

Technische omschrijving

92 koopwoningen

de Jacob

Amsterdam

30 november 2021



Inhoud

1 KOOPINFORMATIE	5
1.1 PROJECTINFORMATIE	5
1.2 KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	5
1.3 WAT BETEKENT V.O.N.?	5
1.4 FISCALE AFTREKBAARHEID HYPOTHEEK	6
1.5 WAT EN WANNEER MOET U BETALEN?	6
1.6 PRIJSSTIJGINGEN.....	7
2 PROCEDURES EN GARANTIES	8
2.1 WONINGBORG GARANTIE –EN WAARBORGREGELING	8
2.2 OPNAME EN OPLEVEREN VAN DE WONING	8
2.3 KOPERSBEGELEIDING	9
2.4 TOEGANG TOT BOUWTERREIN EN BOUWPLAATS	9
3 APPARTEMENTSRECHTEN EN DE VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE).....	10
3.1 WETTELIJKE BEPALINGEN.....	10
3.2 SPLITSING	10
3.3 HET BESTUUR	11
3.4 VERZEKERINGEN.....	12
3.5 VERANDERINGEN IN HET EIGEN APPARTEMENT OF IN HET GEBOUW	12
4 ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE.....	13
4.1 VOOR HET PROJECT GELDENDEN VOORWAARDEN.....	13
4.2 VERKOOPCONTRACTTEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	13
4.3 MATEN EN MATERIALEN	13
4.4 KLEUREN.....	14
4.5 RUIMTE BENAMINGEN	14
4.6 BENG	14
4.7 KRIJTSSTREEPMETHODE	15
4.8 TOT SLOT	15
5 TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUIJTEN.....	16
5.1 ALGEMEEN	16
5.2 PEIL.....	16
5.3 GRONDWERK	16
5.4 TERREININRICHTING	16

5.5	BUITENRIOLERING.....	17
5.6	BESLOTEN PARKEERTERREIN.....	17
5.7	FIETSENBERGING.....	17
5.8	FUNDERING.....	18
5.9	VLOERCONSTRUCTIES.....	18
5.10	WANDCONSTRUCTIES.....	18
5.11	BUITENGEVELS.....	19
5.12	GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	19
5.13	BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN ALGEMENE RUIJTEN.....	20
5.14	ISOLATIE.....	20
5.15	BEGLAZING.....	20
5.16	HANG- EN SLUITWERK.....	20
5.17	BALKONS EN GALERIJEN.....	20
5.18	TRAPPEN EN HEKWERKEN.....	21
5.19	WANDAFWERKING.....	21
5.20	VLOERAFWERKING.....	22
5.21	PLAFONDAFWERKING.....	22
5.22	SCHILDERWERK.....	22
5.23	DAKEN.....	22
5.24	WATERINSTALLATIE.....	23
5.25	VERWARMINGSINSTALLATIE.....	23
5.26	VENTILATIE.....	23
5.27	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES.....	23
5.28	POSTKASTEN EN VIDEOFOONINSTALLATIE.....	24
5.29	LIFTINSTALLATIES.....	24
5.30	SCHOONMAKEN EN OPLEVERING.....	25
6	TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉGEDEELTE.....	26
6.1	WIJZIGINGEN.....	26
6.2	DE METERKASTEN.....	26
6.3	BINNENWANDEN.....	26
6.4	BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN.....	26
6.5	HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN.....	26
6.6	VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING.....	27
6.7	KEUKENINRICHTING.....	30
6.8	AFBOUWTIMMERWERK.....	30
6.9	BINNENTRAP.....	30

6.10	SCHILDERWERK	30
6.11	SANITAIR EN INSTALLATIES	30
6.12	BINNENRIOLERING	30
6.13	WATERINSTALLATIE	30
6.14	STADSVERWARMING	31
6.15	VERWARMINGSINSTALLATIE	31
6.16	VENTILATIE-INSTALLATIE	32
6.17	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE	33
6.18	TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN	33
6.19	KABELSIGNAAL VOORZIENINGEN	34
6.20	ROOKMELDER	34
6.21	BERGINGEN.....	34
7	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	35
7.1	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR.....	35
7.2	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT PRIVÉ GEDEELTE	37
7.3	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUIMTEN.....	38

1 Koopinformatie

1.1 Projectinformatie

De Jacob is een nieuwbouwproject in Amsterdam bestaande uit 3 woonblokken met een divers woningaanbod. Gebouw E telt zes woonlagen met 9 gezinswoningen en 38 appartementen. Gebouw F telt vier woonlagen met 7 gezinswoningen en 10 appartementen. In gebouw G zijn er 6 gezinswoningen en 22 appartementen verdeeld over vijf woonlagen.

De drie woonblokken zijn gesitueerd rondom een gezamenlijke, groene binnentuin die alleen voor bewoners toegankelijk is. Elke woning heeft zicht op deze groene binnentuin. Hier vind je ook een parkeerterrein waar 41 parkeerplaatsen voor bewoners gesitueerd zijn. Op de eerste twee woonlagen van elk gebouw zijn de gezinswoningen gesitueerd. Deze woningen hebben een eigen achtertuin én een strook grond die ruimte biedt voor de stalling van fietsen en/of het plaatsen van een bankje.

Op de begane grond van ieder gebouw bevindt zich een techniekruimte en een gezamenlijke fietsenberging voor de appartementen.

1.2 Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

In dit project wordt gewerkt met een gescheiden koopovereenkomst (KO) en aannemingsovereenkomst (AO). Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom. Voor de Alliantie staat daar tegenover de plicht het appartementsrecht aan u te leveren. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen een onverbreekelijk geheel. U ontvangt digitaal een kopie van de ondertekende KO. De notaris krijgt het origineel.

Door het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de aanneemsom. Van de kant van Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. (hierna te noemen: De Ondernemer) staat daar tegenover de plicht tot het leveren van een goede woning met aanhorigheden. U ontvangt digitaal een kopie van de ondertekende AO. De notaris krijgt het origineel.

1.3 Wat betekent V.O.N.?

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

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Notariskosten ten behoeve van akte van levering en splitsingsakte;
- Makelaarscourtage;
- Verkoop- en overdrachtskosten;
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);

- Architect-, constructeur- en overige adviseurshonoraria;
- Kadastraal inmeten;
- Leges omgevingsvergunning;
- Eenmalige aansluitkosten van de woning op het waternet, het riool, stadsverwarming, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet;
- Garantiecertificaat van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

De eventuele financieringskosten zijn dus niet bij de koop- en de aannemingsovereenkomst inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en eventuele rente over grondkosten of over vervallen, maar nog niet betaalde termijnen van de bouw. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet bij de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

1.4 Fiscale aftrekbaarheid hypotheek

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kan 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 grond onder de woningen wordt door de gemeente Amsterdam in erfpacht uitgegeven. Dit betreft een voortdurende erfpacht waarop de Algemene Bepalingen 2000 van de gemeente Amsterdam van toepassing zijn verklaard.

De erfpachtcanon is voor het eerste tijdvak van 50 jaar afgekocht, hetgeen in de koopsom is inbegrepen. Deze kosten worden ten tijde van de koop in rekening gebracht en dienen, 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 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 ditzelfde moment zal uw eventuele hypotheekakte passeren. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één 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.

1.5.3 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van de appartementsrechten geschiedt door middel van een 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de overeenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. U moet als koper rekening houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekaanbieding.

1.6 Prijsstijgingen

De met u in de KO en de AO overeengekomen vrij op naam som is vast, 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 Woningborg Garantie –en waarborgregeling

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen van Woningborg. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. De garantie geeft u de zekerheid dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborgcertificaat en wordt u rechtstreeks toegestuurd. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021". 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.

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor, voor eigen rekening, vakmensen inschakelt.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

2.2 Opname en opleveren van de woning

De procedure met betrekking tot de oplevering van de woning 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 samen met een vertegenwoordiger van de aannemer op een opnamelijst te noteren;
- De **oplevering**: de overdracht van de 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. De woning wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplevermap met daarin de opleverdocumenten waaronder 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 eventuele verborgen gebreken.

Vóór de oplevering is het niet mogelijk om voor uzelf of door derden werkzaamheden te (laten) verrichten in uw woning.

2.3 Kopersbegeleiding

Nadat u de KO en de AO heeft ondertekend, wordt u éénmalig door de kopersbegeleider van de aannemer uitgenodigd om samen met u de mogelijkheden van de koperskeuzes door te nemen. Ook de mogelijkheden ten aanzien van afwijkend tegelwerk en/of sanitair kunnen dan besproken worden. Meer informatie is te vinden in de brochure kopers keuzelijst en toelichting.

Gedurende het bouwproces van uw woning wordt u middels Volgjewoning en nieuwsbrieven periodiek op de hoogte gehouden van de gemaakte vorderingen.

Let op: Het hele koperskeuzeproces wordt apart verrekend zoals is weergegeven in de brochure "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meerwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging voor het betreffende bouwnummer. Facturering van meer- en minderwerk vindt plaats via de aannemer. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de toelichting koperskeuzelijst.

2.4 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw woning te bezichtigen zal de aannemer een beperkt aantal kijkdagen 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 Appartementenrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)

3.1 Wettelijke bepalingen

Wanneer men een appartement of gezinswoning koopt, is daar een aparte wettelijke regeling op van toepassing. Dit is te vinden in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundamenteën, de buitenmuren, het dak, het binnenterrein, de gemeenschappelijke tuin, de fietsenbergingen en de trappenhuizen.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten van beheer en onderhoud opgenomen. Daarnaast is er een reglement van splitsing van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartement, et cetera staan vermeld. Een appartementenrecht kan betrekking hebben op een (huur/koop) appartement, berging, parkeerplaats of bijvoorbeeld een commerciële ruimte. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte (een "part") eigenaar van een gebouw. Een appartementenrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, vaak een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw, bijvoorbeeld een trappenhuis of lift. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

3.2 Splitsing

3.2.1 Splitsingsakte en de splitsingstekening

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte. De akte is bij het kadaster ingeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij de akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, parkeerplaatsen, bergingen en de commerciële ruimten staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw gezamenlijk eigendom van alle appartementseigenaren, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement en eventuele parkeerplaats. Iedere koper zal dus één of meerdere appartementenrechten in eigendom verkrijgen.

3.2.2 Reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels betreffen het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten van het gebouw en welke zaken privé of gemeenschappelijk zijn. Daarnaast wordt hierin het aandeel aan de bijdrage in de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementen 2017", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, is van toepassing verklaard voor de splitsingsakte. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en/of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaren van een appartement.

3.2.3 Kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van onderhoud binnen het eigen appartement komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf. Maar er zijn ook kosten voor onderhoud aan bijvoorbeeld het dak, buitengevel, trappenhuis, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten, de gemeenschappelijke tuin en de gezamenlijke installaties. Deze kosten zijn voor de eigenaren gezamenlijk. Het aandeel dat iedere eigenaar daaraan moet bijdragen is te vinden in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaren gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar dient een vergadering van de VvE gehouden te worden. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken worden. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening van het afgelopen boekjaar. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Aan de hand van de goedgekeurde begroting worden de individuele bijdragen van de VvE berekend en dienen deze maandelijks betaald te worden.

De eerste vergadering wordt georganiseerd op initiatief van de VvE-beheerder (de Alliantie VvE diensten).

3.2.4 Huishoudelijk reglement

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement vastgesteld worden. Daarin staan de verdere bijzondere afspraken vermeld over gebruik van het appartement, gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten etc.

3.3 Het bestuur

Iedere VvE heeft een bestuur. Deze wordt benoemd door de VvE en vertegenwoordigt de VvE. Het onderhoud van het gebouw, reparaties en dergelijke worden aan hem/haar toevertrouwd. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de VvE (gevormd uit de maandelijkse bijdragen van de eigenaren). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is vaak een vraagbaak voor de eigenaren bij reparaties en veranderingen aan het gebouw of aan het appartement.

Vanuit de oprichtingsvergadering van de VvE zal het bestuur worden benoemd. De vergaderingen van de VvE worden geleid door de voorzitter van de VvE.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door de eigenaren. Het administratief en technisch beheer voor het gebouw wordt bij een nader te bepalen partij ondergebracht.

De administrateur zal een conceptbegroting/VvE-bijdrage berekening opstellen en deze ter voorstel aan de vergadering voorleggen.

3.4 Verzekeringen

Een aparte regeling betreft de verzekering van het gebouw en daarmee de appartementen. Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dienen te worden afgesloten. De eigenaren kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten regelen. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaren zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaren gezamenlijk. Een inboedelverzekering dient de bewoner zelf af te sluiten. Daarnaast moet u zeker eventuele wijzigingen in het kader van koperskeuzes en/of de plaatsing van een keuken niet vergeten te verzekeren.

3.5 Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw

Het gebouw en de appartementen staan nauwkeurig omschreven in de splitsingsakte en op de splitsingstekeningen. Iedere wijziging in de op-, aan- of onderbouw, of wijzigingen in het gebouw in welke vorm dan ook behoeft meestal de toestemming van de VvE en de hypotheekhouders. Genoemde wijzigingen worden door de notaris vastgelegd in een nieuwe of aanvullende splitsingsakte, waarvan een afschrift naar het kadaster gaat.

4 Algemene Technische informatie

4.1 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 2021”, samengesteld door Woningborg.

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

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, al dan niet gestippeld;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen et cetera in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasmachines en dergelijke;
- Balkon/terras afwerking (houten vlonders et cetera) en/of meubilair;
- Website.

4.2 Verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving

Indien verkoopcontracttekeningen en de technische omschrijving onderling in strijd zijn, is deze technische omschrijving maatgevend.

4.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. heeft 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 tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, wanneer dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woningen. De aannemer stelt u hiervan op de hoogte door middel van een zogenaamd 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 gebruiksoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

4.4 Kleuren

De kleuren- en materiaalstaat exterieur en interieur zijn onder hoofdstuk 7 opgenomen.

4.5 Ruimte benamingen

Onderstaand zijn de ruimtebenamingen vermeld conform de benamingen volgens het Bouwbesluit:

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens Bouwbesluit</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging/werkkast (w.k.)/technische kast	Bergruimte
Hydrofoorroimte	Hydrofoorroimte
Terras, balkon, loggia	Buitenruimte

4.6 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid vanaf 1 januari 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) 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. De combinatie van deze kengetallen is de BENG. De energieprestatie van alle bouwdelen gelegen in het project De Jacob voldoen aan de eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld.

4.7 Krijtstreepmethode

De Krijtstreepmethode is van toepassing. Voor een verblijfsruimte is er een bepaalde hoeveelheid effectieve daglichttoetreding nodig - of anders gezegd: een bepaalde hoeveelheid raamoppervlak - in relatie tot de oppervlakte van deze ruimte. Door overstekken in de gevel of andere belemmeringen kan het zijn dat de theoretische benodigde hoeveelheid daglicht niet toereikend is voor de gehele ruimte. In een dergelijke situatie wordt de zogenaamde “krijtstreep”-methode toegepast. Daarbij wordt een theoretische grens bepaald in de verblijfsruimten. Op deze wijze wordt er wel voldaan aan het Bouwbesluit. Op de contracttekeningen is aangegeven op welke gebieden deze krijtstreepmethode van toepassing is.

4.8 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) nadrukkelijk 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 bouwnummers, de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;
- 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 vervolgens de verantwoordelijkheid 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;

5 Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten

5.1 Algemeen

De woonomgeving buiten de uitgeefbare grond, zoals wegen, openbare parkeerplaatsen, voetpaden, bomen, beplanting en de straatverlichting wordt uitgevoerd door de gemeente. Voor zover bekend op het moment dat deze technische omschrijving is samengesteld is één en ander aangegeven op de situatietekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

5.2 Peil

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. Deze maat wordt "Peil" (-P-) genoemd en is in overleg met de gemeente Amsterdam vastgesteld ten opzichte van het N.A.P.

5.3 Grondwerk

Voor de fundering van het gebouw, de liftputten, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht. De kans is aanwezig dat bij natte jaargetijden (lees hoge grondwaterstand) er grondwater in de kruipruimte blijft staan. De grond in de achtertuin van de gezinswoningen is afkomstig uit de ontgraving van de bouwput.

5.4 Terreininrichting

In het hart van het complex komt een groene tuin die alleen voor bewoners van het complex toegankelijk is. In de binnentuin worden verschillende soorten bomen en planten geplant. Tevens worden er diverse speeltoestellen, een picknicktafel en bankjes/zitmogelijkheden aangebracht.

Naast de groene binnentuin worden de daken van de bergingen van de gezinswoningen voorzien van mossedum. De VvE is verantwoordelijk voor het onderhoud van dit mossedum.

De achtertuinen van de gezinswoningen worden voorzien van staptetegels. Tussen de achtertuinen wordt een houten schutting van circa 1,8 meter hoog, samengesteld uit palen en schermen aangebracht. De achtertuin is aan de achterzijde afgesloten met metselwerk van circa 1,6 meter hoog met daarboven een stalen frame als onderdeel van de pergola. De achtertuin is toegankelijk middels een afsluitbare metalen draaiport.

Aan de voorzijde van de gezinswoningen is een strook gesitueerd die ruimte biedt voor de stalling van fietsen en/of het plaatsen van een bankje, zoals op tekening is aangegeven. Deze strook is met klinkers bestraat.

5.5 Buitenriolering

De buitenriolering wordt in een gescheiden stelsel uitgevoerd. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten. Alle afvoeren zijn van kunststof en voorzien van een garantiekeurmerk. De gescheiden systemen worden voorzien van de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken en worden waterdicht en stankvrij opgeleverd. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de vrij op naam som begrepen.

Het hemelwater afkomstig van de daken, de balkons en galerijen wordt afgevoerd met standleidingen en geloosd in de infiltratiekratten welke onder de binnentuin worden aangebracht en welke bij hevige regenval zorgen voor een vertraagde afvoer van het hemelwater op het openbaar riool.

5.6 Besloten parkeerterrein

Tussen de woongebouwen E, F en G bevindt zich een besloten parkeerterrein. Het parkeerterrein is te bereiken via automatische schuifhekken en looppoorten. In- en uitrijden gebeurt via dezelfde rijbaan. De schuifhekken zijn persoonlijk bedienbaar met een handzender voor de bezitters van een parkeerplek, de poort is sleutel bediend. Per parkeerplaats wordt 1 zender aan de eigenaar uitgegeven. Het besloten parkeerterrein heeft 41 parkeerplaatsen. Bij het ontwerp van het parkeerterrein wordt voldaan aan het Bouwbesluit en is zoveel mogelijk rekening gehouden met de adviezen uit de NEN-richtlijnen voor niet-openbare parkeerplaatsen ten aanzien van maatvoering. Op het niet-openbare parkeerterrein worden 4 laadpunten voor elektrische auto's aangebracht. Deze laadpunten zijn toegewezen aan specifieke parkeerplaatsen. Indien uw parkeerplaats standaard niet is uitgevoerd met een laadpunt is er geen mogelijkheid dit via een meerwerkopdracht aan te laten leggen.

De bouwnummers 171 tm 179 zijn voorzien van een loze mantelbuis van de eigen meterkast naar de eigen parkeerplaats. U kunt hier eventueel zelf na oplevering de voorzieningen voor een laadpaal (laten) aanbrengen.

5.7 Fietsenberging

Op de begane grond wordt per gebouw een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd. De berging is alleen bestemd voor de eigenaren van de appartementen, dus niet voor de gezinswoningen.

In deze bergingen komen enkel- en dubbellaagse fietsrekken. De opstelplaatsen ten behoeve van de fietsen worden voorzien van huisnummers.

De elektrische installatie in deze fietsenbergingen worden op 12 Volt afgezekerd. De wandcontactdozen worden voorzien van afsluitbare deksels waardoor ongewenst gebruik niet mogelijk is. De sleutels van deze wandcontactdozen worden aan de VvE afgegeven. De elektrische installatie wordt aangesloten op de centrale voorzieningen-installatie (cvz-installatie). Het opladen van de batterij van een elektrische fiets dient in de eigen woning te geschieden. Er kan niet worden gekozen voor het plaatsen van een laadpunt in de fietsenberging.

5.8 Fundering

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde grondonderzoeken worden de gebouwen gefundeerd op betonpalen. De funderingsbalken en -poeren worden traditioneel in het werk gestort.

5.9 Vloerconstructies

De begane grondvloer ter plaatse van de gezinswoningen, fietsenbergingen en de trappenhuizen wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde kanaalplaatvloer, deze is aan de onderzijde geïsoleerd $R_c=5,0 \text{ m}^2/\text{Kw}$. In de hal van de gezinswoningen wordt een inspectieluik aangebracht.

De vloer van de buitenbergingen van de gezinswoningen wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerde betonvloer. De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonvloer.

In het plan worden de woning-scheidende en verdiepingsvloeren voorzien van een zwevende dekvloer waarbij de opbouw bestaat uit beton, isolatie en een dekvloer. De scheidingsvloeren tussen de woningfuncties en de fietsenberging zijn hetzelfde opgebouwd als de woningscheidende vloeren tussen de woningen onderling, echter aan de onderzijde van deze vloer wordt ter plaatse van de appartementen isolatie aangebracht. Hiermee wordt voldaan aan de thermische eisen vanuit het Bouwbesluit.

De vloer tussen de appartementen op de bovenste verdieping en de dakconstructie zal aan de bovenkant worden voorzien van isolatie met een waarde van tenminste $6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Vanwege de beperkte beschikbare hoogte wordt voor de isolatie van de galerijvloer (het dak van bouwnummers 180 tot en met 185) een afwijkende R_c -waarde van $4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ toegepast. Hier is een gelijkwaardigheid aangevraagd conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit. De gelijkwaardigheid houdt in dat de R_c -waarde van de galerijvloer wordt verlaagd van $6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ naar $4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ waarbij voor de gelijkwaardigheid de minimale R_c -waarde van de begane grondvloer ten opzichte van de Bouwbesluit is verhoogd.

5.10 Wandconstructies

De binnenspouwbladen van alle woningen worden deels uitgevoerd in beton en deels in houtskeletbouw. De woningscheidende betonwanden en -vloeren vormen samen de draagconstructie van het gebouw.

De wanden van de liftschachten en gemeenschappelijke entreehallen worden uitgevoerd in (prefab)beton. Deze wanden worden, daar waar bouwfysisch noodzakelijk, aan de appartementzijde voorzien van een voorzetwand met thermische en akoestische eigenschappen.

De types C1a, C2(sp), C4, C5(sp), C6(sp) en C7a hebben naast een woningscheidende betonwand ook een woningscheidende metalstudwand.

De types D3, D2, B3, B6, B5, C1a en A12 hebben aan de trappenhuiszijde een geïsoleerde metalstudwand welke tegen de betonwand aan wordt gemonteerd waarmee wordt voldaan aan de thermische eisen vanuit het Bouwbesluit.

De binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken. Deze wanden hebben afhankelijk van de positie waarop ze worden toegepast verschillende wanddikten en een verschillende gewichtsklasse of vochtbestendigheid.

5.11 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuren met een $R_c=4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk.

Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast. De opbouw van de gevels met houtskeletbouw (HSB)-elementen bestaat uit een buitenspouwblad, een luchtspouw en een HSB binnenspouwblad. De opbouw van de gevels met beton bestaat uit een buitenspouwblad, een luchtspouw en een betonnen binnenspouwblad.

Achter het metselwerk bevindt zich een ventilerende luchtspouw. Het gebouw wordt geïsoleerd middels isolatie. De isolatie wordt geplaatst in een houtskeletbouw (HSB)-regelwerk of tegen een betonnen binnenspouwblad.

5.12 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen van het woongebouw worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium, de buitenzijde en de binnenzijde zijn voorzien van dezelfde kleur. In deze gevelkozijnen worden conform tekening aangegeven akoestische gevelroosters en draaiende raam- en deurdelen opgenomen waarvan een deel is voorzien van draai-/kiepbeslag. Alle ramen en buitendeuren worden voorzien van de nodige tocht- en afdichtingsprofielen. Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde keramische waterslagen aangebracht.

De woningtoegangskozijnen (voordeuren) worden uitgevoerd in hardhout en afgewerkt met dekkend schilderwerk. Als onderdorpel wordt hier een (kunst)stenen dorpel toegepast. Conform het Bouwbesluit is voor de toekomstige vloerafwerking ter plaatse van de voordeur een hoogte van 15 mm gereserveerd. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij naar binnendraaiende deuren kan problemen geven met het openen van deze deuren. Een zogenaamde matsparing is dan noodzakelijk.

De deuren naar de fietsenberging worden voorzien van een metalen schopplaat.

Bij een deel van de kozijnen wordt zonwering (screens of knikarmschermen) aangebracht, zie hiervoor de geveltekeningen. De aanwezige zonwering wordt elektrisch aangestuurd.

Na inventarisatie van de aanvullend gewenste zonwering voor de gebouwen E, F en G kunnen wij u hiervoor een offerte doen toekomen.

5.13 Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimten

De kozijnen in het trappenhuis en de fietsenberging worden uitgevoerd in hardhout, afgewerkt in dekkend schilderwerk. De houten deuren in de algemene verkeersruimten, trappenhuizen en fietsenberging worden uitgevoerd als stompe deur in geschilderde uitvoering. De deuren van de algemene meterkasten in de lifthallen, fietsenberging en gangen worden in wit uitgevoerd.

5.14 Isolatie

In basis loopt de thermische schil rondom de woonfuncties. De buitenbergingen vallen buiten de thermische schil, met uitzondering van de gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuizen). De appartementen voldoen ruim aan de gestelde BENG-eisen. Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing met hoog rendement, een goede naad- en kierdichting, gecombineerd met vloerverwarming en warm tapwater-opwekking middels stadsverwarming, wordt deze prestatie gerealiseerd.

5.15 Beglazing

De gevelkozijnen van de appartementen en algemene trappenhuizen worden voorzien van drievoudig thermisch isolerende beglazing HR+++ . Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing indien dit vereist is conform NEN 3569. Tevens wordt er op een aantal plaatsen brandwerend glas toegepast conform de eisen van het bouwbesluit.

Het gevelonderhoud en de bewassing van het glas van de te openen gevelkozijnen in de woningen kan vanuit de binnenzijde of via het balkon gedaan worden (waar van toepassing). De ramen van de algemene ruimten en overige vaste ramen kunnen niet van binnenuit gewassen worden.

5.16 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk weerstandsklasse 2. De buitendeuren en de ramen van de woningen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk, toegepast in en op de gevelkozijnen wordt uitgevoerd in systeem gebonden beslag. Voor de gezinswoningen worden de cilindersloten van de woningentreedeur, de achterdeur, de buitenberging en de toegangspoort gelijksluitend uitgevoerd zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn. Voor de appartementen worden de voordeur en het kozijn naar balkon/ terras gelijksluitend uitgevoerd. Voor de toegang van de algemene entree, fietsenberging en het niet-openbare parkeerterrein krijgt u aparte sleutels. De algemene ruimten en de fietsenberging zijn niet toegankelijk voor de gezinswoningen.

5.17 Balkons en galerijen

Alle appartementen (dus niet de gezinswoningen op de begane grond) hebben de beschikking over een balkon of terras. De balkons zijn gemaakt van prefab beton met een antislip-profiel aan de bovenzijde.

De onderzijde van deze balkons zijn gerold en hebben daardoor een lichte structuur. Kleurverschillen zijn hierbij niet uit te sluiten.

Ook de galerijen welke toegang geven tot de diverse woningen worden gemaakt van prefabbeton met antislip profilering. Boven de woningentree op de bovenste bouwlaag wordt een metalen luifel in kleur toegepast.

De galerijen van de bouwnummers 205 t/m 209 en de balkons van de bouwnummers 256 t/m 262 zijn opgebouwd uit een in het werk gestorte betonvloer met daarop een (waar noodzakelijk) geïsoleerd dakbedekkingspakket afgewerkt met betonnen tegels op dragers, waardoor de galerij/het balkon beloopbaar is zonder dat de onderconstructie beschadigd raakt.

Tussen de balkons van de bouwnummers 256 tm 262 wordt metselwerk aangebracht, circa 1,6 meter hoog, welke aan de bovenkant wordt voorzien van een keramische afdekking.

5.18 Trappen en hekwerken

De in pandige trappenhuizen worden voorzien van prefab betonnen trapelementen en bordessen. Deze trappen worden uitgevoerd met een standaard antislip motief m.u.v. de trap van de begane grond naar de eerste verdieping: deze wordt betegeld. De videborstwering ter plaatse van de trappen van de begane grond naar de eerste verdieping is van metalstud afgedekt met een houten afdekker. De overige hekwerken van de trappenhuizen zijn van metaal.

De balkon-, terras- en galerijhekken worden als gecoate metalen lamellen hekwerken uitgevoerd.

Buitentrap

De wenteltrap welke aansluit op de galerijen wordt uitgevoerd in thermisch verzinkt staal. De treden zullen worden voorzien van een perforatie.

5.19 Wandafwerking

De entreehallen, trappenhuizen en lifthallen worden op de begane grond voorzien van keramische tegels 30x30 cm in halfsteensverband met daarboven stuc- en sauswerk. Op de verdiepingen worden de wanden voorzien van glasvliesbehang, in kleur gesausd.

De wanden van de fietsenbergingen, technische ruimten en werkkasten worden niet nader afgewerkt.

5.20 Vloerafwerking

De vloeren van de entreehallen, trappenhuizen en lifthallen op de begane grondvloer worden afgewerkt met keramische tegels afmeting 30x30 cm in halfsteensverband. Ter plaatse van de entreedeur komt een schoonloopmat.



Blok E (indicatief)



Blok F (indicatief)



Blok G (indicatief)

Op de verdiepingen worden de trappenhuizen en lifthallen voorzien van een naaldvilt tapijt en afgewerkt met gelakte houten plinten. De vloer van de fietsenberging, werkkasten en techniekruimten wordt uitgevoerd met een dekvloer welke wordt voorzien van een slijtlaag. Zie voor verdere informatie de kleur- en materiaalstaat, hoofdstuk 7.

5.21 Plafondafwerking

Ter plaatse van de entreehallen op de begane grond wordt het plafond van de trap- en lifthal afgewerkt met akoestische gipsplaten en op een aantal plaatsen voorzien van een verlichtingskoof langs de wanden. Op de verdiepingen wordt een systeemplafond aangebracht.

Het plafond van de fietsenbergingen, techniekruimte en de werkkast wordt waar nodig vanuit het oogpunt van thermische isolatie voorzien van houtwolcementplaten. In andere gevallen worden deze onafgewerkt opgeleverd.

5.22 Schilderwerk

De houten kozijnen van de woningentree, de trap- en lifthallen, de fietsenbergingen en ook de technische ruimten worden dekkend geschilderd.

5.23 Daken

De schuine kapconstructie zal worden uitgevoerd met prefab houten dakelementen. De ruimte tussen de kap en de betonconstructie van de bovenste appartementen is niet bereikbaar. De totale Rc-waarde van de complete dak- en kapconstructie bedraagt tenminste 6,3 m² K/W. De daken worden met keramische dakpannen bedekt, op de dakpannen worden de PV-panelen aangebracht.

5.24 Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. De gezinswoningen krijgen een eigen waterinvoer. De appartementen worden om voldoende waterdruk in de woningen te kunnen garanderen op een hydrofoor (waterdruk verhogend) aangesloten. Deze hydrofoor wordt geplaatst in de technische ruimte van blok E.

5.25 Verwarmingsinstallatie

De entree-, trap- en lifthallen en de fietsenbergingen worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie evenals de vrijstaande bergingen van de gezinswoningen.

5.26 Ventilatie

De fietsenbergingen, de trappenhuizen en de liftschachten worden natuurlijk geventileerd. Hiervoor worden roosters opgenomen en op de liftdaken worden dakkappen toegepast.

5.27 Elektrotechnische installaties

Op de gemeenschappelijke daken worden per woning vier PV-panelen, welke eigendom zijn van de VvE, aangebracht waarvan de opgewekte energie aangewend wordt om het energiegebruik van de woning te reduceren.

Deze PV-panelen worden, inclusief een omvormer, rechtstreeks op de individuele elektrische installatie van de woning aangesloten in de meterkast. Bij de aanvraag dient u te zijner tijd bij uw energieleverancier (www.energieleveren.nl) zelf aan te geven dat er teruglevering van energie naar het elektriciteitsnet plaats vindt.

Vanwege de huidige marktontwikkelingen en omdat het leveringsmoment van de PV-panelen nog niet bekend is, is het nog niet mogelijk om het exacte vermogen van de te plaatsen PV-panelen aan te geven.

Naar verwachting zal een PV-paneel een vermogen hebben van circa 300Wp.

De energieopbrengst van de PV-panelen zal afhankelijk zijn van belendingen, de weersomstandigheden en de positie van de PV-panelen ten opzichte van de zon.

De verlichting in de entrees, hallen, trappenhuizen, verkeersruimten en fietsenberging wordt uitgevoerd als LED-verlichting. De LED-verlichting in de entree- en lifthallen brandt continu. De overige LED-verlichting zal lokaal worden geschakeld middels aanwezigheidsdetectie of schemerschakelaars.

De verlichting op het parkeerterrein en binnentuin wordt geschakeld middels schemerschakelaars.

In de algemene ruimten van het woongebouw worden de wandcontactdozen en de schakelaars uitgevoerd in kunststof, in de kleur wit. De wandcontactdozen, de schakelaars en het leidingwerk in de hydrofooruimte, werkkast en technische ruimte worden als opbouw uitgevoerd.

5.28 Postkasten en Videofooninstallatie

In de gevelpui van de entreehal op de begane grond worden postkasten voor de appartementen op de verdiepingen aangebracht. Ze worden uitgevoerd in vandaalbestendige uitvoering en in kleur gecoat.

Aan de bovenzijde worden de kasten afgewerkt met een afgeschuinde stalen kap. De postkasten worden geleverd compleet met naamplathouders met blanco naamplaatjes en Ja/Nee bordjes. De postkasten zijn met behulp van een sleutel te openen.

Het bellentableau is geïntegreerd in de frontplaten van de postkasten, welke voorzien wordt van een camera ten behoeve van de videofooninstallatie. In elk appartement wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee de hoofdentree kan worden geopend.



5.29 Liftinstallaties

In alle bouwblokken zal een personenlift aanwezig zijn. In de wand van de liftcabine wordt het bedieningspaneel opgenomen.

De cabine wordt uitgevoerd in standaard uitvoering leverancier. De deurvleugels en muurkopomkleiding worden uitgevoerd in RVS. Er wordt een spiegel geplaatst vanaf leuninghoogte tot aan plafond tegen een deel van de achterwand. De spiegel wordt bij gebouw E tegen de zijwand geplaatst. De vloer krijgt een rubber afwerking.

De liftdeuren bestaan uit twee vleugels en worden automatisch telescopisch naar één zijde geopend.

5.30 Schoonmaken en oplevering

De algemene ruimtes worden bezemschoon opgeleverd. De vloerafwerking en de beglazing worden voor oplevering schoongemaakt.

6 Technische omschrijving privégedeelte

6.1 Wijzigingen

Voor wijzigingen in het privégedeelte van uw woning wordt u verwezen naar het hoofdstuk 2.

6.2 De meterkasten

De meterkasten zijn in de entreehal van het appartement of de gezinswoning opgenomen. Deze kasten worden conform de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd en ingericht en vervaardigd van wit plaatmateriaal.

6.3 Binnenwanden

De binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 mm of, waar om installatietechnische redenen nodig, 100 mm. Afhankelijk van de positie worden, daar waar in verband met de geluidseisen noodzakelijk, verzwaarde gipsblokken toegepast. Ter plaatse van de badkamer worden waterafstotende gipsblokken toegepast. De binnenwanden worden niet in witte kleur opgeleverd.

In de woning zijn op diverse posities installatieschachten aanwezig, deze worden in kalkzandsteen, gipsblokken of metal stud uitgevoerd. Op posities waar de schachten aansluiten op de wanden kunnen droogtescheuren ontstaan. Dit is het gevolg van verschillende materialen die samenkomen. Deze scheuren vallen niet onder de garantie.

6.4 Binnendeuren en -kozijnen

De woningen worden voorzien van stalen nastelkozijnen, fabricaat Svedex, met bovenlicht van glas (met uitzondering binnenberging, hier wordt een dicht paneel toegepast). Het kozijn wordt voorzien van een opdekdeur met een hoogte van 231,5 centimeter. De deur van hal naar woonkamer wordt voorzien van een glasopening. De kleur van het kozijn en de deur is wit conform de kleur- en materiaalstaat. Ter plaatse van de badkamer en toiletruimte worden kunststeen binnendeurdorpels toegepast.

De deurkozijnen van de woningentrees worden uitgevoerd als houten kozijnen. De deur wordt voorzien van een glasstrook. Als onderdorpel wordt hier een kunststeen dorpel toegepast.

6.5 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in Svedex, type House, kruk model recht, op rond rozet.

6.5.1 *Deur toilet en badkamer(s)*

Paumelle scharnieren
Vrij / bezet slot op rozet
Krukstel op rozet



6.5.2 *Overige deuren* (behoudens meterkast)

Paumelle scharnieren
Loopslot
Krukstel op rozet



6.5.3 *Meterkastdeur*

Paumelle scharnieren
Kastslot op rozet
Indien noodzakelijk voorzien van rooster



6.6 Vloer-, wand- en plafondafwerking

6.6.1 Algemeen

Alle vloeren, wanden en plafonds in de woning worden afgewerkt zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven. De afwerking kan bestaan uit tegelwerk, behangklare afwerking of geen afwerking.

Informatie met betrekking tot wand- en vloerafwerking.

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat moet gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijvoorbeeld bij het verwarmen en ventileren van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van damp-open materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten, et cetera. Ook als u een dampdicht materiaal wenst is te overwegen om eerst tijdelijk een damp-open afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijvoorbeeld een pvc-vloer of linoleum) dan moet u of uw vloerenlegger voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering.

In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van bijvoorbeeld de pvc-vloer adviseren wij altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) te hanteren en de meetgegevens vast te leggen. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

6.6.2 Vloerafwerking

De woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer van circa 80 millimeter dikte op 20 millimeter isolatie. De vloer van de badkamer wordt uitgevoerd als een dekvloer. In de badkamer en toiletruimte wordt deze voorzien van tegelwerk. De vloeren worden aangebracht zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de verwarming opgenomen, u mag daarom in verband met mogelijke schade absoluut niet spijkeren en/of boren en frezen in de dekvloer.

Wij wijzen u erop dat door het toepassen van harde vloerbedekkingen de geluidsisolatie van de appartementen onderling negatief kan worden beïnvloed. Bij het aanbrengen van harde vloerbedekkingen dient rekening te worden gehouden met de bij de bouw aangebrachte zwevende dekvloeren. Wanneer een zwevende vloer op de reeds aangebrachte zwevende dekvloer wordt aangelegd, zal dit de geluidsisolatie van de woning doen verslechteren (klankkast).

Het wel of niet toepassen van harde vloerbedekkingen dient in onderling overleg in het reglement van eigenaren te worden geregeld c.q. opgenomen. Indien het (binnen het reglement van de VvE) is toegestaan om bijvoorbeeld tegel- of gietvloeren toe te passen, wijzen wij u er uitdrukkelijk op dat in deze vloeren krimp-/zettingscheuren kunnen ontstaan, zowel in de afwerkvloer als in de betreffende vloerafwerking. Wij aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid met betrekking tot bovengenoemde krimp-/zettingscheuren.

6.6.3 Vloer- en wandtegelwerk

Het vloertegelwerk in de badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd met vloertegels, afmeting 30x30 cm. Ter plaatse van de douchehoek wordt er een kunststeen dorpel toegepast. De kleur van de tegels is antraciet, deze worden afgevoegd met een grijze voeg.

Het wandtegelwerk in de badkamer en toilet wordt uitgevoerd met tegels in afmeting 20x25 cm, kleur glans wit, liggend verwerkt en afgevoegd met een witte voeg. De wanden in de toiletten worden tot circa 120cm+ vloer betegeld. De badkamer wordt betegeld over de volledige hoogte. De uitwendige hoeken en randen zullen worden voorzien van kunststof randafwerkingsprofielen en kleur in overeenstemming met tegelwerk. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangelegd.

6.6.4 Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden afgewerkt zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

Het begrip "**Behangklaar**" bij kalkzandsteenwanden betekent dat er een laag mortel (in dikte variërend) strak en glad op deze wand wordt aangebracht met als resultaat een glad oppervlak conform de voorschriften. Kleine onregelmatigheden zijn toegestaan.

Het begrip "**Behangklaar**" bij betonwanden betekent dat eventuele gebreken aan de wand zijn gerepareerd. Van de zichtbare luchtbellen worden de gaatjes groter dan ongeveer 12 mm gevuld. Het resultaat is dat deze wand voldoende glad van oppervlak is om te kunnen worden behangen.

De betonwanden zijn niet egaal van kleur, maar zullen zowel witte vlekken van het reparatiemiddel hebben alsmede de natuurlijke kleur van het beton (grijs).

Het begrip "**Behangklaar**" bij de lichtgewicht scheidingswanden betekent dat tijdens het verlijmen van de wandelementen de naden en beschadigingen worden aangesmeerd met gipsmortel met als resultaat een gladde wand, die geschikt is om te worden behangen. In deze wanden komen luchtbellen voor, die dan ook op dezelfde wijze worden behandeld als bij de betonnen wanden staat omschreven. Eveneens worden de in de wanden opgenomen leiding sleuven afgewerkt met een gipsmortel.

Voor verdere informatie verwijzen wij u naar onderstaande tabel.

Oppervlakbeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen groep 3.

Toepassing	Plaatselijke onregelmatigheden	Kleurverschil	Vlakheidstolerantie in mm bij een onderlinge afstand
Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte vanaf 2,5 mm.	Tot maximaal 1 mm toegestaan.	Toegestaan	Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond

De wandvlakken boven het tegelwerk in de toiletruimte wordt afgewerkt met spuitwerk, één en ander zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

6.6.5 Plafondafwerking

Alle betonplafonds van de woningen worden, behoudens technische ruimte en meterkast(en), afgewerkt met structuurspuitwerk, voor zover dit is aangegeven op de kleur- en materiaalstaat.

6.6.6 Vensterbanken / dorpels

De borstweringen ter plaatse de buitenkozijnen worden voorzien van kunststenen vensterbanken. De woningentree deuren worden voorzien van een kunststenen dorpel. De overgangen ter plaatse van badkamer en toilet worden voorzien van een kunststenen dorpel.

6.7 Keukeninrichting

De woningen worden opgeleverd exclusief keukens. Op de daarvoor op tekening aangegeven punten worden wel de nodige voorzieningen (afgedopt) aangebracht, zoals een aansluitpunt voor een elektrisch kooktoestel, koelkast en water. Ook worden standaard aansluitpunten voor een vaatwasser en recirculatie kap aangebracht. De voorzieningen worden aangebracht conform de verkoopcontracttekening.

6.8 Afbouwtimmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

6.9 Binnentrap

In de gezinswoningen wordt een dichte vurenhouten trap geplaatst welke de begane grond met de 1^e verdieping verbindt. De trappen worden gegrond opgeleverd. Het traphekje op de verdieping wordt wit afgeschilderd, de muurleuning wordt fabrieksmatig afgelakt. Het paneel op de trapboom (tussen de woonkamer en de trap) wordt aan de zijde van de woonkamer afgewerkt met een gipsplaat.

6.10 Schilderwerk

Het schilderwerk in de woningen wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat.

De binnenzijde van de aanwezige houten buitengevelkozijnen worden voorzien van een kleur gelijk aan de buitenzijde.

6.11 Sanitair en installaties

De woningen worden voorzien van sanitair conform de verkoopcontracttekening en sanitair visualisatie van Villeroy & Boch.

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

6.12 Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. Het rioleringsstelsel wordt belucht. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof materiaal, tenzij anders vermeld. De leidingen zijn voorzien van het KOMO-keurmerk.

6.13 Waterinstallatie

De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar en aftapbaar uitgevoerd. De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer en toiletruimte voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. Achter het keukenblok blijven de leidingen in het zicht.

In verband met de hoogte van het woongebouw is er een waterdrukverhogingsinstallatie (hydrofoor) op de begane grond van blok E gesitueerd.

De warmwaterinstallatie ten behoeve van de appartementen vindt plaats met afleversets die zich in de warme meterkast van de woning bevinden. Door middel van een warmtewisselaar in de afleverset met CW klasse 4 wordt het water verwarmd. (Dit onderdeel blijft eigendom van Vattenfall.)

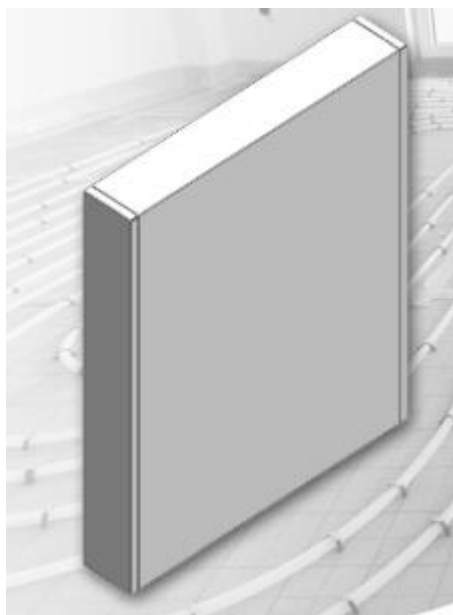
Let op: Met nadruk wordt gewezen op het punt dat de capaciteit van de hoeveelheid te leveren warm water is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwater-tappunt tegelijkertijd en **niet** is gebaseerd op het gelijktijdig gebruik van de diverse warmwater-tappunten.

6.14 Stadsverwarming

De benodigde warmte voor de woningen wordt middels stadsverwarming opgewekt en geleverd door Vattenfall. Het gehele complex wordt uiteraard zonder gasaansluiting uitgevoerd. 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 Nieuwbouw 2021”.

6.15 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. Hiertoe worden de benodigde kunststof vloerverwarmingsleidingen in de vloer aangelegd op een isolatielaag met een dikte van 20 millimeter waarover heen een afwerkvloer van circa 80 millimeter wordt aangebracht. De vloerverwarmingsverdeler wordt aangebracht zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. De verdeler(s) worden, behoudens in de technische ruimte, berging of trapkast, voorzien van een omkasting.



Verdeler met omkasting

Er wordt geen vloerverwarming aangelegd in de inpandige bergingen (dus in de woning en indien van toepassing), in de meterkasten, onder de keukenopstelling en douchehoek. In uw badkamer is een elektrische design radiator gemonteerd met een thermostaat. De vloerverwarming in de badkamer heeft, gezien het relatief kleine vloeroppervlak, te weinig capaciteit voor deze ruimte.

De ruimtetemperatuur wordt geregeld door middel van een bedraad zone-regelsysteem. Elke verblijfsruimte krijgt een eigen ruimtethermostaat, welke in verbinding staat met de hoofdregelaar.

De hoofdregelaar stuurt de benodigde thermische motoren aan, welke op de verdeler/verzamelaar zijn gemonteerd. Bij warmtevraag van één van de ruimtethermostaten zullen de benodigde thermische motoren openen en de afleverset warm cv-water naar de betreffende (vragende) vloerverwarmingsgroepen doorlaten.

De thermostaten zijn van het fabricaat Provarmo.



Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden:

- Woonkamer 22 °C
- Slaapkamer 22 °C
- Douche- en/of badruimte 22 °C
- Entree, hal, gang 18 °C
- Toiletruimte 18 °C
- Inpandige berg ruimte 15 °C

Verder dient u in verband met een goede werking van de vloerverwarming, rekening te houden met een vloerafwerking waarvan de totale Rd waarde maximaal 0,07 m²K/W bedraagt.

6.16 Ventilatie-installatie

Ventilatie van de woningen geschiedt door middel van een WarmteTerugWin (WTW) installatie. Elke woning wordt voorzien van een WTW unit fabricaat Itho HRU 300 / 400 (Type 400 t.b.v. 4 kamer woningen), instortkanalen, afzuig- en toevoerventielen. Luchttoevoer geschiedt per woning d.m.v. een instortkanaal met een toevoerrooster op de gevel. De afvoersystemen van de boven elkaar gelegen woningen worden aangesloten op verzamelkanalen, welke de lucht afvoeren naar het dak niveau.

De WTW installatie wordt geleverd met twee losse draadloze bedieningen in de woonkamer/keuken en badkamer voor de 2 en 3 kamerappartementen. De woningtype's A en D2 krijgen 1 losse draadloze bediening, waarbij de badkamer automatisch geregeld wordt middels vochtigheidssensor.

Maximale afvoercapaciteiten:

- Keuken: 75 m³/h
- Badkamer: 50 m³/h
- Toilet: 25 m³/h
- Berging: 25 m³/h

Afvoerventielen in de keuken, badkamer, toilet en berging: Zehnder STB-1/2, kleur wit.

Toevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers: Zehnder ComfoValve Luna, kleur wit.

In de keuken dient er een recirculatiekap toegepast te worden, er mag geen afvoer naar buiten worden gemaakt. Deze recirculatiekap maakt geen onderdeel uit van de overeenkomst.

6.17 Elektrotechnische installatie

Elk appartement krijgt een eigen 3x25 Ampère aansluiting, individueel bemeterd middels een slimme meter. Deze aansluitingen worden door het energiebedrijf gerealiseerd. Vanaf de groepenkast worden de leidingen voor lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, mechanische ventilatie en verwarmingsverdeler aangebracht. De elektraleidingen worden zoveel mogelijk in de wand weggewerkt.

De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel is getoetst aan de geldende voorschriften.

De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd in kunststof inbouw, fabricaat Busch Jaeger, type Balance, kleur zuiver wit. Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-keurmerk. De aansluitpunten worden aangebracht conform de verkoopcontracttekeningen.



6.18 Telecommunicatievoorzieningen

In de meterkast van elke woning zal door de telecomprovider een Fiber Termination Unit (een wandcontactdoos dat het Abonnee Overname Punt vormt tussen het glasvezelnetwerk van de netwerkprovider en het thuisnetwerk) worden aangebracht. Vanaf de F.T.U. zal een bedrade data-aansluiting Cat5e worden gemaakt

naar een aansluitpunt in de woonkamer. Op de F.T.U. kan door de bewoner een (glasvezel)modem worden aangesloten. Naar de overige verblijfsruimten worden vanuit de meterkast voorzieningen aangebracht conform de verkoopcontracttekeningen.

Voor alle woningen geldt dat de aansluiting op het telefoon-/datanet door u zelf moet worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn **niet** in de aannemingsovereenkomst begrepen.

6.19 Kabelsignaal voorzieningen

In de meterkast van elke woning zal door de kabelexploitant een Signaal Overname Punt (S.O.P.) worden aangebracht.

Vanaf dit S.O.P. zal een bedrade aansluiting worden gemaakt naar een aansluitpunt in de woonkamer, één en ander conform de verkoopcontracttekeningen. De aansluiting op het kabelnet (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn **niet** bij de koop- en aannemingsovereenkomst inbegrepen.

6.20 Rookmelder

In de woningen worden rookmelder(s) volgens voorschriften aangebracht. De rookmelder(s), aangebracht volgens koperscontracttekening, worden op de 230V installatie aangesloten en voorzien van een back-up batterij.

6.21 Bergingen

In de achtertuin van de gezinswoningen worden prefab ongeïsoleerde houten bergingen aangebracht. De wanden bestaan uit verduurzaamd vuren stijl en regelwerk. Aan de buitenzijde voorzien van verduurzaamd vuren delen in kleur. Deze berging wordt voorzien van een houten kozijn en deur. De binnenzijde wordt daar waar nodig voorzien van een brandwerende gipsvezelbeplating en is verder onafgewerkt. In de buitenberging wordt een lichtpunt en een enkele wandcontactdoos gerealiseerd welke is aangesloten op de 230V van de woning. De buitenbergingen zijn niet vorstvrij. De appartementen op de verdieping beschikken over een inpanidige berging in het appartement zelf.

7 Kleur- en materiaalstaat

7.1 Kleur- en materiaalstaat Extérieur

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Kleur/kleurcode	Opmerking
Gevel			
Baksteen gevels	Baksteen halfsteensverband, doorgestroken voeg	Oranje rood genuanceerd	Doorstrijkmortel crème, verdiept aangebracht
Baksteen plint en kaders met rollagen	Baksteen doorgestroken	Geel genuanceerd	Doorstrijkmortel crème, verdiept aangebracht
Baksteen tpv entree woningen	Baksteen in tegelverband, doorgestroken voeg	Geel genuanceerd	Doorstrijkmortel crème, verdiept aangebracht
Bakstenen kopgevels patronen	Baksteen patroon of patroon van nestkasten	Geel genuanceerd	
Waterslagen/spekbanden	Keramisch	Geelbruin/roodbruin	
Neussteen/speklaag	Keramisch	Geelbruin/roodbruin	In verlengde van raamdorpelstenen bij plint
Afdekkers	Keramisch	Geelbruin/roodbruin	Tpv borstwering gemetselde vloerafscheiding, tuinmuur en gemetselde privacyschermen
Luifel	Metaal gecoat	Bronskleur	Boven de entreedeuken op de galerij van de appartementen op de bovenste verdieping van ieder blok
Prefab balkons en galerijen	Prefab beton met titaandioxide toevoeging	Witgrijs	Standaard antislip afwerking
Dakrand	Prefab beton met titaandioxide toevoeging	Witgrijs	
HWA buitengevels	PVC afgeschermd met metaal zetwerk	Bronskleur	
Houten kozijnen (voordeuren woningentrees)	Geschilderd	RAL 7006 taupe	De deuren worden voorzien van een glasopening en alleen voordeuren van de gezinswoningen worden voorzien van een aluminium briefplaat
Overige kozijnen en puiken	Aluminium	Bronskleur	Binnen en buiten dezelfde kleur
Lamellenroosters in gevelkozijnen	Metaalachtig	Bronskleur	Aan de binnenzijde dichtgezet met houten kozijn en deurtje
Beglazing woning	HR+++		
Zonwering	Bak/ steunen/geleiderail Doek	Bronskleur Zandkleur	
Hekwerk balkons en galerijen	Metalen strip/kokerprofiel	Bronskleur	Stripstaal circa 50x10mm op de balkons gedraaid om inkijk te voorkomen
Hekwerk buitentrap	Staal, thermisch verzinkt		

Schuifhek	Staal standaard uitvoering	Bronskleur	
Looppoort naar binnentuin	gepoedercoat, kader kokerprofiel, stripstaal en dicht deel	Bronskleur	
Huisnummerelement	Natuursteen met ingegraveerd huisnummer	Antraciet	Tpv de entree deur van de gezinswoningen BG
Huisnummer	Aluminium met beldrukker	Blank naturel	Tpv overige entree deuren (galerijen en gangen) verdiepingen
Beldrukker	Aluminium	Rond	Op kozijn tpv entree deuren gezinswoningen
Entree deur entreehal	Aluminium	Bronskleur	
Postkasten	Staal	Bronskleur	
Dak			
Dakpannen	Keramisch	Leikleur	
Binnentuin			
Parkeervakken	Betonklinkers elleboogverband	Grijs	Parkeervakmarkering wit
	Biggenruggen	Grijs	1 stuks per parkeervak
	Parkeervaknummering	Antraciet/witte cijfers	1 stuks per parkeervak
Rijbaan parkeerterrein	Grasklinkers	Grijs	
Paden	Halfverharding		
Afwerking tuin woning	Betonnen staptegels 40x60cm	Grijs	
Tuin afscheiding tussen gezinswoningen	Houten plankenscherm 1,80m1 hoog geplaatst tussen palen	Onbehandeld	Aan de binnentuin eindigt deze tegen een metselwerkpenant (h=2800)
Tuin afscheiding tussen woningen en binnentuin	Metselwerk doorgestreken voeg h=1,60m tpv tuin, h=2,80m tpv buitenberging,	Oranjerood genuanceerd	Doorstrijkmortel crème, verdiept aangebracht
Poort afsluiting privétuin	Metalen koker/stripprofiel met roosterinvulling	Bronskleur	
Pergola	Staal met houten balklaag	Bronskleur	Als afscheiding parkeerterrein en rondom binnentuin boven tuinmuur woningen
Bergingen gezinswoningen	Geïmpregneerde vuren rabatdelen in kleur en horizontaal bevestigd	RAL 7006 taupe	De daken worden voorzien van sedum
Terras 5e verdieping (bouwnummer 257 t/m 262)			
Vloer	Betontegels 50x50cm	Antraciet/ grijs	
Borstwering	Metselwerk tot ca 65,0cm met hekwerk erboven	Oranje rood genuanceerd bronskleurig	Doorstrijkmortel crème, verdiept aangebracht
Privacyscherm	Metselwerk doorgestreken h=160,0cm	Oranjerood genuanceerd	Doorstrijkmortel crème, verdiept aangebracht

7.2 Kleur- en materiaalstaat Privé gedeelte

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Kleur/kleurcode	Opmerking
Vloerafwerking algemeen	Geen afwerking		
Vloerafwerking badkamer/toilet	Vloertegels, afmeting 30x30cm	Antraciet	
Vloerafwerking douchehoek	Vloertegels afmeting 30x30cm	Antraciet	
Wandafwerking slaapkamer/berging	Behangklaar, groep 3		Wanden worden niet wit opgeleverd
Wandafwerking woonkamer/hal	Behangklaar, groep 3		Wanden worden niet wit opgeleverd
Wandafwerking badkamer/toilet	Wandtegels afmeting 20x25cm In toilet tot ca 120+cm In badkamer plafondhoog	Glans wit	Spuitwerk boven tegels toilet
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit	M.u.v. de meterkasten en buitenberging
Binnenkozijn	Stalen nastelkozijnen, fabricaat Svedex, kozijn met bovenlicht van glas (muv de binnenbergingen, hier wordt een dicht paneel toegepast)	Alpinewit	
Binnendeur	Opdekdeur, Svedex superlak, hoogte 231,5cm	Alpinewit	
Binnendeur tussen woonkamer en hal	Opdekdeur, Svedex superlak, hoogte 231,5cm, voorzien van glasopening	Alpinewit	
Meterkasten	Prefab wit plaatmateriaal	Wit	
Vensterbank	Kunststeen	Wit	
Dorpels binnendeur badkamer / toilet	Kunststeen	Antraciet	
Trap, hekwerk en muurleuning gezinswoning	Hout	Wit gegrond	
Keuken	Exclusief keuken		
Plinten	Exclusief plinten		
Bergingen gezinswoningen	Geïmpregneerde vuren rabatdelen in kleur en horizontaal bevestigd	RAL 7006 taupe	De daken worden voorzien van sedum

7.3 Kleur- en materiaalstaat Interieur woongebouw en algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Kleur/kleurcode	Opmerking
Entree hal begane grond			
Vloer entreehal	keramische tegels 30x30cm halfsteensverband	In 2 kleuren n.t.b.	
Schoonloopmat	Coral o.g.	bruin	
Wandafwerking	Keramische tegel tot 240+cm halfsteensverband daarboven stuc- en sauswerk	n.t.b. wit	
Plafondafwerking	Akoestisch gipsplafond	Wit	
Entree kozijn en glasdeur		Bronskleur	
Bank entreehal	Eiken	Blank gelakt	Zit deel
Borstwering vide	Gipswand met houten afdekker	Blank gelakt	
Trappenhuizen			
Trap en tussenbordessen	Prefab beton onafgewerkt met standaard antislipprofiel	Grijs	verdiepingstrappen
Vloerafwerking	naaldvilt	Bruin/ grijs	
Wandafwerking	Glasvlies + sauswerk	diverse kleuren	
Hekwerken en leuning trappenhuizen	Metaal	RAL 7006 taupe	Herkwerk stripstaal, leuning rond
lifthal			
Houten kozijnen (voordeuren woningentrees in lifthalen)	Geschilderd	RAL 1019 grijsbeige	De deuren worden voorzien van een spion.
Houten kozijnen fietsenberging, lifthal/ trappenhuis	Geschilderd	RAL 1019 grijsbeige	
Vloer verdiepingen	Naaldvilt	diverse kleuren	
Wandafwerking	Glasvlies + sauswerk	Standaard naturel wit (RAL 9010)	
Plafondafwerking	Akoestisch plafond	Wit	
Meterkasten	Prefab meterkasten voorzien van kunststof beplating	Wit	
Fietsenberging			
Vloer	Dekvloer voorzien van slijtvaste instrooilaag	Grijs	
Wandafwerking	Fermacell gestukadoord en beton beiden onafgewerkt		
Plafond afwerking	Daar waar thermisch nodig houtwolcementplaat 60x120cm fijndradig, anders onafgewerkt.	Wit	
Kozijnen	Hout geschilderd	RAL 1019 grijsbeige	
Deuren	Algemene deuren berging voorzien van schopplaat en glasopening en op de kozijnen hoekbeschermers.	RAL 1019 grijsbeige	
Meterkasten	Prefab meterkasten voorzien van kunststof beplating	wit	
Werkkasten			
Vloer	Dekvloer voorzien van slijtvaste instrooilaag		

Wanden	Geen afwerking		
Plafond	Onafgewerkt		
Techniekr ruimten			
Vloer	Dekvloer voorzien van slijtvaste instrooi laag		
Wanden	Onafgewerkt		
Plafond	Onafgewerkt		