

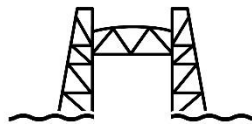


Technische Omschrijving

Hefkwartier fase Y te Rotterdam

bouwnummer 55 t/m 71

Versie datum: 15 december 2020
Status: CONCEPT c1



HEFKWARTIER

Rotterdam

Algemene Bepalingen

Hefkwartier fase Y, bouwnummer 55 t/m 71

1. Inleiding

In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De verkrijger koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties staat weergegeven op de plattegrond(en), het aanzicht van de woning is te vinden op de geveltekening(en). De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de woning worden beschreven in de technische omschrijving met bijlagen. Deze bescheiden zijn opgenomen in de koperscontractmap. Dit om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van de woning.

2. Woningtypen

Onderstaand een overzicht van de diverse woningtypen.

woningtype	bouwnummer
P	55 t/m 58, 67 t/m 71
V	59 t/m 66

Voor verdere specificaties van de woningtypen verwijzen wij u naar de verkoopdocumentatie.

3. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De eerder verstrekte tekeningen van het project zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen behorend bij de overeenkomst vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar.

De tekeningen ten behoeve van de openbare inrichting zijn indicatief. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

De maten op tekening zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan VOF Entreporthaven geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst VOF Entreporthaven erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen en de

voorstaande wijziging op dit bestemmingsplan te volgen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

De omliggende woonomgeving, openbaar gebied, wordt volgens een door de gemeente goedgekeurde inrichtingsplan na oplevering van het woongebied verder ingericht met bestrating, verlichting, beplanting, etc. Deze inrichting kan afwijken van hetgeen op tekening wordt aangegeven of op artist impressions wordt gesuggereerd.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning. De verkrijger zal hierover middels informatiebrieven geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en dimensie kan in werkelijkheid afwijken.

De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de aannemingsovereenkomst;

Waar merknamen worden vermeld, behoudt VOF Entreporthaven zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

Een artist impression is een benadering van het toekomstige plan. De woning (ontwerp, materialen, kleuren, etc.) kan in werkelijkheid afwijken van de artist impressions. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

4. Aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht(en) de verkrijger(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning. Nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen beide partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

5. Aanneemsom V.O.N.

De aanneemsom van de woning is vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de aanneemsom zijn inbegrepen:

- a) bouwkosten;

- b) kosten garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- c) B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).

Niet in de aanneemsom zijn inbegrepen:

1. entreekosten kabelexploitant;
2. entreekosten telefoonabonnement;
3. administratiekosten aanvraag levering stadsverwarming, water, elektra, telefoon en CAI;
4. tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

5b. Koopsom V.O.N.

De koopsom van de woning is vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de aanneemsom zijn inbegrepen:

Het perceel van de woning en het appartementsrecht van eventuele parkeerplaats(en) en berging:

- kosten notaris, architecten, constructeur en makelaar;
- kosten omgevingsvergunning;
- eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen, zoals stadsverwarming, water, elektriciteit en riolering;
- energielabel
- keukencheque

6. Belastingen

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

7. Betalingsverplichting en rentevergoedingen

De aanneemsom wordt gefactureerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

8. Hypotheek

Bij de aankoop van uw woning zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de aanneemsom. De aanneemsom kan, wanneer verkrijger(s) dat wenst/wensen, verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden.

9. Meer-/minderwerk

Woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zijn complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk Woonwensen in de koperscontractmap.

In de aanneemsom van de woning is voorzien in sanitair en tegelwerk. In de koopsom van de woning is ook een waardecheque voor de aanschaf van een keuken opgenomen ter waarde van € 7.750,- voor woningtype V en € 8.000,- voor woningtype P. Deze bedragen zijn inclusief BTW. De projectleverancier hiervoor is Asto keukens te Rotterdam. Voor de keukencheque is een keukenopstelling uitgewerkt. Met de projectleverancier kunt u tevens aanpassingen en uitbreidingen bespreken. De keuken wordt na oplevering aangebracht.

Wanneer de koper geen gebruik wenst te maken van deze keukencheque ontvangt zij 6.400,- voor woningtype V en € 6.600,- voor woningtype P retour. Dit bedrag wordt, indien tijdig bekend, bij de notariële overdracht in mindering gebracht op de koopsom van de woning.

Het standaard tegelwerk en sanitair worden getoond in de voor dit project geselecteerde showrooms. Verkrijgers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de desbetreffende showrooms. De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk van de koperscontractmap.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van de keuken, sanitaire ruimten en de wand- en vloertegels naar individuele wens aan te passen. De positie van de afzuigventielen van de mechanische ventilatie kunnen echter niet verplaatst worden. Deze bepaling kan van invloed zijn op de indeling van uw keuken.

10. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Op de aannemingsovereenkomst zijn de Garantiesupplementen module I E en module II P van toepassing.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid.

11. Bouwbesluit

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens bouwbesluit</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Zolder	Overige gebruiksruimte
Balkon, terras, loggia, tuin	Buitenruimte

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woning is gebruik gemaakt worden van de zogenaamde “krijtstreep-methode”. De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen en de opties voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

12. Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. ‘ARBO-wet’) is Dura Vermeer Bouw Zuid West BV tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein.

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto’s te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

13. Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/ eigenaar moeten worden getroffen.

Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder. De kosten voor deze voorzieningen komen voor rekening van de bewoner.

14. Verzekering

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico’s waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

15. Bouwnummers

Huisnummers en straatnamen worden door de gemeente vastgesteld. Tijdens de bouw krijgen alle woningen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Geruime tijd voor oplevering van uw woning worden de huisnummers door Dura Vermeer Bouw Zuid West BV aan u bekend gemaakt.

16. Maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

17. Limitering garantie

Indien verkrijger ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en / of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat verkrijger ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

18. Ingebruikname woning

Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in 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. Veelal kan verkrijger de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zullen de verkrijgers een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

Vlakheid van de vloer

De dekvloeren voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens de NEN2747-01. De vloer is geschikt voor het aanbrengen van een tapijtafwerking. Het aanbrengen van een “harde” vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatielaag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, inclusief het aanbrengen van de afwerking, het beste door één leverancier laten aanbrengen.

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er met betrekking tot de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

Vloerafwerking bij vloerverwarming

Bij lage temperatuur vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die geschikt zijn voor dit principe en de warmte goed doorlaten. Steenachtige vloeren geven de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van $R_c = 0,09$.

Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en-/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

Gevelmetselwerk

Door weersomstandigheden tijdens de bouw kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal.

Water op platte daken en in goten

Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat er op een plat dak of goot geen water mag blijven staan, er wordt aan de primaire taak van het bouwonderdeel voldaan. Kortom op een plat dak of in een goot kan water staan. Het kan, bij uitzondering, voorkomen dat buien zeer intensief zijn en de goot dan onvoldoende capaciteit biedt en daarbij overstroomt.

Installatiegeluid

In de woning zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Dit zijn onder meer, mechanische ventilatie units. Het geproduceerde geluid valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidniveau.

Afvoer huisvuil

In de wijk zijn ondergrondse containervoorzieningen opgenomen voor de afvoer van uw huisvuil. Van de gemeente ontvangt u de mogelijkheid om hierin uw huisvuil te deponeren. De locatie van de containers wordt door de gemeente nader bepaald.

Wijk in aanbouw

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht.

Andere woningen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning moet deels nog worden aangebracht. Wegens fasering in verkoop en de verkoopsnelheid van omliggende blokken kan het na oplevering van uw woning geruime tijd duren voor de gehele woonomgeving volledig is ingericht.

Op de situatietekening is een stand opname weergegeven van het ontwerp van het openbaar gebied. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt in samenspraak met de gemeente vastgesteld en aangelegd.

19. VERENIGING VAN EIGENAREN

De woningen in fase Y zijn ontworpen als grondgebonden woningen, maar worden verkocht als zijnde appartement. Fase Y, het appartementengebouw Z en het parkeren zijn in beginsel zo verweven dat samenvoeging in een appartementensplitsing de aangewezen oplossing is om het beheersbaar te houden. Dat betekent een hoofdsplitsing in vier delen (fase Y, fase Z, parkeren en bergingen voor fase D).

Om de woningen van fase Y zoveel mogelijk gelijk te schakelen met grondgebonden woningen is in het splitsingsreglement aan deze fase een grote mate van zelfstandigheid gegeven, dat in de ondersplitsing tot op niveau van de individuele woning kan worden doorgevoerd. Aldus blijft een bijdrage aan collectieve voorzieningen aangaande de woningen tot een minimum beperkt.

Appartementsrecht

Wanneer u een appartement koopt maakt het appartement deel uit van een appartementencomplex. Om te voorkomen dat de bewoner van de begane grond eigenaar wordt van de grond, de hal van niemand is en de bewoner van de bovenste verdieping zorg draagt voor het dak, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten.

Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u wordt opgeleverd. U koopt dus geen appartement, maar een appartementsrecht in een appartementencomplex en eventueel een appartementsrecht in de parkeergarage. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entrees, trappenhuisen en de aanwezige liften. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de algemene ruimten, etc.

Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte die u in concept ontvangt als onderdeel van de Koperscontractmap. Vervolgens zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementsrecht in het project.

Vereniging van Eigenaren

Bij de koop van een appartement in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw

in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie wordt doorberekend in de VvE bijdrage. U hoeft geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.

VvE bijdrage

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, hydrofoor, automatische deuropeners en onderhoud van liften.

Splitsingsakte

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen. Hierin is vastgelegd:

- wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn;
- wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;
- welke taken en bevoegdheden de VvE heeft.

VOF Entreporthaven zal de oprichtingsvergadering van de VvE regelen. Tijdens deze vergadering zal het bestuur van de vereniging worden benoemd en een huishoudelijk reglement voor het complex worden opgesteld, waarin allerlei praktische zaken worden geregeld, die verband houden met het eigendom, het beheer en de exploitatie van de gezamenlijke gedeelten.

Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle woningen en appartementen door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering voorziet de VvE hierin en dient u zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

Stallingsgarage

Alle eigenaren van een parkeerplaats in de parkeervoorziening hebben een onverdeeld aandeel in dit gebouwdeel (de zogenoemde mandelige zaak). De stallingsgarage is daarmee na oplevering eigendom van alle eigenaren (deelgenoten) met een parkeerplaats in dit terrein. De bestrating en alles op en in het terrein aanwezig zoals de parkeerplaatsen, de toegangspoorten, brandschermen,

leidingen, straatverlichting en straatkolken zijn onderdeel van de mandelige zaak. De deelgenoten zijn (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de mandelige zaak. Voor de mandelige zaak wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Voor de oprichting van deze VvE zal de VOF Entreporthaven een VvE-administrateur/beheerder voordragen.

Het binnenterrein vormt in de toekomst een geheel met nog te realiseren parkeerruimte behorend bij naastgelegen fase aan de noordzijde. De eigenaren van deze stallingsplaatsen zullen gaan bijdragen aan beheer en onderhoud van de garage.

Technische Omschrijving

Hefkwartier fase Y, bouwnummer 55 t/m 71

00. ALGEMEEN

Het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de eisen van het Bouwbesluit 2012, de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) bedraagt gelijk of kleiner dan 0,4.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is voor deze woningen niet van toepassing.

11. PEIL EN UITZETTEN

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil= 0) ter plaatse van de hoofdentree, vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Het peil is voorlopig vastgesteld op 4,00 m¹ +NAP.

12. GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en bestratingen, zoals de tegelpaden. Het terrein onder de woningen wordt ontgraven tot circa onderkant fundering. De bij de woning behorende tuin wordt afgewerkt met uitkomende grond.

Als bodemafsluiting wordt 100 mm schoon zand tussen de funderingsbalken toegepast.

Onder de te maken bestrating wordt een zandpakket van 100 mm dik toegepast.

14. BUITENRIOLERING / DRAINAGE

Het binnenrioolsysteem wordt tot 0,5 meter buiten de gevel aangebracht. Het aansluiten van het rioolsysteem op openbare net wordt door derden (VOF Entreporthaven) middels een flexibel aansluitstuk verzorgd. De schoon- en vuilwaterriolering wordt gescheiden naar buiten gebracht. In de parkeervoorziening wordt terreinriolering aangebracht met bijbehorende straatkolken.

15. BESTRATING

De terrassen van de woningtypen Y op de eerste verdieping worden voorzien van lichtgrijze betontegels 500 x 500 x 45 mm met vellingkant op tegel dragers.

De entree-nis van woningtype Y2 op de begane grond (buiten) wordt voorzien van klinkerbestrating.

Ter plaatse van de parkeervoorziening wordt bestrating aangebracht, betonklinkers in nader te bepalen verband.

16. BEPLANTING

Er wordt geen beplanting toegepast.

17. ERFSCHEIDINGEN

De terrassen van de woningtypen Y op de eerste verdieping worden voorzien van een privacy scherm. Afmetingen scherm ca. 2 x 1800 breed bij ca. 1800mm hoog;
Frame: aluminium kokerprofiel, verticale tussenregel;
Paneelvulling: gelaagd glas met matte folie.

In het verlengde van de schermen wordt een montagevoorziening opgenomen, waarop in eigen beheer verdere erfafscheiding kan worden aangebracht. Aan de achterzijde van het terras worden stalen plantenbakken geplaatst. Deze fungeren ook als valbeveiliging en mogen niet worden verwijderd. Achter de plantenbakken wordt een strook mossedum aangebracht.

20. FUNDERINGSPALEN EN DAMWANDEN

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en het sonderingrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. De woning heeft een fundering bestaande uit betonnen palen en funderingsbalken.

21. BETONWERK

Begane grondvloer:

De begane grondvloer van de woning is een vrijdragende geïsoleerde systeembvloer. De isolatiewaarde (Rc) bedraagt minimaal 3,5 m²K/W. Voor de toegang tot de kruipruimte, onder de begane grondvloer, worden sparingen gemaakt in de vloer. Deze sparingen worden afgewerkt met een metalen omranding en afgedekt met een geïsoleerd vloerluik. De kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel. Als gevolg van wisselende grondwaterstanden kan het voorkomen dat de kruipruimte vochtig is of er kan water in staan.

De dragende wanden zijn van in het werk gestort beton, dikte 250mm, conform opgave constructeur. De verdiepingvloeren en dakvloer van in het werk gestorte breedplaatvloer, dikte 230mm, conform opgave constructeur.

Aan de onderzijde van de breedplaatvloer bevinden zich v-naden, deze blijven in het zicht.

Stallingsgarage:

De poeren, kolommen en wanden worden uitgevoerd met in het werk gestort gewapend beton, afmeting en hoeveelheid wapening volgens opgave constructeur.

Aan de betonwanden, kolommen en overige onderdelen welke in het zicht blijven worden geen afwerkingseisen gesteld.

22. METSELWERK

Gevels:

De gevels van de woningen worden uitgevoerd in schoon metselwerk met een waalformaat baksteen in halfsteens metselverband. Enkele gevelvlakken worden uitgevoerd in staand verband. Er wordt metselwerk in verschillende kleuren toegepast. De kleurverdeling is aangegeven op de geveloverzichten en in de kleur- en materiaalstaat. De voegen zijn donkergrijs en terugliggend. De accentvlakken rondom de entree deur liggen circa 15 mm naar buiten. Daarnaast worden er rollagen toegepast die in de voorgevel circa 15 mm naar buiten of naar binnen steken. De rollagen en de accentvlakken zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

Het metselwerk wordt voorzien van de benodigde knip- en dilatatievoegen volgens voorstel steenleverancier.

De spouw van de buitengevel is geïsoleerd met een $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ voor het totale gevelpakket.

Binnenwanden:

Binnenwanden in de woningen zijn opgebouwd uit lichte separatiewanden, 100 mm dik, in verzwaarde uitvoering i.v.m. geluidweringseisen:

- de binnenwanden tussen verblijfsruimten onderling;
- de binnenwanden tussen de technische ruimte en verblijfsruimte;

Binnenwanden in de woningen opgebouwd uit lichte separatiewanden, 70 of 100 mm dik in normale uitvoering:

- de binnenwanden rondom schachten;
- overige niet nader genoemde binnenwanden.

23. PREFAB BETON

Binnenspouwbladen:

De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd in prefab beton.

Buitenruimte:

Kanaalplaatvloer dikte 260mm:

- Dakvloer van de parkeervoorziening
- Vloer voorzien van druklaag $d=50\text{mm}$.
- De maximale belasting van de terrassen bedraagt 250 kg/m^2 en 300 kg op een willekeurig punt. Deze belasting mag bij het gebruik en inrichting van uw buitenruimte niet worden overschreden.

Spekbanden, sierstenen en waterslagen:

In de gevel worden prefab betonnen spekbanden toegepast. De kozijnen die direct op deze spekbanden zijn geplaatst krijgen een raamdorpel van prefab beton, welke aansluit op de spekband.

De overige kozijnen worden voorzien van aluminium waterslagen.

Ook worden er betonnen sierstenen in het metselwerk toegepast boven de kozijnen op de begane grond en ter plaatse van de dakrand.

25. METAALCONSTRUCTIEWERK

De lateien boven de kozijnen zijn van staal, in kleur gecoat. Bij grotere kozijnopeningen wordt een geveldrager toegepast die wordt gemonteerd op de achterconstructie. De kozijnen die direct onder een spekband zijn geplaatst krijgen een latei van prefab beton, welke aansluit op de spekband.

De balken ten behoeve van de dakvloer boven de parkeervoorziening worden uitgevoerd als stalen samengestelde profielen, afmeting volgens opgave constructeur. Deze worden afgewerkt met een omtimmering van brandwerende beplating.

26. KANALEN

Voor de ventilatie van de woning worden in de vloeren en schachten diverse aan- en afvoerkanalen aangebracht. In de technische ruimte wordt het kanaalwerk als opbouw uitgevoerd en blijft daarmee in het zicht. Deze kanalen worden niet nader afgewerkt.

T.p.v. dakdoorvoeren wordt een plakplaat met geïsoleerde bodemplaat toegepast.

30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen en -deuren:

De schuifdeurkozijnen in de achtergevel, alsook de vouwramen in de voorgevel van woningtype P, zijn van aluminium met kleurcoating. De overige buitenkozijnen en ramen van de woningen worden vervaardigd van hardhout. De voordeur en kozijnen met de onderzijde op maaiveldhoogte hebben een kunststeen onderdorpel.

De entree deur van de woning is een houten deur met profilering, voorzien van een briefplaat en voorzien van een glasopening met hiervoor een in kleur gecoat metalen rooster.

De kozijnen waar nodig in een brandwerende uitvoering e.e.a. volgens opgave adviseur.

In alle glasopeningen van de buitenkozijnen, buitendeuren en ramen wordt isolerende HR++ beglazing aangebracht.

Onder de kozijnen worden waterslagen aangebracht, in prefab beton of in kleur gepoedercoat aluminium.

Hang- en sluitwerk:

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen, inclusief de deur naar de buitenberging en de stallingsgarage, voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

De buitendeuren van de woning worden voorzien van gelijksluitende cilinders. Alle bewegende delen in de buitenkozijnen, worden voorzien van tochtprofielen.

Binnenkozijnen:

Plaatstalen binnendeurkozijnen, fabrieksmatig gemoffeld kleur wit, met bovenlicht t.b.v. verblijfsruimten, badkamers, toiletruimten. Het bovenlicht bij meterkasten en bergkasten krijgt een paneelvulling van lakboard.

Binnendeuren:

Vlakke dichte binnendeuren in opdekuitvoering, fabrieksmatig gelakt.

De deur van de meterkasten wordt voorzien van 2 stuks ventilatieroosters per deur in kleur wit.

De deuren worden voorzien van een blank geëloxeerd aluminium kruk en schild, toilet en badkamer voorzien van vrij/bezet aanduiding.

In blok Y wordt een open trap toegepast tussen de woonkamer en de slaapverdieping(en). Om geluidsoverlast in deze situatie te voorkomen zijn er wettelijke regels van toepassing voor de deuren van de slaapkamers: deze moeten geluidwerend worden uitgevoerd.

Dit houdt in dat ze extra kierdichting krijgen aan de boven- en zijkanten van de deur. Ook aan de onderzijde wordt de kier afgesloten met behulp van een valdorpel, die onzichtbaar is opgenomen in de deur. Omdat hierdoor de ventilatie van de slaapkamer wordt belemmerd, wordt er een geluidwerend rooster opgenomen in de onderzijde van de deur. Dit is een metalen rooster in de kleur wit.

31. SYSTEEMBEKLEDING

De borstwering onder het raam op de begane grond in de voorgevel van de woningen wordt voorzien van hoogwaardige weersbestendige beplating in de kleur betongrijs. Bij woningtype V wordt deze beplating ook toegepast ter hoogte van de 1^e verdiepingvloer. Voor deze geveldelen wordt de

isolatiewaarde van de totale gevel $R_c = 4,5 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$. De beplating wordt aangebracht met zichtbare bevestigingsmiddelen.

32. HOUTEN EN METALEN TRAPPEN EN –BALUSTRADEN

De trap naar de eerste verdieping is een dichte trap met stootborden van spaanplaat. Alle overige trappen zijn open trappen. De trappen zijn van vurenhout en worden voorzien van een grondverflaag. De in het zicht blijvende delen van de trapbomen en van de spil worden dekkend geschilderd. Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap, wordt een houten hekwerk aangebracht en dekkend afgeschilderd. Aan de wand aan een zijde naast de trap wordt een hardhouten muurleuning bevestigd. Deze leuning wordt blank afgelakt.

Langs de vloerrand van de vide in woningtype V wordt op de eerste verdieping een stalen hekwerk aangebracht, dekkend geschilderd.

Ter plaatse van de franse balkons wordt op het kozijn een stalen hekwerk gemonteerd, thermisch verzinkt en gepoedercoat, voorzien van een projectmotief door middel van perforaties.

Ter plaatse van enkele gevelopeningen wordt voorlangs het kozijn een stalen gevelscherf geplaatst, ook met een geperforeerd motief. De positie van deze schermen is aangegeven op de geveltekeningen.

33. DAKBEDEKKING

De platte daken worden uitgevoerd met een tweelaagse bitumineuze APP dakbedekking op een PS afschotisolatielaag. De totale isolatiewaarde van de dakconstructies is $6,0 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$.

Opbouw bitumineuze dakbedekking (van beneden naar boven):

- Dampremmende laag PE-folie losliggend aangebracht, naden onderling afgeplakt;
- Afschotisolatie;
- 2 laagse bitumineuze dakbedekking;
- ballast laag van grof grind, grootte 16/32
- Hoeken voorzien van betonnen tegels 400x600mm op rubber tegel dragers, hoeveelheid volgens berekening leverancier.

Dakranden afgewerkt met een gepoedercoate aluminium daktrim met ronde kraal.

Noodoverstorten t.p.v. alle dakvlakken in aluminium, gecoat in kleur RAL7015 (slate grey);

Voor het dak van de parkeervoorziening geldt geen isolatie-eis. Daar wordt de opbouw dakbedekking (van beneden naar boven):

- Afschotlaag
- Dampremmende laag PE-folie losliggend aangebracht, naden onderling afgeplakt;
- 2 laagse bitumineuze dakbedekking; bovenste laag in wortelwerende uitvoering;
- Dekafwerking behorend bij buitenruimte blok Y.

35. NATUUR/KUNSTSTEEN

De gevelkozijnen met een borstwering in de prefab binnenspouwbladen worden voorzien van vensterbanken in marmercomposiet, type Bianco C. Dikte 20mm, breedte tot ca. 20 buiten negge.

De kozijnen van het toilet en van de badkamer worden voorzien van kunststeen onderdorpels, dik 20 in vlakke uitvoering, kleur antraciet. Ter plaatse van de douchehoek wordt een kunststeen dorpel aangebracht als overgang naar de tegels onder afschot, als op tekening aangegeven.

Kunststeen dorpels geïsoleerd ter plaatse van buitenkozijnen:

- woningentreekozijnen;
- bergingskozijnen blok Y in achtergevel
- kozijnen zonder borstwering op de begane grond.

Dorpels uitgevoerd in de kleur zwart;

Bijbehorende neuten t.b.v. aansluiting op houten kozijnstijlen.

Het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer in de woning is ca. 35 mm.

De koper dient er zorg voor te dragen, dat door toepassing van een vloerafwerking, aan de bepaling in Bouwbesluitartikel 42 wordt voldaan (maximaal niveauverschil van 20 mm).

40. STUKADOORWERK

Spuitleisterwerk Brander Crystal o.g. met fijne structuur op de plafonds t.p.v.:

- de verblijfsruimten, verkeersruimten en sanitaire ruimten in de appartementen.

Spuitleisterwerk in de badkamers schimmelwerend.

Spuitleisterwerk Brander Crystal o.g. met fijne structuur op de wanden t.p.v.:

- de toiletruimte in de appartementen (boven 1500mm +vloer).

De overige binnenwanden, de woningscheidende wanden, en de voor- en achtergevel in de woning worden 'behangklaar' afgewerkt, met uitzondering van de meterkast. 'Behangklaar' betekent dat de wanden voldoende vlak zijn ten behoeve van het aanbrengen van behang. Er wordt geen behang aangebracht.

41. TEGELWERK

Voor het wand- en vloertegelwerk is een aantal tegels geselecteerd. Deze tegels zijn te bezichtigen in de showroom.

De vloeren van het toilet en van de badkamer worden voorzien van vloertegels van het merk Mosa type Residential 1105V, afmeting 30 x 30 cm, in de kleur donkergrijs, voegkleur grijs. Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels iets verdiept en onder afschot aangebracht.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels van het merk Mosa type Scenes 27010, afmeting 15 x 30 cm. Deze standaard wandtegel zijn wit, de voegkleur is grijs. De tegels worden liggend verwerkt. In het toilet worden wandtegels aangebracht tot 1,5 m1 boven de vloer en in de badkamer van vloer tot plafond.

De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels.

Inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgewerkt met siliconenkit. Uitwendige hoeken worden voorzien van een pvc hoekstrip, in standaardkleur.

Verder wordt de mogelijkheid geboden het tegelwerk naar eigen inzicht bij de showroom uit te kiezen. Meer informatie over de showroom treft u aan in de koperscontractmap onder hoofdstuk 'Showrooms'.

42. DEKVLOEREN

De vloeren in de woning worden voorzien van een zandcement dekvloer.

43. METAALWERKEN

Gevelkaders in aluminium conform de geveltekeningen, uitgevoerd in zetwerk en gecoat in kleur.

44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

Plafonds

Getimmerd plafond met een gecoate weervaste beplating met isolatie $R_c \geq 6,00m^2K/W$:

- in entree-nis woningtype Y2, kleur grijs

Houtwolcementplafond met isolatie $R_c \geq 6,00m^2K/W$:

- begane grond achterzijde blok Y t.p.v. de parkeervoorziening (onderzijde 1e verdiepingsvloer);

Kleur naturel (grijs-bruin);

45. AFBOUWTIMMERWERK

De trapsparringen worden afgewerkt met 18mm MDF, fabrieksmatig gegrond en afgelakt.
De meterkast wordt voorzien van een OSB meterkastbord.

Verder worden de nodige houten aftimmeringen aangebracht.
Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht.

46. SCHILDERWERK

Buitenschilderwerk:

Alle houten buitenkozijnen, buitendeuren en ramen van de woning worden dekkend geschilderd in een kleur volgens het materialen- en kleurenschema.

Binnenschilderwerk:

De houten trappen worden fabrieksmatig behandeld met dekkende grondverf, de trapbomen en spullen worden in het werk afgelakt in kleur wit.

- Houten vloerrand-aftimmeringen worden in het werk dekkend afgelakt in kleur wit.
- De houten muurleuningingen worden fabrieksmatig blank gelakt
- De houten trap- en verdiepingshekken worden in het werk dekkend afgelakt in kleur wit.

47. BINNENINRICHTING

Keuken:

Er zijn afspraken gemaakt met een keukenleverancier. In de koopsom van de woning is een basiskeuken opgenomen. De projectleverancier hiervoor is Asto keukens te Rotterdam.

De aannemer zal de woning echter zonder keuken opleveren waarna de keuken op een in overleg met de keukenleverancier te bepalen tijdstip na oplevering wordt geplaatst. De levering en plaatsing

van de keuken vindt plaats onder de garantievoorwaarden van de keukenleverancier en valt niet onder de garantie van het SWK.

De standaard aansluitpunten voor water, elektra en mechanische ventilatie in de keuken zijn op de verkooptekening aangegeven.

50. HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren aan de achtergevels zijn rond en van kunststof. Ze worden met beugels gemonteerd op de gevel en lozen op het achterdek.. De hemelwaterafvoeren van het achterdek worden aangesloten op het rioleringsysteem. De posities zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.

51. BINNENRIOLERING

In de woning wordt een binnenrioleringsysteem aangelegd dat wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsysteem. Het rioleringsysteem van de woning is voorzien van een ontluchting via het dak.

Riolering ingestort in constructie wordt uitgevoerd in PPC. In het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons en muurbuizen worden verchromd uitgevoerd. Voor de wasmachine wordt een aansluitpunt in pvc-buis gemaakt.

52. WATERINSTALLATIES

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof of koper, naar keuze van de aannemer.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit- en aftapbaar. De koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine (voorzien van een tapkraan);
- keuken (afgedopt) (spoelbak/vaatwasser);
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- toiletcombinatie;
- fonteincombinatie.

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding heeft een tapcapaciteit van CW6 (11 liter/minuut bij 60°C). Deze wordt vanuit de stadverwarmingsunit in de meterkast, aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken (afgedopt);
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- badcombinatie.

Indien u wenst dat tijdens de bouw het leidingwerk voor de diverse installaties verplaatst of aangepast wordt, dient u dit vóór de daarvoor bepaalde sluitingsdatum bij ons kenbaar te maken. Daarbij zijn

duidelijk gemaatvoerde tekeningen op schaal noodzakelijk: plattegrond-, doorsnede- en aanzichttekeningen.

Na oplevering draagt u er zelf zorg voor dat de door u gewenste sanitaire toestellen en de wand- en vloerafwerking worden aangesloten resp. aangebracht. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de aarding van metalen delen op de aardelektrode van de elektrische installatie.

Bij deze keuze is de regeling 'LIMITERING GARANTIE' van toepassing, zoals opgenomen in de Procedure Koperskeuzen.

53. SANITAIR

Toilet:

- Vrijhangende closetcombinatie Villeroy & Boch Subway 2.0 incl. closet zitting, kleur wit;
- Geberit Duofix inbouwelement met Sigma 30 spoelknop, kleur wit;
- Hoogte keramiek bovenzijde van closet ten opzichte van de vloer circa 43 cm;
- Fonteincombinatie Villeroy & Boch Architectura fontein, kleur wit;
- Hansgrohe Logis 70 fontein kraan, kleur chroom;
- Verchroomde muurbuis en verchroomde bekersistif;
- Fontein afsluitbaar middels verchroomde hoekstopkraan;

Badkamer:

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- 2x Villeroy & Boch Subway 2.0 breed 60 cm, kleur wit met waste-inrichting;
- Hansgrohe Logis wastafelmengkraan opbouw, kleur chroom;
- Verchroomde muurbuis en verchroomde bekersistif;
- Wastafels afsluitbaar middels verchroomde hoekstopkranen;
- Spiegel 40x130cm, horizontaal bevestigd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Croma Select E showerpipe douchemengkraan, kleur chroom;
- Hansgrohe Croma Select E douchecombinatie
- Draingoot Easydrain Multi incl. Fixt-1 RVS rooster breed 70cm.

Toiletcombinatie bestaande uit:

- Vrijhangende closetcombinatie Villeroy & Boch Subway 2.0 incl. closet zitting, kleur wit;
- Geberit Duofix inbouwelement met Sigma 30 spoelknop, kleur wit;
- Hoogte keramiek bovenzijde van closet ten opzichte van de vloer circa 43 cm;

Badcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 180x80 cm, kunststof kleur wit;
- Afvoercombinatie incl. badwaste;
- Hansgrohe Ecostat Comfort badthermostaatkraan, kleur chroom;
- Hansgrohe Croma 100 badset, kleur chroom.

60. VERWARMINGSINSTALLATIE

De woning wordt aangesloten op de stadsverwarming voor de levering van warmtapwater en ruimteverwarming. In de meterkast van de woning wordt een warmte-afleverset geplaatst, waardoor de warmte de woning in komt. Vanaf de warmte-afleverset wordt het leidingnet aangebracht naar de vloerverwarmingsverdelers in de woning. In de warmte-afleverset zit ook een zogenaamde warmtewisselaar, deze warmtewisselaar verwarmt uw koude kraanwater voor de warmwaterpunten in de woning. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De afleverset blijft eigendom van de leverancier Vattenfall.

Volgens tekening wordt de benodigde vloerverwarming aangebracht. Het systeem wordt aangelegd op basis van de door de stadsverwarming aangeboden aan- en afvoertemperatuur van het stadverwarmingsstelsel, met als uitgangspunt een stooklijn 45/35°C aanvoer-/retourtemperatuur ten behoeve van de vloerverwarming.

In de badkamer wordt een elektrische designradiator toegepast, type Elegance E-stone o.g., met thermostaat.

De temperatuurregeling vindt plaats in de keuken door middel van een bedrade kamerthermostaat in de woonkamer, op de plaats zoals aangegeven op tekening.

In de slaapkamers wordt eveneens een bedrade ruimtethermostaat aangebracht; fabricaat n.t.b.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de stadverwarmingsunit naar de verdelers zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De plaats van de verdelers voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed als mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken. De verdelers worden niet van een omkasting voorzien.

Conform de van toepassing zijnde SWK-garantieregeling kunnen, tenminste de onderstaande temperaturen worden behaald. De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van het SWK, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot tenminste een buitentemperatuur van -10 °C (ISSO 51):

- verblijfsruimten : 20 graden
- badkamer : 22 graden
- verkeersruimten : 15 graden
- toilet : 15 graden, onverwarmd
- inpandige berging/bergkast : 15 graden, onverwarmd

De afgifte berekeningen voor de vloerverwarming zijn gebaseerd op een vloerafweking met een maximale Rc-waarde van 0,09m²K/W. Laat u door uw leverancier van de vloerafwerking informeren of de door u gekozen vloerafwerking hieraan voldoet.

61. VENTILATIE-INSTALLATIES

In de woning wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast, gebaseerd op WTW-installatie met een twee-zone CO₂-regeling bestaande uit:

- Ventilatie-unit met warmteterugwinnig;
- Eén CO₂-sensor in de woonkamer en één in de hoofdslaapkamer;
- 4-standenschakelaar t.b.v. bediening in de badkamer (op batterij);
- Toevoerroosters kunststof kleur wit, in de verblijfsruimten (woonkamer/keuken en slaapkamers);
- Afzuigroosters kunststof kleur wit, in keuken, badkamer, toilet, opstellingsruimte wasmachine en berging;
- Opbouwkanalen in opstellingsruimte;
- Tussen de WTW-unit en woninginstallatie geluiddempende slangen voor de luchttoevoer en luchtafvoer;

Het systeem houdt rekening met toepassing van een recirculatie afzuigkap in de keuken. Aansluiten van een motorloze afzuigkap op het ventilatiesysteem is niet toegestaan.

Op de dakverdieping worden prefab dakdoorvoeren gemonteerd t.b.v.:

- De voorzieningen toe- en afvoer voor de gebalanceerde ventilatie;
- Ontluchting riolering;

- Vanaf de schoorsteen tot over de dakrand wordt een ventilatiekanaal gemonteerd t.b.v. de luchtaanvoer. Het mondstuk ter plaatse van de dakrand wordt voorzien van een gaasrooster onder 45°. De bevestiging op het dak middels montagebeugels, gemonteerd op betontegels.

70. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem, geheel volgens de geldende voorschriften (NEN 1010).

Er worden inbouwschakelaars en -wandcontactdozen toegepast in wit kunststof, verticaal geplaatst. De aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders volgens NEN1010 kolom eenvoudig en als aangegeven op tekening.

De elektra aansluitingen worden indien van toepassing op de volgende circa hoogten aangebracht:

- Wandcontactdozen verblijfs- en verkeersruimten	300+
- Wandcontactdozen boven aanrecht	1.200+
- Wandcontactdozen afzuigkap	2.250+
- Wandcontactdoos kookplaat	350+
- Wandcontactdoos combimagnetron	1.750+
- Wandcontactdoos koelkast	1.750+
- Wandcontactdoos vaatwasser	600+
- Wandcontactdoos wasmachine	1.050+
- Wandcontactdoos elektrische radiator in badkamer	300+
- Lichtpuntschakelaar (met wandcontactdoos)	1.050+
- Lichtpunt boven wastafel	1.700+
- Lichtpunt voor- en achtergevel	2.200+
- Data-aansluitingen (cat6)	300+
- Beldrukker	1.500+
- Schel	2.200+
- Hoofd- en sub thermostaten	1.500+
- Bedieningen mechanische ventilatie	1.500+
- Loze leiding boiler	650+

In de verblijfsruimten worden alle leidingen weggewerkt, in de overige ruimten worden waar mogelijk en noodzakelijk de leidingen weggewerkt.

Buitenverlichting:

Bij de voordeur wordt een door de architect ontworpen lichtarmatuur aangebracht. Dit buitenlichtpunt is voorzien van een schemerschakelaar en kan worden bediend met een handschakelaar binnen in de entreehal. In het armatuur is de huisnummering opgenomen.

PV-panelen:

Ten behoeve van het behalen van de energieprestatie zullen er op het dak vooralsnog 2 PV-panelen van circa 305Wp worden aangebracht. Het definitief aantal PV-panelen wordt nader vastgesteld door de bouwfysisch adviseur en volgens nadere uitwerking leverancier. In de bergruimte op de 3e verdieping wordt een omvormer ten behoeve van de PV-panelen geplaatst.

75. COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES

Telefoon en Centrale Antenne inrichting (CAI):

De woning wordt aangesloten op het centraal antennesysteem en krijgt een glasvezelaansluiting in de meterkast. Administratiekosten voor de aanvraag bij de leverancier zijn niet in de aanneemsom begrepen.

In de woonkamer komt een bedrade leiding voor dataverkeer, voorzien van een CAT6-kabel. De leiding wordt aangebracht op circa 30 cm. hoogte boven de afwerkvloer. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

Branddetectie:

In de hal en op de overloop van de verdiepingen worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van de woning aangesloten. De rookmelders worden onderling gekoppeld, waardoor alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

99. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Het hele gebouw wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

100. STALLINGSGARAGE

De stallingsgarage is gelegen ter plaatse van het binnenterrein. In de garage worden 82 parkeerplaatsen gerealiseerd.

De stallingsgarage heeft een open constructie en wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

De parkeervakken en rijrichtingen in de stallingsgarage worden aangegeven door middel van geschilderde markeringen en belijning, kleur wit. De parkeervakken worden voorzien van een nummeraanduiding. Aan de achterzijde van het parkeervak worden varkensruggen opgenomen in de bestrating, ter bescherming van de achterliggende gebouwdelen.

In de stallingsgarage wordt een technische ruimte gereserveerd ten behoeve van een elektrische aansluiting. Indien gewenst kan de VvE deze ruimte gebruiken ten behoeve van het na oplevering laten aanleggen van een installatie voor het opladen van een of meerdere elektrische personenauto's.

In de stallingsgarage komen verlichtingsarmaturen op een nader te bepalen plaats. Verlichting van de stallingsgarage en de daar aanwezige elektra-installatie t.b.v. de stuwdrukventilatoren, speedgate, brandmeld- en ontruimingsinstallatie, CO/LPG-detectie en brandschermen worden aangesloten op een separate electriciteits-meter welke wordt gesitueerd in een CVZ-kast in de hoofdentree van appartementengebouw Z.

De stallingsgarage wordt niet gerealiseerd conform de norm NEN 2443 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages". Dit houdt in de praktijk in dat de garage en de parkeervakken goed bruikbaar zijn, maar dat niet op alle punten van de norm wordt voldaan. Het is geen vereiste om te voldoen aan deze norm.

MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

EXTERIEUR		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Metselwerk voorgevel bnr. 55 t/m 58, 67 t/m 71 (type P) bnr. 59 t/m 66 (type V) Metselwerk Achtergevel	Schoonmetselwerk Schoonmetselwerk Schoonmetselwerk	Rood-bruin Oranje-bruin Rood-oranje genuanceerd
Voegwerk	Verdiept doorgestreken	Donkergrijs
Lateien	Verzinkt staal, gecoat	Leigrijs, RAL 7015
Houten kozijnen Draaiende delen in kozijnen	Hardhout Hardhout	Wit, RAL 9010 Stofgrijs, RAL 7037
Vouwraam type P	Aluminium	Cementgrijs, RAL 7033
Onderdorpel houten deurkozijn aan maaiveld	Kunststeen	Antraciet
Entredeuren	Houten deur	Cementgrijs, RAL 7033
Buitendeuren tpv stallingsgarage	Houten deur	Cementgrijs, RAL 7033
Schuifdeurkozijn achtergevel	Aluminium gecoat	Wit, RAL 9010
Waterslagen	Aluminium gecoat	Stofgrijs, RAL 7037
Waterslagen	Prefab beton	Wit/grijs
Spekband	Prefab beton	Wit/grijs
Sierbeton blokken in metselwerk	Prefab beton	Wit/grijs
Gevelkaders	Aluminium gecoat	Cementgrijs, RAL 7033
Staalplaat/hekwerk tpv badkamerraam en voordeur	Staal	Cementgrijs, RAL 7033
Hemelwaterafvoeren achtergevel	Kunststof, rond	Grijs
Dakbedekking	Bitumineus, met grind	Grijs
Daktrim plat dak	Aluminium gemoffeld	Grijswit, RAL 9002
Balkonhek	Staal	Cementgrijs, RAL 7033
Privacyscherm terras	Aluminium met glas	Cementgrijs, RAL 7033
Plantenbakken	Cortenstaal	roodbruin naturel

INTERIEUR		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeuren	Vlakke opdekdeuren	Wit
Binnendeurkozijnen	Metalen montagekozijnen	Wit
Bovenlicht meterkast	Lakboard	Wit
Bovenlicht kast	Lakboard	Wit
Binnendorpels sanitaire ruimten	Kunststeen	Antraciet
Traptreden	Vurenhout	Wit (grondlaag)
Trapbomen, -spil en hekwerk	Vurenhout	Wit
Trapleuningen	Ronde houten leuningen, gelakt	Transparant
Betimmering trapgat	Beplating	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Badkamerradiator	Fabrieksmatig gelakt	Wit
Schakelmateriaal elektra	Kunststof	Wit