel). Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De bewassing van de ramen op de begane grond en 1^e verdieping aan de waterzijde dient vanaf het water te geschieden middels een boot of een ponton. Alle overige ramen zijn deels vanaf de binnenkant te bewassen en deels met behulp van een telescoopstang, ladder of hoogwerker.

Hang- en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit (incl. kerntrekbeveiliging). De buitendeuren worden voorzien van meerpuntssluiting met gelijksluitende cilinders. Dit houdt in dat alle deuren met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

Dak-plat

Alle platte daken (balkon) van de woningen worden afgewerkt met een afschotisolatielaag en aan de bovenzijde voorzien van een gemineraliseerde dakbedekking met daarop betontegels (afmeting 500*500 mm) op tegeldragers als afwerking. Ter plaatse van de gevelaansluitingen wordt een loodvervanger aangebracht. Door de dakranden van de balkons worden conform opgave van de constructeur spuwers aangebracht.

Dak-schuin

Het schuine dak van de woning wordt opgebouwd uit een geïsoleerde systeemkap, met waar nodig constructieve knieschotten en/of liggers. De onderzijde van de dakplaat blijft in het zicht en wordt wit gegrond afgewerkt. Nietjes en plaatnaden blijven in het zicht. Door verschillende temperaturen en belastingen in de seizoenen komt er krimp en uitzetting voor in de houten dakkap. Daardoor kunnen scheuren en naden in de afwerking ontstaan.

Ten behoeve van de ontluchting van de riolering en afvoer van mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst.

De bouwnummers 122 t/m 125, 128 en 129 hebben in het dak een dakraam en dakkapel. De dakramen staan vlak naast de dakdoorvoeren. Om deze reden mogen ze niet gebruikt worden als ventilatie of spuwmogelijkheid, maar alleen voor extra daglicht. Ze mogen alleen voor reinigen geopend worden. De dakkapellen worden uitgevoerd in een houten constructie en zijn aan de buitenzijde bekleed met “zink look” aluminium.

De dakelementen worden aan de bovenzijde deels voorzien van dakpannen. Daarboven worden PV-panelen aangebracht. De PV-panelen worden aangesloten op een omvormer die is verbonden aan de meterkast van de woningen. Op de hoeken worden zogenaamde dummy panelen geplaatst. Dit zijn panelen met een afwijkende maat. Deze panelen worden aangebracht voor een nette uitstraling/afwerking, maar zijn niet functioneel en wekken geen stroom op.

Dakbeveiliging

Om de PV-panelen en het dak op een veilige manier optimaal te kunnen onderhouden en te reinigen is er gekozen om een dak veiligheidssysteem toe te passen. Dit systeem bevat een rail die op de nok van het dak wordt aangebracht. Met de juiste veiligheidsmiddelen kan een persoon zich zekeren aan de rail om de panelen veilig te kunnen reinigen. Om het systeem in de toekomst veilig te kunnen gebruiken dienen er periodiek onderhoud en keuringen uitgevoerd te worden.

Muurafdekkers

De dakranden van de balkons worden aan de bovenzijde afgewerkt met een aluminium muurafdekker.

Hekwerken en privacy schermen

Op verschillende plekken aan de gevel worden hekwerken aangebracht conform de geveltekening. De hekwerken bestaan uit thermisch verzinkt en gepoedercoat staal en wanneer aangegeven op de geveltekening gelaagd glas. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Balkons achtergevel

Aan de achterzijde (waterkant) van de woningen wordt een balkon aangebracht. Dit balkon is opgebouwd uit stalen liggers waarop hardhouten vloerdelen worden aangebracht. Rondom wordt een glazen hekwerk met stalen kader en frame aangebracht.

4.6 Binneninrichting

Binnenwanden	De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70mm of 100mm, afhankelijk van de positie uitgevoerd in een zwaardere gewichtsklasse of vochtbestendigheid. Ter plaatse van de mechanische ventilatie unit zal in de wand een demontabel houten luik worden aangebracht.
Binnenkozijnen	De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als houten nastelkozijnen welke fabrieksmatig in een witte kleur zijn gespoten, fabricaat Svedex, type Agti. De schroefgaten worden afgewerkt met kunststof dopjes welke in het zicht blijven. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De binnenwand loopt door boven het deurkozijn.
Binnendeuren	De binnendeuren worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte, stompe lijndeuren, fabricaat Svedex, type CN55, kleur alpinewit. Alle deuren worden voorzien van deurkrukken op rozet, type Svedex Mood RVS, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van een sleutelrozet. De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met vrij- en bezetslot. De deur van de meter- en stadsverwarmingskast wordt uitgevoerd met een kastslot. De overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot. Behoudens bij de badkamer- en toiletdeur worden bij de binnendeurkozijnen geen dorpels toegepast.
Meter- en stadsverwarmingskast	De meter- en stadsverwarmingskast wordt aan de achter- en zijwand voorzien van een houten paneel, waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren. De deur is hetzelfde uitgevoerd als de overige binnendeuren en -kozijnen en is voorzien van een kastslot en ventilatieroosters.
Techniekkast stadsverwarming	De techniekkast ten behoeve van de stadsverwarming en verdeler vloerverwarming wordt aan de achterwand voorzien van een houten paneel, waartegen de CV-installateur zijn installaties monteert. De kast bestaat uit een houten frame waarop het bovenpaneel reeds is gemonteerd en waarin dubbele deuren zijn afgehangen. Deur en bovenpaneel zijn in basisconcept uitgevoerd in 16mm dik gemelamineerd spaanplaat.
Inspectieluik	De kruipruimte is toegankelijk met een kruipluik welke in de hal achter de bergingsdeur is aangebracht.
Trappen	De op de tekening aangegeven trappen worden uitgevoerd als vuren trappen. De onder- en bovenregel en de spijlen van de traphekken en de balustradehekken worden uitgevoerd in hout. Langs de wanden van de trap komt een hardhouten leuning op aluminium leuningdragers.

	Alle trappen in de woningen worden uitgevoerd als open trap. De treden van de trappen worden niet afgewerkt en zijn alleen behandeld met grondverf.
Aftimmerwerken	De zij- en bovenkanten van de kozijnen welke worden geplaatst in de voor- en achtergevel worden voor een nette aansluiting aan de binnenzijde voorzien van een plaatmateriaal gelijk aan de overige wand. De stelkozijnen van de buitenkozijnen welke zich in de kopgevels bevinden, worden aan de binnenzijde voorzien van een sponning voor een nette aansluiting met de kalkzandsteen wanden. Waar nodig wordt de naad met kit afgewerkt. Het niveauverschil van 500mm -peil op de begane grond wordt afgetimmerd. De onderzijde van de trap die deels in slaapkamer 3 in het zicht is wordt afgetimmerd. Daar waar nodig worden bij trappen, koven en leidingkokers de benodigde aftimmeringen aangebracht. De woning wordt opgeleverd zonder plinten.
Dorpels/vensterbank	Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een hardsteen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Ter plaatse van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde op de borstweringen een kunststenen vensterbanken aangebracht, kleur crème wit. Bij de uitkragende erkers op de 1e verdieping en bij de dakkapel wordt in plaats van een kunststeen vensterbank een geschilderde multiplex vensterbank aangebracht.
Binnenschilderwerk	De binnenzijde van de houten buitenkozijnen, de ramen en eventuele de aftimmerlatten worden in het werk eenmaal voorzien van een laklaag. De binnenzijde van de houten buitenkozijnen, -ramen, -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde afgeschilderd. De trapgatbetimmeringen, trapbomen en traphekken worden in het werk eenmaal voorzien van een laklaag. De traptreden worden niet afgelakt maar voorzien van een grondverflaag.
Stukadoorswerk	De binnenwanden worden behangklaar¹ opgeleverd tenzij er betegeld wordt, dit is dus niet saus- en/of muurverfklar.

¹ Bij behangklaar wordt er geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen.

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.

	De wanden van de berging, meterkast en ruimte mechanische ventilatie-unit worden aan de binnenzijde niet afgewerkt. De betonnen systeem plafonds van alle ruimten worden afgewerkt met spuitwerk. De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk.
Dekvloeren	De dekvloeren van de woning (met uitzondering van de badkamer) worden uitgevoerd als zwevende anhydriet dekvloeren. In de badkamer wordt een zandcement dekvloer aangebracht. De vloerdikte kan in verband met leidingwerk eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer op de overloop of slaapkamer.
Keuken	De woningen zijn standaard niet voorzien van een keuken. De installaties worden conform tekening afgedopt aangebracht. De afzuigkap moet uitgevoerd worden als recirculatiekap en mag niet worden aangesloten op de mechanische ventilatie. Indien de installatiepunten van de keukens verplaatsen naar een andere positie zullen hiervoor kosten in rekening worden gebracht (de positie van de keukens op de verkooptekeningen is leidend).
Sanitair toiletruimte begane grond en 2 ^e verdieping	Wandclosetcombinatie: • Villeroy & Boch, Subway 2.0 diepspoel wandcloset, kleur wit • Villeroy & Boch zitting, Subway 2.0 type soft close, kleur wit • Geberit Sigma UP320 inbouwreservoir, bedieningspaneel Sigma 20, kleur plaat-ring-knop wit-chroom-wit Fonteincombinatie: • Villeroy & Boch, type Memento met CeramicPlus, afmeting 40 x 26 cm, kleur wit • Grohe Concetto toiletkraan XS-Size, chroom • Viega Project plugbetersifon met muurbuis, chroom • Hoekstopkraan Schell, chroom
Sanitair badkamer 1 1 ^e verdieping	Douchecombinatie: • Grohe Euphoria douchesysteem 260 met thermostaatkraan, chroom • Easydrain Multi douchegoot met geborsteld RVS rooster, lengte 70 cm • Bron Serie 1500 douchewand helder glas, afmeting B x H 90 x 195 cm

Wastafelcombinatie 60 cm:

- Villeroy & Boch, type Memento met CeramicPlus, afmeting 60 x 42 cm, kleur wit
- Grohe Concetto S-size wastafelmengkraan met waste, chroom
- Villeroy & Boch Spiegel More to See One inclusief LED-verlichting, afmeting B x H 60 x 60 cm
- Viega Project plugbetersifon met muurbuis, chroom
- Hoekstopkraan Schell, chroom, 2 stuks

Wandclosetcombinatie:

- Villeroy & Boch, Subway 2.0 diepspoel wandcloset, kleur wit
- Villeroy & Boch zitting, Subway 2.0 type soft close, kleur wit
- Geberit Sigma UP320 inbouwreservoir, bedieningspaneel Sigma 20, kleur plaat-ring-knop wit-chroom-wit

Decorradiator:

- DRL Claudia, afmeting B x H 50 x 141 cm, kleur wit

Sanitair badkamer 2
2^e verdieping

Ligbadcombinatie:

- Villeroy & Boch, type Subway, afmeting 180 x 80 cm, kleur wit
- Grohe Grohtherm 2000 New thermostatische badmengkraan, chroom
- Grohe Euphoria Mono badset met slang 125 cm

Wastafelcombinatie 100cm:

- Villeroy & Boch, type Memento met CeramicPlus, afmeting 100 x 47 cm, kleur wit
- Grohe Concetto S-size wastafelkraan met waste, chroom
- Villeroy & Boch Spiegel More to See One inclusief LED-verlichting, afmeting B x H 100 x 60 cm
- Viega Project plugbetersifon met muurbuis, chroom
- Hoekstopkraan Schell, chroom, 2 stuks

Decorradiator:

- DRL Claudia, afmeting B x H 50 x 141 cm, kleur wit

Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan met afvoerset aangebracht (het leidingwerk voor de wand).

Sanitair algemeen

U ontvangt naast deze Technische Omschrijving een losse brochure met afbeeldingen van het standaard sanitair en de kranen. In de brochure meer- en minderwerk staat de procedure aangegeven hoe u wijzigingen kunt laten doorvoeren in het sanitair en het standaard leidingwerk.

Tegelwerk

De wanden en vloeren van de badkamer en het toilet worden standaard betegeld met tegels van het fabricaat Mosa type Residential Project.

De wandtegels hebben een afmeting van 300x600mm en worden liggend aangebracht. Standaard is een keuze uit 3 kleuren in glans en mat. De voegen tussen de tegels worden standaard gevoegd in de kleur wit.

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

- het toilet tot circa 1500 mm hoogte;
- de badkamer tot plafond.

Er worden vloertegels aangebracht op de vloeren van het toilet en de badkamer. Deze hebben een afmeting van 600x600 mm. Standaard is een keuze uit 4 kleuren. In de badkamer wordt ter plaatse van de douchehoek het tegelwerk op afschot aangebracht. De vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels. De douchewand wordt op een dorpel aangebracht.

Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een (schimmelvrije) sanitairkit. De kleur wordt nader in het werk bepaald. Uitwendige hoeken worden voorzien van een RVS tegelprofiel. Via de tegelshowroom zijn alternatieve keuzes mogelijk.

4.7 Installaties

Centrale verwarming De woningen worden voorzien van stadsverwarming en -koeling. In de stadsverwarmingkast wordt door het nuts bedrijf een warmtewisselaar/ afleverset aangebracht. Hier wordt de verwarmingsinstallatie van de woning op aangesloten. De installatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen, ten aanzien van opwarmsnelheden.

Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

Vloerverwarming

De cv-installatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming. Deze is afgestemd op dit LT (Lage Temperatuur) systeem. Dit betekent dat het water in het systeem minder dan 50°C is.

Vloerverwarming is een manier van verwarmen met veel pluspunten.

Dankzij een met water gevuld kunststof buizensysteem, dat onzichtbaar in de vloer is aangebracht, wordt de warmte op natuurlijke wijze zeer gelijkmatig verdeeld. De gehele vloer is als het ware één groot verwarmingselement. Dit betekent optimaal comfort!

Naast het comfort biedt vloerverwarming onder andere de volgende voordelen:

- een laag energieverbruik
- onderhoudsvriendelijk
- betere hygiëne
- alle vrijheid in uw interieurkeuze

In uw optimaal is geïsoleerde woning houdt de vloerverwarming het hoofd koel en geeft het warme voeten, wat wij als aangenaam ervaren. Binnen een woning is sprake van een gelijkmatige verticale temperatuurverdeling. De luchtsnelheden blijven beperkt, waardoor de omringende lucht bijna stilstaat. Door het ontbreken van luchtcirculatie behoort rondwarrelend stof tot het verleden. Verder is door de lagere luchttemperatuur de relatieve luchtvochtigheid zo'n 12% hoger dan bij verwarming door middel van radiatoren.

Vloerverwarming is zuinig met energie. Door de grote behaaglijkheid en de gelijkmatige temperatuurverdeling kan in woonvertrekken de ruimtetemperatuur lager worden ingesteld. Bij verwarming doormiddel van radiatoren staat de thermostaat al gauw op 21°C à 22°C. Bij vloerverwarming daarentegen is 20°C voor de meeste mensen al comfortabel. Bovendien wordt door de gelijkmatige temperatuur luchtcirculatie voorkomen. Daardoor is er geen koude trek langs de vloer en ook de energie kostende "warme deken" tegen het plafond ontbreekt. Door de lagere temperatuur kan een besparing op de energiekosten worden gerealiseerd.

Wij adviseren voor de vloerverwarming geen nachtverlaging toe te passen. Dit omdat bij vloerverwarming de benodigde opwarmtijd van de vloer wat langer is.

Hierdoor kan het bij nachtverlaging vrij lang duren voordat uw vloer en ruimte weer op de gewenste temperatuur is gekomen. Hierdoor ook veel energie verloren.

Beter is om uw ruimtetemperatuur in te stellen op bijvoorbeeld 20°C en deze temperatuur ingesteld te laten staan voor de betreffende ruimte.

Op meerdere plaatsen in de woning wordt, zoals aangegeven op de verkooptekening, een vloerverwarmingsverdeler geplaatst. De verdelers worden voorzien van een omkasting. De badkamer wordt mede voorzien van een elektrische radiator. De temperatuur van de vloerverwarming is, met uitzondering van de badkamer, per verblijfsruimte regelbaar met een kamerthermostaat. De vloerverwarming van de badkamer is niet apart regelbaar, deze is rechtstreeks aangesloten op de verdeler en draait altijd mee met een van de regelbare groepen.

De Rc- waarde van de toe te passen vloerafwerking mag maximaal < 0,09 m² K/W zijn. Hogere waarden kunnen consequenties hebben voor de afgifte van de vloerverwarming. Let hierbij op tijdens de keuze van uw vloerafwerking.

De te behalen en te handhaven temperaturen, bij een buitentemperatuur van -10 °C en gesloten (binnen-)deuren, dienen ten minste te voldoen aan:

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer, eetkamer, keuken	20 °C
Slaapkamer	20 °C
Onbenoemde ruimte	18 °C
Verkeersruimten zoals gang, hal, trap en overloop	18 °C
Berging	15 °C
Toiletruimte	15 °C
Badruimte	22 °C

Vloerkoeling

Via hetzelfde leidingnet als de vloerverwarming kan de woning ook beperkt gekoeld worden. In de berging in de buurt van de stadsverwarmingskast wordt een extra warmtewisselaar aangebracht waarmee het water in het vloerverwarmingsnet beperkt gekoeld kan worden (max 3 graden). De koeling kan worden aangestuurd middels een omschakelknop in de meterkast. Koelen en verwarmen kan niet tegelijkertijd.

Waterinstallaties

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. De afleverzet is uitgevoerd in een CW6 installatie.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- mengkraan op de wastafel in de badkamers;
- douchemengkraan in badkamer 1;
- badmengkraan in badkamer 2.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- closetcombinatie;
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- tappunt vaatwasser keuken;

Rioleringswerken

De binnenrioleringen zijn, voor zover mogelijk, van recyclebaar pvc. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer van lucht.

De natuurlijke toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van zelfregulerende ventilatieroosters, welke volgens opgave in de gevels boven de diverse buitenkozijnen geplaatst worden.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke minimaal in de volgende ruimten worden aangebracht: de keuken, het toilet, de badkamer en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine.

De ventilatiekanalen zijn van metaal en de afzuigpunten worden voorzien van witte metalen ventielen. De exacte positie en aantallen van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald op de wand of het plafond. De aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn ter indicatie.

De ventilatie-unit wordt achter een demontabel paneel achter de trap op de derde verdieping geplaatst. De hoofdbediening voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst in de eetkamer/keuken, deze is tevens voorzien van een CO2 sensor. In de badkamers wordt een vochtsensor aangebracht.

Het is beslist niet toegestaan een afzuigkap met geïntegreerde motor aan te sluiten op het afzuigkanaal. Er dient gebruik te worden gemaakt van een recirculatiekap.

In het metselwerk, en waar nodig in de overige constructies, worden de vereiste ventilatievoorzieningen aangebracht.

Elektrische installatie In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op tekening. De installatie is conform de geldende normen en voorschriften van het energiebedrijf en voldoet minimaal aan normblad NEN 1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25 Amp, voorzien van de nodige groepen en aardlekschakelaars. Tevens bevindt zich in de meterkast een wandcontactdoos.

De woning wordt voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker, trafo en schel.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn geheel inbouw, fabricaat Jung, type AS 500, kleur alpinewit, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meter- en stadsverwarmingskast, deze worden als opbouw uitgevoerd.

Het leidingwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt, in de bergingen kan leidingwerk als opbouw worden uitgevoerd.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven:

Omschrijving	Hoogte (circa)
Wandcontactdozen verblijfsruimten	300 mm + vloer
Loze leidingen voor media	300 mm + vloer
Wandcontactdozen badkamer en verkeersruimte	1050 mm + vloer
Wandcontactdozen (op aparte groep) t.b.v. wasmachine/wasdroger	1050 mm + vloer
Lichtschakelaars/combinatieschakelaars	1050 mm + vloer
Kamerthermostaat en bediening MV-box	1500 mm + vloer
Wandlichtpunt wastafel	1800 mm + vloer
Buitenlichtpunt	2100 mm + vloer

Media Conform de verkooptekening worden in de woonkamer bedrade en afgemonteerde aansluitpunten voor data/telefoon (UTP) en televisie (coax) aangebracht. In de slaapkamers wordt conform verkooptekening één loze leiding aangebracht vanaf de meterkast, ten behoeve van een data/telefoon- of televisie-aansluiting. In de meterkast wordt een overnamepunt voor glasvezel en Ziggo aangebracht. U dient zelf een overeenkomst af te sluiten met een kabel- en/of data/telefoonprovider.

Branddetectie Er worden rookmelders aangebracht op het plafond ter plaatse van de berging begane grond en alle verblijfsruimten. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet.

PV panelen Op het schuine dak van de woningen worden PV panelen aangebracht in diverse afmetingen. De panelen worden uitgevoerd met een zwart kader en aangesloten op de installatie van de woning. Het aantal toegepaste PV panelen voor uw woning zijn in onderstaand schema weergegeven. Het kan dus voorkomen dat de PV-panelen op uw woning niet direct zijn aangesloten op uw woning, of dat uw woning is aangesloten op panelen die op het dak van een andere woning liggen.

Bouwnummer 122	5 stuks PV-panelen*	190 Wp/paneel
	8 stuks PV-panelen*	245 Wp/paneel
	3 stuks PV-panelen	285 Wp/paneel
Bouwnummer 123	13 stuks PV-panelen*	245 Wp/paneel
Bouwnummer 124	11 stuks PV-panelen	245 Wp/paneel
Bouwnummer 125	11 stuks PV-panelen	245 Wp/paneel
Bouwnummer 126	3 stuks PV-panelen	190 Wp/paneel
	12 stuks PV-panelen	245 Wp/paneel
Bouwnummer 128	2 stuks PV-panelen*	190 Wp/paneel
	8 stuks PV-panelen	285 Wp/paneel
Bouwnummer 129	3 stuks PV-panelen*	190 Wp/paneel
	13 stuks PV-panelen*	245 Wp/paneel
Bouwnummer 130	3 stuks PV-panelen	190 Wp/paneel
	12 stuks PV-panelen	245 Wp/paneel

*Deze panelen hebben (deels) last van beschaduwning. Deze belemmering is meegenomen in de EPC-berekeningen.

.

5 Kleur- en materiaalstaat

5.1 Staat van afwerking woningen

Hal

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk

Meter- en stadsverwarmingskast

Vloer	Cement dekvloer
Wanden	Niet afgewerkt
Plafond	Niet afgewerkt

Inpandige berging

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Niet afgewerkt
Plafond	Spuitwerk

Toiletruimte

Vloer	Tegelvloer
Wanden	Afgewerkt tot circa 1500 mm boven de vloer met wandtegels, niet strokend gevoegd met de vloertegels, overige wandgedeelten worden voorzien van spuitwerk. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een RVS tegelprofiel.
Plafond	Spuitwerk
Tegels	Conform keuze uit de tegelpakketten
Sanitair	Het standaard sanitair is van het fabricaat Villeroy & Boch, de kraan is van het fabricaat Grohe.

Woonkamer

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk

Keuken/eetkamer

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk
Keukeninrichting	De woning wordt zonder keuken opgeleverd.

Overloop

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk

Slaapkamers

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond – plat dak	Spuitwerk

Badkamers

Vloer	Tegelvloer
Wanden	Afgewerkt tot aan het plafond met wandtegels. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels en plafond wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een RVS tegelprofiel.
Plafond	Spuitwerk
Tegels	Conform de keuze uit de tegelpakketten.
Sanitair	Het standaard sanitair is van het fabricaat Villeroy & Boch. De kranen zijn van het fabricaat Grohe.

Onbenoemde ruimte

3e verdieping

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Onderzijde dakkap wit gegrond, nietjes en plaatnaden onafgewerkt.

Opstelplaats MV

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Niet afgewerkt
Plafond	Niet afgewerkt

5.2 Kleur- en materiaalstaat

Exterieur gebouwen

Gevels BNR 121 en 127	Materiaal	Kleur
Metselwerk	Baksteen, waalformaat	Oranje rood genuanceerd handvorm
Voegwerk	Glad en terugliggend	Antraciet
Kozijnen	Hardhout/aluminium	Parel wit - RAL 1013 binnen/buiten
Ramen/deuren	Hardhout/aluminium	Licht grijs - RAL 7044 binnen/buiten
Voor-/ bergingsdeur	Accoya	Blank gelakt
Voordeur	Hardhout met glasopening	Licht grijs - RAL 7044 binnen/buiten
Bergingsdeur	Hardhout	Licht grijs - RAL 7044 binnen/buiten
Beglazing	Isolerende beglazing HR++	Helder
Beglazing	Colorbel	RAL 7010
Dak en dakranden	Materiaal	Kleur
Dakpan	Actua 10 LT Lei	Leikleur mat, Engobe
Dak balkon	Gemineraliseerde dakbedekking met betontegels	Grijs en betongrijs
Hemelwaterafvoer	Zink	Naturel
Muurafdekker dakrand balkon	Aluminium	Grijs - RAL 7037
Dakkapel wangen en dakrand	Aluminium	Zinklook
PV-panelen inclusief pasplaten	Glas met aluminium rand	Zwart (oneffen)
Dakoverstek bij goot	Aluminium	Grijswit - RAL 9002
Boeideel goot	Aluminium	Grijswit – RAL 9002
Raamdoorpels, lateien, etc.	Materiaal	Kleur
Gevelbanden en lateien	Prefab beton	Beton grijs
Lateien en geveldraggers	Staal*	Donker grijs - RAL 7022
Waterslagen	Aluminium	Grijs - RAL 7037
Waterslagen	Prefab beton	Beton grijs
Buiten bekleding erkers en buiten metselwerk stekende kozijnen	Aluminium	RAL 1013
Plint begane grond voorgevel	Belgisch hardsteen	Grijs naturel
Balkonvloer frame BG	Staal*	Grijs - RAL 7037
Balkonvloer BG	Hardhout met loopgroeven en 2 antislipstrips per deel	Onbehandeld
Hekwerken	Materiaal	Kleur
Balkon begane grond	Staal* met gelaagd glas	Grijs - RAL 7037
Frans balkon	Gelaagd glas in nokken	Blank
Balkon 2 ^e verdieping	Gemetselde borstwering met staal	Grijs - RAL 7037
Scheidingsscherm balkons 2e verdieping	Staal met gelaagd glas*	Grijs - RAL 7037

Interieur woningen

Diversen	Materiaal	Kleur
Wanden dragend	Kalkzandsteen	Behang klaar
Vloeren	Zwevende anhydriet dekvloer	lichtgrijs
Spouwbladen voor- en achtergevel	Hout skelet afgewerkt met fermacel beplating of kalkzandsteen	Behang klaar
Wanden badkamer / toilet	Tegels	Keuze 3 standaard kleuren glans en mat
Vloeren badkamer / toilet	Tegels	Keuze 4 standaard kleuren
Voegwerk wandtegels	Voegspecie	Lichtgrijs
Voegwerk vloertegels	Voegspecie	Grijs
Betonplafonds	Spuitswerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Hout	Wit
Binnendeuren	Hout, stomp	Wit
Trappen en hekken	Vuren	Wit gelakt m.u.v. treden
Trapleuning	Hardhout	Transparant
Ventilatioeroosters	Zelfregulerend	Passend bij kozijnen
Vensterbank	Kunststeen/multiplex	Crème wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

* Is thermisch verzinkt en gepoedercoat