

Kopersinformatie

Kavel O – Track 8 Amsterdam

16 november 2021



Inhoudsopgave

1	Koopinformatie	3
1.1	KOOPOVEREENKOMST.....	3
1.2	AANNEMINGSOVEREENKOMST	3
1.3	WAT OMVAT DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGSOVEREENKOMST EN WAT BETEKENT V.O.N.?	3
1.4	BELASTINGDIENST	4
1.5	WAT EN WANNEER MOET U BETALEN?	4
1.5.1	<i>Koopsom</i>	4
1.5.2	<i>Bouwtermijnen</i>	4
1.6	PRIJSSTIJGINGEN.....	4
2	Procedures en garanties	5
2.1	GARANTIECERTIFICAAT	5
2.2	OPNAME EN OPLEVEREN VAN DE WONING	5
2.3	KOPERSBEGELEIDING.....	6
2.4	TOEGANG TOT BOUWTERREIN EN BOUWPLAATS.....	6
3	Algemene Technische informatie	7
3.1	VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN.....	7
3.2	TEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	7
3.3	MATEN EN MATERIALEN	7
3.4	KLEUREN.....	8
3.5	RUIMTEBENAMINGEN.....	8
3.6	ENERGIE PRESTATIE NORM	8
3.7	KRIJTSSTREEPMETHODE	9
3.8	TOT SLOT	9
4	Technische omschrijving	11
4.1	WIJZIGINGEN.....	11
4.2	GRONDWERKEN.....	11
4.3	ALGEMENE RUIMTEN EN INRICHTING	11
4.4	CONSTRUCTIE.....	14
4.5	GEVEL- EN DAKAFWERKING.....	15
4.6	BINNENINRICHTING	19
4.7	INSTALLATIES.....	23
5	Kleur- en materiaalstaat	28
5.1	STAAT VAN AFWERKING WONINGEN	28
5.2	STAAT VAN AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN	29
5.3	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	30

1 Koopinformatie

1.1 Koopovereenkomst

In dit project wordt gewerkt met een zogenoemde gescheiden Koop- en aannemingsovereenkomst. Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom. Het recht van erfpacht wordt rechtstreeks door de gemeente aan de koper uitgegeven. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen een onverbreekelijk geheel. U ontvangt per email een kopie van de ondertekende koopovereenkomst. De notaris krijgt het origineel.

1.2 Aannemingsovereenkomst

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

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

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

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

De eventuele financieringskosten zijn dus **niet** bij de koopovereenkomst, noch bij de aannemingsovereenkomst, inbegrepen. U kunt in dit verband denken aan afsluitprovisie voor een hypothecaire lening, notariskosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw.

De makelaar kan op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken.

Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst begrepen.

1.4 Belastingdienst

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

1.5 Wat en wanneer moet u betalen?

1.5.1 Koopsom

De grond onder de het complex wordt uitgegeven in erfpacht. Dit wordt verder geregeld in de koopovereenkomst. De koopsom is verschuldigd ten tijde van de koop en dient, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen en eventuele uitstelvergoeding, ten tijde van de levering bij de notaris voldaan te worden.

1.5.2 Bouwtermijnen

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

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

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

1.6 Prijsstijgingen

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

2 Procedures en garanties

2.1 Garantiecertificaat

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen van Woningborg. Dit is een onafhankelijk instituut dat u de zekerheid biedt dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd, zelfs indien de aannemer in financiële problemen zou geraken. Wie een product levert, moet instaan voor de kwaliteit daarvan. Dat geldt ook voor de aannemer van een woning. Schort er iets aan de kwaliteit, dan moet u de aannemer daarop kunnen aanspreken. De aannemer geeft u deze garantie. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2020". Bent u het oneens met de aannemer over de geleverde kwaliteit, dan kan de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Voorafgaand hieraan kan Woningborg eventueel bemiddelen.

2.2 Opname en opleveren van de woning

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

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

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

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

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

Het proces-verbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het proces-verbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken.

Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning.

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

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

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

2.3 Kopersbegeleiding

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

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

Let op: *Het hele meer- en minderwerkproces wordt apart verrekend zoals is weergegeven in de brochure "Woningborg - Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020". Tevens dient u er rekening mee te houden dat er bij meer- en minderwerk sprake kan zijn van bouwtijdverlenging voor het betreffende woning. Facturering van meer- en minderwerk vindt plaats via de aannemer. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de brochure meer- en minderwerk.*

2.4 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

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

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

3 Algemene Technische informatie

3.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in “Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2020”, samengesteld door Woningborg.

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

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

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

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

3.2 Tekeningen en Technische Omschrijving

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

3.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen wordt 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, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

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

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

3.4 Kleuren

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

3.5 Ruimtebenamingen

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

Benaming

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

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Technische ruimte
Overige gebruiksfunctie
Bergruimte

3.6 Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid enige jaren geleden in de bouwregelgeving de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties, etc. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Het bouwbesluit stelt dat woningen een EPC moeten hebben gelijk of lager dan 0,4. De woningen in het project Kavel O – track 8 voldoen aan een EPC van maximaal 0,11 en zitten daarmee ruim lager dan de wettelijke eisen.

3.7 Krijtstreepmethode

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

3.8 Tot slot

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

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

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

4 Technische omschrijving

4.1 Wijzigingen

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

4.2 Grondwerken

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

4.3 Algemene ruimten en inrichting

- Stallingsruimte Gedeeltelijk onder het appartementengebouw track 8 bevindt zich een stallingsgarage welke tevens onderdeel is van het naastgelegen track 6. In de stallingsgarage bevindt zich een beperkt aantal stallingsplaatsen ten behoeve van auto's. Aan de appartementen zijn geen vaste parkeerplaatsen gekoppeld. De toegang tot de stallingsgarage is gesitueerd in de oostgevel van Track 6, de hellingbaan is geheel inpandig en niet voorzien van een hellingbaan verwarming.
- Er zijn 20 parkeerplaatsen en 3 motorplaatsen in de stallingsgarage beschikbaar voor Track 6 en 8 gezamenlijk. Deze zijn allemaal in eigendom van de VvE. 4 parkeerplaatsen hiervan zijn gereserveerd voor deelauto's waar je als bewoner van track 6 en 8 gebruik van kunt maken. Verrekening van de kosten zal geschieden via de VvE/Beheervereniging of direct bij de deelauto aanbieder.
- De overige 16 parkeerplaatsen en 3 motorplaatsen zullen nader worden toegewezen door de VvE/Beheervereniging.

Naast de stallingsplaatsen voor Auto's is er in de stallingsruimte voorzien in een afgesloten stallingsruimte voor Fietsen. Het aantal fietsen wat in de stallingsruimte geplaatst mag worden is afhankelijk van de oppervlakte van uw woning. Voor het onderhoud en de exploitatie van de stallingsgarage bent u een bijdrage verschuldigd aan de Vereniging van Eigenaren of de Beheervereniging. Tevens bevindt zich in de kelder een deel van de techniek voor zowel track 6, 8 en het naastgelegen track 9a. Dit betreft de WKO installatie, invoerruimten voor Stadsverwarming die gekoppeld is aan de WKO installatie en Techniekrimte voor de infiltratie en beregeningsinstallatie. De bron van de WKO installatie bevindt zich ter hoogte van de commerciële ruimten in de tussenstraat tussen track 8 en 9a.

Onder de Woningen op de begane grond (bouwnummer 8.01 t/m 8.05) bevindt zich een waterberging waarin hemelwater wordt verzameld. De waterberging wordt geleegd door infiltratie in de bodem en is ook het reservoir voor de beregening van de daktuinen. De waterberging is middels afgesloten inspectieluiken vanaf de buitenterrassen op de begane grond toegankelijk. Deze inspectieluiken dienen te allen tijden vrijgehouden te worden, en hiertoe dient toegang te worden verleend.

Als het infiltratiegebied dicht slijpt, zal het water voortaan geloost worden op het openbaar riool.

Openbaar gebied

Het appartementengebouw grenst aan het door de gemeente Amsterdam aan te leggen openbaar gebied. De inrichting van het openbaar gebied is indicatief weergegeven en kan door de gemeente nog gewijzigd worden. Het tussen de gebouwen gelegen "pocketpark" is een auto-luw terrein en is alleen toegankelijk voor autoverkeer van en naar de stallingsruimten en hulpdiensten. Het zal worden afgewerkt met een klinkerbestrating. Verdere inrichting van het Pocketpark en straatjes met beplanting, bomen en straatmeubilair wordt door/ in overleg met de gemeente aangebracht. Voor de verlichting worden armaturen opgehangen aan horizontaal gespannen draden tussen de woonblokken aangevuld met verlichtingsmasten ter plaatse van het pocketpark.

Patio en Doorgang

De vloer van de doorgang wordt afgewerkt met tegels op tegel dragers. In de doorgang worden een deel van de brievenbussen opgenomen (de overige brievenbussen zitten naast de hoofdentree). De onderdoorgang is afsluitbaar met een stalen spijlenhekwerk. De plafonds van de doorgang zijn afgewerkt met een gevelstucstelsysteem. In de patio zijn ook de noodtrappen en "luchtbruggen" naar de verschillende verdiepingen aangebracht.

Algemene dakterrassen	<p>Op diverse verdiepingen worden algemene (dak)terrassen aangelegd. Beplanting wordt aangebracht in plantvakken/ plantenbakken. Tevens worden dakterrastegels aangebracht op tegeldragers. Het gemeenschappelijke groen zal vanuit de VvE worden onderhouden en wordt met een beregeningsinstallatie voorzien van water. De hoofdopzet van indeling en inrichting van de algemene (dak)terrassen is in nauw overleg tussen ontwerpende partijen, de gemeente en de hovenier bepaald. De definitieve beplantingskeuze zal vlak voor de aanleg van de tuinen bepaald worden.</p>
Buitenruimten	<p>Een deel van de appartementen beschikt over een buitenruimte op het dak van een onderliggend appartement. Deze dakterrassen worden afgewerkt met dakterrastegels. De overige appartementen hebben een balkon als buitenruimte, deze balkons zijn van prefabbeton.</p> <p>Langs de buitengevel worden veel buitenruimten voorzien van verhoogde plantenbakken. Tussen de dakterrassen en de plantenbakken wordt een balkonhek geplaatst.</p> <p>Bij de terrassen op de begane grond worden gemetselde plantenbakken gemaakt als afscheiding van de openbare bestrating. Terrassen van de begane grond woningen worden voorzien van een tegelbestrating.</p>
Bergingen	<p>Afhankelijk van het oppervlakte van het appartement is er in het appartement een berging opgenomen, deze kan tevens gecombineerd zijn met de opstelling van de technische installaties van uw appartement.</p>
Technische ruimte	<p>In de technische ruimte bevinden zich minimaal de unit voor de ventilatie installatie, de afnameset van de WKO installatie met aansluitingen voor de verwarming en warm tapwater en het expansievat van de verwarming. Afhankelijk van de indeling van het appartement kunnen hier ook de verdeler van de vloerverwarming en opstelplaats van wasmachine zijn voorzien.</p>
Vuilwaterriolering	<p>De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in PVC/ PP.</p>
Hemelwater	<p>Het hemelwater wordt, tenzij anders omschreven, gescheiden afgevoerd en aangesloten/ opgevangen in het waterbassin. De gemeente Amsterdam heeft als uitgangspunt (Amsterdam Rainproof) om zo minimaal mogelijk hemelwater af te voeren via het gemeente riool om deze niet over te belasten. Hiervoor wordt in dit project het</p>

water onder de begane grondvloer opgevangen/ opgeslagen en wordt het water middels infiltratie afgegeven aan de ondergrond. Tevens wordt er een buffer aangehouden om bij droogte de daktuinen te kunnen beregenen.

Waar mogelijk worden bij de metselwerkgevels de hemelwaterafvoeren opgenomen in het metselwerk, daar waar er geen gevelsteen voor de hemelwaterafvoeren kan worden aangebracht zal deze worden afgewerkt met aluminium zetwerk in kleur van het metselwerk. Op een beperkte aantal posities worden de hemelwaterafvoeren in het zicht geplaatst.

Bij de balkons, galerijen en de “luchtbruggen” grenzend aan de binnentuin, zullen geen hemelwaterafvoeren worden toegepast, hier loopt het water zonder afvoer van deze vloervelden af.

4.4 Constructie

Fundering	De fundering en kelder onder de appartementen worden uitgevoerd in beton en rusten op betonnen palen. In de funderingsbalken en kelderwanden worden sparingen opgenomen voor de nuts- en riool doorvoeren. Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.
Vloeren	<p>De begane grondvloer wordt waar nodig uitgevoerd als een geïsoleerd prefab betonnen systeemvloer en wordt afgewerkt met een zwevende dekvloer.</p> <p>De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in zogenaamde breedplaatvloeren. Deze vloeren bestaan aan de onderzijde uit een prefab plaat waarop de installaties worden aangebracht en daarop een laag in het werk gestort beton. De V-naden in de vloeren aan plafondzijde blijven in het zicht. Op de vloeren wordt, met uitzondering van de badkamer, een zwevende anhydriet dekvloer aangebracht. In de dekvloeren mag niet gespijkerd of geboord worden in verband met de in de dekvloer aanwezige installaties.</p> <p>In de badkamer wordt een zandcement dekvloer aangebracht. Badkamer en toiletruimte worden uitgevoerd met een tegelvloer. De benodigde wapening wordt door de constructeur bepaald. De vrije hoogte in de verblijfsruimten van de woning voldoet aan het Bouwbesluit. In verband met het verslepen van aansluitingen voor technische installaties of in verband met bovenliggende tuinen of dakterrassen kunnen plafonds verlaagd worden uitgevoerd.</p>
Wanden	<p>De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton. De benodigde wapening wordt door de constructeur bepaald.</p> <p>De buitengevels van de woning worden uitgevoerd als spouwmuren waarbij het binnenblad bestaat uit houtskeletbouwelementen of beton</p>

welke zijn voorzien van isolatie, luchtsponw en een gemetseld buitenblad of een buitenblad van plaatmateriaal.

Kolommen en lateien De voor het gebouw kenmerkende structuur van vrijstaande kolommen en liggers wordt gemaakt van beton met metselwerk. Het gevelmetselwerk boven de kozijnen, gevelopeningen en daar waar conform opgave hoofdconstructeur noodzakelijk, wordt opgevangen door thermisch verzinkte en gepoedercoate stalen lateien en geveldragers.

4.5 Gevel- en dakafwerking

Gevelmetselwerk De buitengevels worden uitgevoerd met een gevelsteen, per situatie kan dit bestaan uit metselwerkgevels, beton elementen of een staalconstructie bekleed met respectievelijk steenstrips of stenen. Uitvoering stenen conform tekeningen en de kleur- en materiaalstaat.

De dilataties in het metselwerk worden uitgevoerd volgens opgave fabrikant en constructeur. De gevels worden uitgevoerd in een halfsteens metselwerkverband. Echter door de aanwezigheid van een schijnvoeg in een groot deel van de gevelsteen zal dit het beeld geven van een koppenverband.

Volgens ontwerp van de architect zijn er accentvlakken waar verschillende lagen van het metselwerk terugliggend worden aangebracht.

De voegen worden afgewerkt met doorstrijkmortel. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat en afgestemd op het metselwerk.

Prefab gevelelementen In de buitengevels worden verscheidende gevelbanden, kolommen en lateien, en muurafdekkers verwerkt. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Aluminium zetwerk Onder de kozijnen worden aluminium waterslagen aangebracht, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
Dakranden, langs dakterrassen en aansluitingen van plantenbakken op gevels worden uitgevoerd met aluminium zetwerk, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Buitenkozijnen De buitenkozijnen in de metselwerkgevels worden vervaardigd van aluminium, daar waar aangegeven op de verkooptekening worden draaiende delen aangebracht. Alle draaiende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. De woningentree kozijnen en deuren worden uitgevoerd in hout. De neggekanten in het metselwerk worden

afgewerkt met aluminium zetwerk of metselwerk. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Het hang- en sluitwerk van de aluminium kozijnen is systeem gebonden hang- en sluitwerk.

Bij een aantal appartementen die gelegen zijn aan of in de nabijheid van een vluchtroute, zullen een aantal van de ramen/ deuren voorzien worden van een vrijloopdranger aangesloten op de rookmelder(s) van het betreffende appartement. Deze drangers dienen te allen tijde gehandhaafd te blijven.

De inrit van de stallingsgarage wordt afgesloten middels een speedgate deur. Per parkeerplaats wordt één toegangsmogelijkheid geboden. Voor fietsers en voetgangers is er naast de speedgate een looppoort. Deze kan bediend worden met een algemene sleutel, en wordt voorzien van een automatische deurdranger. In de garage en aan de buitengevel wordt een in-/uitrijsignalering aangebracht.

Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (HR++), conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing).

De ramen kunnen vanuit de binnenkant of vanaf de buitenruimte bewassen worden.

Geluidswerende roosters

Binnen het project wordt gebruik gemaakt van geluidswerende verdiepingshoge roosters. Voor de appartementen die geen geluidsluwe zijde hebben, wordt ter plaatse van ten minste één slaapkamer per appartement een geluidswerend lamellenscherm toegepast zodanig dat er geslapen kan worden met een geopend raam. Van binnen uit kan het rooster worden dichtgezet met een houten deur.

Hang- en sluitwerk

De woning wordt voorzien van deugdelijk, inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit (incl. kerntrekbeveiliging). De buitendeuren worden voorzien van meerpuntssluiting met gelijksluitende cilinders. Dit houdt in dat alle deuren met dezelfde sleutel te openen zijn. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering. De hoofdentree op de begane grond naar de lifthal en de deur vanuit de parkeerkelder naar de lifthal worden voorzien van een automatische deurdranger.

Daken

Alle platte daken van het gebouw en dakterrassen van de woningen worden afgewerkt met een dakisolatielaag en aan de bovenzijde voorzien van een bitumineuze dakbedekking.

Ter plaatse van de dakterrassen worden de daken afgewerkt met dakterrastegels op tegeldragers.

Ter plaatse van de dakvlakken waar geen daktuin, plantenbakken of tegels worden aangebracht wordt indien nodig, een ballastlaag van tegels en/of grind aangebracht volgens de richtlijnen/ berekeningen. Ter plaatse van de dakranden van de dakterrassen en daken worden conform opgave van de constructeur spuwers aangebracht.

Ter plaatse van de patio wordt de dakbedekking rechtstreeks op de betonvloer aangebracht. Op de dakbedekking wordt ter plaatse van de tuinen een drainageplaat aangebracht. De tegels in de patio, onderdoorloop en terrassen worden op tegeldragers geplaatst, wat betekent dat niet alle werkzaamheden op de tegels kunnen worden uitgevoerd en zware puntbelastingen op de tegels dienen te worden voorkomen.

Hekwerken

Op verschillende plekken aan de gevel worden hekwerken aangebracht conform de geveltekening. De hekwerken bestaan uit thermisch verzinkt en gepoedercoat staal en worden uitgevoerd als stalen lamellenhekwerk. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De Franse balkonhekken zijn uitgevoerd als PV paneel en aangesloten op de elektra installatie van het appartement. De pv cellen in het glas van de franse balkons zijn zichtbaar als donkere vierkanten vlakken. De ruimte tussen deze vlakken moet nader bepaald worden.

De Franse balkonhekken zijn vanaf 13m1 hoogte beperkt bewasbaar. Deze dienen conform Bouwbesluit uitgevoerd te worden met een hoogte van 1,2m1. Conform het glazenwassers convenant is 1m1 naar beneden reiken maximaal toegestaan.

Windscherm

In de gevel aan de Arlandaweg op de 2^e tot en met 4^e verdieping tussen de aan deze gevel gelegen woonblokken wordt binnen de kaders van lichtbalken en staanders een windscherm gemonteerd bestaande uit PV panelen met een aluminium omkadering. De panelen worden aangesloten op de CVZ-kast.

Galerij

De galerijen rondom de patio zijn van prefabbeton. Deze worden voorzien van een lamellenhekwerk van thermisch verzinkt en gepoedercoat staal. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Loopbruggen

Op de 7^e en 9^e verdieping wordt tussen de torens een loopbrug aangebracht. De hoofdconstructie is een staalconstructie. De vloeren van de loopbruggen zijn van prefabbeton. Langs de loopbruggen worden lamellenhekwerken aangebracht. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De open zijden van het betreffende vakwerkspant op de 9^e verdieping aan de zuidzijde zal van een nader te bepalen windscherm worden voorzien.

Balkons	<p>De balkons aan de buitengevels zijn van prefabbeton, voorzien van antislip en een afwateringsgoot. De balkons grenzend aan het openbaar gebied, zullen worden voorzien van een HWA.</p> <p>Rondom wordt een lamellenhekwerk van thermisch verzinkt en gepoedercoat staal aangebracht. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.</p>
Trappen Algemeen	<p>De trap in het hoofdtrappenhuis en de trap naar de kelder bestaat uit een stalen trap met baktreden gevuld met beton en een nader te bepalen afwerking. Langs de trappen stalen spijlenhekwerken en langs de wanden aan 1 zijde een stalen leuning, Kleur trappen, hekwerken en leuning conform de kleur- en materiaalstaat.</p> <p>Het inpandige trappenhuis vanaf de 4^e verdieping bestaat uit prefabbeton trappen en bordessen, Langs de trappen stalen spijlenhekwerken en langs de wanden aan 1 zijde een leuning. Kleur hekwerken en leuning conform de kleur- en materiaalstaat.</p> <p>Het trappenhuis aan de buitenzijde vanaf de 5^e bestaat uit een stalen trap en bordessen met thermisch verzinkte roostertreden. Langs de trappen stalen spijlenhekwerken. Trap (behoudens roostertreden) en hekwerken conform de kleur- en materiaalstaat.</p> <p>De trappen buiten naar/tussen de galerijen bestaan uit stalen trappen en bordessen met thermisch verzinkte roostertreden. Langs de trappen stalen traphekken, uitvoering als de galerijhekken. Trap (behoudens roostertreden) en hekwerken conform de kleur- en materiaalstaat.</p>
Daktuinen en Plantenbakken	<p>De daktuinen worden begrensd met cortenstalen opsluitprofielen.</p> <p>De plantvakken bestaan uit een substraatlaag, de dikte is afgestemd op de toe te passen beplanting.</p> <p>De plantenbakken langs de gevels bestaan uit gezet en gelast aluminium of staal. Kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De plantenbakken zijn gevuld met substraat, beplanting afgestemd op de afmetingen van de plantenbakken. De algemene daktuinen worden voorzien van een beregeningsinstallatie, aangesloten op het waterbassin. Beheer en onderhoud van de algemene daktuinen wordt geregeld via de VvE.</p> <p>De plantenbakken zijn zodanig gepositioneerd dat de mogelijkheid tot onderhoud beperkt is. Dientengevolge zal hierbij met de beplanting rekening gehouden worden omdat een overhangende groenvoorziening niet onderhouden kan worden.</p>

Dakbetreding In bouwnummer 89, 91 en 94 wordt een afsluitbaar dakluik met schaartrap aangebracht t.b.v. inspectie en onderhoud van de hoofddaken en de hierop aangebrachte installaties. Toegang tot de daken dient op afspraak met de betreffende bewoner en in overleg met de VvE te geschieden. Hiertoe dient medewerking/toegang te worden verleend.

4.6 Binneninrichting

Binnenwanden De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbetonelementen met een dikte van 70/100mm, afhankelijk van de positie uitgevoerd in een zwaardere gewichtsklasse.
Niet dragende woningscheidende wanden, (voorzet-)wanden rond trappenhuis en liftschacht worden uitgevoerd als geïsoleerde metalstudwand.

Binnenkozijnen De binnendeurkozijnen in de woningen worden uitgevoerd als metalen nastelkozijnen welke fabrieksmatig in een witte kleur zijn gespoten, fabricaat Svedex. De montagepunten worden afgewerkt met kunststof dopjes welke in het zicht blijven. De kozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht.

Binnendeuren De binnendeuren worden uitgevoerd in fabrieksmatig vlakke afgelakte, opdek lijndeuren, fabricaat Svedex, kleur alpinewit (bij benadering RAL 9010). De deur tussen hal en woonkamer (indien aanwezig) wordt uitgevoerd als een glasdeur fabricaat Svedex model CN07, de overige binnendeuren worden uitgevoerd als designdeur fabricaat Svedex model CN55.

Alle deuren worden voorzien van deurkrukken op kortschild, type Buva D-sign plus kleur F1, behoudens de deur van de meterkast. Deze wordt voorzien van een kortschild met sleutelsparing.

De deuren van het toilet en badkamer worden uitgevoerd met vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt uitgevoerd met een kastslot. De overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot.

Behoudens bij de badkamer, toilet en de deur van de technische ruimte indien deze zich in een verblijfsgebied bevindt, worden bij de binnendeurkozijnen geen dorpels toegepast.

Indien de technische ruimte aan een verblijfsruimte grenst worden in het kozijn en/of deur extra voorzieningen opgenomen ter beperking van het installatiegeluid.

Meterkast De meterkast wordt aan de achter- en zijwand voorzien van een houten paneel, waartegen de nutsbedrijven hun installaties monteren. De deur is een gecombineerde meterkast front (standaard deur met vast bovenpaneel). Afwerking kunststof, met aan de onder- en bovenzijde een opening voor ventilatie.

Trappen De op de tekening aangegeven trappen worden uitgevoerd als vuren trappen. De onder- en bovenregel en de spijlen van de traphekken en de balustradehekken worden uitgevoerd in hout. Langs de wanden van de trap komt een beukenhouten leuning op aluminium leuningdragers.

Alle trappen in de woningen worden uitgevoerd als dichte trap. De treden en stootborden van de trappen worden niet afgewerkt en zijn alleen behandeld met grondverf.

Plinten De woning wordt opgeleverd zonder plinten.

**Dorpels/
vensterbank/
afdekking
inbouwreservoir** Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht.
Ter plaatse van de buitenkozijnen grenzend aan de terrassen wordt aan de binnenzijde op de borstweringen een marmercomposiet Bianco C afdekker toegepast.
De bovenzijde van het inbouwreservoir van de toiletten wordt afgewerkt met een kunststeen afdekker.

Binnenschilderwerk De binnenzijde van de houten kozijnen, ramen en deuren incl, de aftimmerlatten worden in het werk eenmaal voorzien van een verflaag. De binnenzijde van de houten buitenkozijnen, -ramen, -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde afgeschilderd.

Stukadoorswerk De binnenwanden worden behangklaar¹ opgeleverd tenzij er betegeld wordt, dit is dus niet saus- en/of muurverfklar. De wanden van de berging, meterkast en technische ruimte worden aan de binnenzijde niet afgewerkt. De wanden worden niet egaal wit gestukt.

De betonnen plafonds van alle ruimten van de woning, met uitzondering van de meterkasten, worden afgewerkt met spuitwerk. De naden van breedplaatvloeren zijn zichtbaar. De wanden boven het tegelwerk op het toilet worden afgewerkt met spuitwerk.

¹ Bij behangklaar wordt er geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse, afwerkklasse C volgens STABU standaard. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden.
Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom.

Dekvloeren De dekvloeren van de woning (met uitzondering van de badkamer) worden uitgevoerd als zwevende anhydriet dekvloeren.

In de badkamer wordt een zandcement dekvloer aangebracht. De vloerdikte kan in verband met leidingwerk eventueel verhoogd zijn ten opzichte van de vloer van de aangrenzende ruimte.

1 Tips voor bewoners en verenigingen van eigenaren (vve)

Verend opgelegde dekvloeren verhogen het wooncomfort. Om optimaal te kunnen profiteren van de goede geluidisolatie dienen bewoners voor de inrichting van hun woning met een aantal belangrijke punten rekening te houden.

Harde vloerafwerking vrijhouden van wanden en leidingen

Indien harde vloerafwerking contact maakt met het opgaande werk (wanden, leidingen e.d.) verslechtert de contactgeluidisolatie van de vloer. Let daarom op de onderstaande punten:

- Harde vloerafwerkingen zoals plavuizen, natuursteen en parket, mogen geen enkel contact maken met het opgaande werk. Houd daarom langs alle randen van de vloerafwerking in horizontale richting 8 tot 10 mm vrij.
- Bevestig plinten aan de wand en maak hierbij geen contact met de vloer.
- Bij reparatie van een rand van de vloer mag de reparatiemortel geen contact maken met het opgaande werk.
- Bij wijzigingen aan de wandafwerking, zoals stucwerk of betegeling, is het essentieel dat de wand geheel vrij blijft van de vloer. Verwijder direct resten cement, pleisterwerk e.d. van de verende kantstrook rondom de dekvloer.

Niet verend op verend!

Twee verend opgelegde constructies op elkaar kunnen elkaar beïnvloeden. In veel gevallen zal de contactgeluidisolatie van zo'n combinatie zelfs slechter worden dan van de oorspronkelijke verend opgelegde dekvloer alleen! Let daarom op de onderstaande punten:

- Pas op een verend opgelegde dekvloer geen 'zwevend' parket of 'zwevend' laminaat toe. Bevestig zo'n vloerafwerking direct zonder verende tussenlaag op de dekvloer.
 - Een zachte vloerafwerking (bijv. tapijt) op een verend opgelegde dekvloer verslechtert de geluidisolatie nooit.
 - Breng niet nóg een verend opgelegde dekvloer aan op een bestaande verend opgelegde dekvloer.
- Bovenstaande punten dienen een vast onderdeel te zijn van het reglement van de verenigingen van eigenaren

Keuken De woningen zijn standaard niet voorzien van een keuken. De installaties worden conform tekening afgedopt aangebracht. De afzuigkap moet uitgevoerd worden als recirculatiekap en mag niet worden aangesloten op de mechanische ventilatie. Indien de installatiepunten van de keuken verplaatsen naar een andere positie zullen hiervoor kosten in rekening worden gebracht (de positie installatiepunten ten behoeve van de keuken op de verkooptekeningen is leidend).

Sanitair toiletruimte Wandclosetcombinatie:

- Villeroy & Boch, Architectura wandcloset, kleur wit
- Villeroy & Boch zitting, type soft close, kleur wit
- Grohe inbouwreservoir, bedieningspaneel Skate Cosmo, kleur matchroom

Fonteincombinatie

- Villeroy & Boch, type Architectura, afmeting 36 x 26 cm, kleur wit
- Fonteinkraan Grohe Eurostyle Cosmo XS size, chroom
- Viega Project plugbekersifon met muurbuis, chroom
- Hoekstopkraan Grohe, chroom

Douchecombinatie:

- Grohe Grohetherm 1000 thermostatische douchemengkraan, chroom
- Grohe glijstangset Tempesta new, lengte 60 cm
- Doucheput met RVS deksel, 15x15 cm

Wastafelcombinatie:

- Villeroy & Boch, type Architectura, afmeting 60 x 47 cm, kleur wit
- Grohe Eurosmart M-size wastafelmengkraan met ketting/plug, chroom
- Spiegel, afmeting 80 x 60 cm
- Viega plugbekersifon met muurbuis, chroom
- Hoekstopkranen Grohe, chroom

Decorradiator/ elektrisch badkamerverwarming:

- In de hoofdbadkamer wordt een elektrische decorradiator gemonteerd, afmeting volgt uit de plaatsing mogelijkheden in de badkamer en afgestemd op de benodigde capaciteit, kleur wit.
- Indien er in de hoofdbadkamer geen ruimte is om een decorradiator te plaatsen, in verband met aansluitelisen elektra en de garantievoorwaarden, zal er een elektrische badkamerverwarming met handdoek beugel worden gemonteerd.
- In de secondaire badkamer wordt geen elektrische decorradiator of elektrisch badkamerverwarming aangebracht.

Wasmachine
opstelling

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

Sanitair algemeen

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

Tegelwerk

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

De wandtegels hebben een afmeting van 150x300 mm en worden liggend aangebracht. Standaard is in de kleur wit glans. De voegen tussen de tegels worden standaard gevoegd in de kleur wit.

De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:

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

Er worden vloertegels aangebracht op de vloeren van het toilet en de badkamer. Deze hebben een afmeting van 300x300 mm. Standaard in een donkergrijze kleur. In de badkamer wordt ter plaatse van de douchehoek het tegelwerk op afschot aangebracht. De vloertegels worden gevoegd in de kleur grijs. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels.

Ter plaatse van de overgang tussen vloer- en wandtegels en ter plaatse van de inwendige hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een (schimmelvrije) sanitairkit. De kleur wordt nader in het werk bepaald. Uitwendige hoeken worden voorzien van een wit aluminium tegelprofiel.

4.7 Installaties

Centrale verwarming De woningen worden voorzien van een WKO installatie met verwarming en koeling. In de technische ruimte wordt de afleverset aangebracht. Hier wordt de verwarmingsinstallatie van de woning op aangesloten. De installatie wordt gebruiksklaar opgeleverd en is zodanig gedimensioneerd dat deze voldoet aan de eisen. 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 2020.

Vloerverwarming

De cv-installatie wordt uitgevoerd als vloerverwarming. Deze is afgestemd op dit LT (Lage Temperatuur) systeem. Dit betekent dat het water in het systeem minder dan 40°C is.

Vloerverwarming is een manier van verwarmen met veel pluspunten.

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

Naast het comfort biedt vloerverwarming onder andere de volgende voordelen:

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

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

Vloerverwarming is zuinig met energie. Door de grote behaaglijkheid en de gelijkmatige temperatuurverdeling kan in woonvertrekken de ruimtetemperatuur lager worden ingesteld. Bij verwarming doormiddel van radiatoren staat de thermostaat al gauw op 21°C à 22°C. Bij vloerverwarming daarentegen is 20°C voor de meeste mensen al

comfortabel. Bovendien wordt door de gelijkmatige temperatuur luchtcirculatie voorkomen. Daardoor is er geen koude trek langs de vloer en ook de energie kostende “warme deken” tegen het plafond ontbreekt. Door de lagere temperatuur kan een besparing op de energiekosten worden gerealiseerd.

Wij adviseren voor de vloerverwarming geen nachtverlaging toe te passen. Dit omdat bij vloerverwarming de benodigde opwarmtijd wat langer is dan bij verwarming middels radiatoren.

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

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

Op iedere verdieping wordt, zoals aangegeven op de verkooptekening, een vloerverwarmingsverdeler geplaatst. De verdelers worden, behoudens in de technische ruimte, berging of trapkast, voorzien van een omkasting. In een aantal woningen wordt de verdeler in een slaapkamer geplaatst, dit kan betekenen dat er rond de verdeler en het traject tussen de verdeler en de overige ruimten een deel van de vloer warm wordt terwijl er in de slaapkamer zelf geen warmtevraag is.

De hoofdbadkamer wordt voorzien van een elektrische radiator of elektrische badkamerwarming. In de secundaire badkamer wordt geen aanvullende verwarming aangebracht. De temperatuur van de vloerverwarming is, met uitzondering van de badkamer, per verblijfsruimte regelbaar met een kamerthermostaat middels het Master-slave principe. De vloerverwarming van de badkamer is niet apart regelbaar, deze is rechtstreeks aangesloten op de verdeler en draait altijd mee met een van de regelbare groepen.

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

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

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer, keuken	22 °C
Slaapkamer, verblijfsruimte	22 °C
Verkeersruimten zoals gang, hal, trap en overloop	18 °C
Berging/technische ruimte	15 °C
Toiletruimte	15 °C
Badruimte	22 °C

Vloerkoeling

Via hetzelfde leidingnet als de vloerverwarming kan de woning ook beperkt gekoeld worden (max. 3 graden). De koeling kan worden aangestuurd middels de hoofdthermostaat in de woning. Koelen en verwarmen kan niet tegelijkertijd. Indien er voor koeling wordt gekozen wordt de vloerverwarmingsgroep voor de badkamer afgeschakeld, de badkamer wordt niet gekoeld.

Waterinstallaties

De waterleidingen worden uitgevoerd conform de plaatselijke voorschriften. De tapsnelheden voor warmwater voldoen aan de eisen die hieraan gesteld worden. De afleverzet is uitgevoerd in een CW4/5 installatie afhankelijk van het aantal tappunten in uw woning.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- aansluitpunt t.b.v. gootsteenmengkraan in de keuken (afgedopt);
- mengkraan op de wastafel in de badkamer(s);
- douchemengkraan in de badkamer(s);

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- closetcombinatie(s);
- fonteintje in het toilet;
- tappunt wasmachine;
- tappunt vaatwasser keuken.

Rioleringswerken

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

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van mechanische toe- en afvoer van lucht, een zogenaamd WTW systeem. De verwarmde afgezogen lucht wordt hierbij gebruikt om de verse lucht voor te verwarmen.

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

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

De ventilatie-unit wordt in technische ruimte geplaatst. De bediening voor de mechanische ventilatie geschiedt met een zo genaamde driestandenschakelaar in de keuken. Het is beslist niet toegestaan een afzuigkap met geïntegreerde motor aan te sluiten op het afzuigkanaal. Er dient gebruik te worden gemaakt van een recirculatiekap.

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

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

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

De woningen, behoudens begane grond, worden voorzien van een videfooninstallatie.

Alle schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn geheel inbouw, fabricaat Jung, type AS 500, kleur alpinewit, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meterkast, deze worden als opbouw uitgevoerd. Het leidingwerk wordt zoveel mogelijk weggewerkt, in de bergingen kan leidingwerk als opbouw worden uitgevoerd.

Standaard worden de volgende hoogtes aangehouden, tenzij anders aangegeven op de verkooptekeningen:

Omschrijving	Hoogte (circa)
Wandcontactdozen verblijfsruimten	300 mm + vloer
Loze leidingen voor media	300 mm + vloer
Wandcontactdozen badkamer en verkeersruimte	1050 mm + vloer
Wandcontactdozen boven werkblad keuken	1200 mm + vloer
Wandcontactdozen (op aparte groep) t.b.v. wasmachine/wasdroger	1050 mm + vloer
Lichtschakelaars / combinatieschakelaars	1050 mm + vloer
Kamerthermostaat en bediening MV-box	1500 mm + vloer
Wandlichtpunt wastafel	1800 mm + vloer
Buitenlichtpunt	2100 mm + vloer

Media	<p>Conform de verkooptekening worden in de woonkamer bedrade en afgemonteerde aansluitpunten voor data/telefoon (UTP) en televisie (coax) aangebracht. In de slaapkamer(s) wordt conform verkooptekening één loze leiding aangebracht vanaf de meterkast, ten behoeve van een data/telefoon- of televisie-aansluiting. In de meterkast wordt een overnamepunt voor glasvezel en Ziggo aangebracht. U dient zelf een overeenkomst af te sluiten met een kabel- en/of data/telefoonprovider.</p>
Branddetectie	<p>Er worden rookmelders aangebracht aan het plafond ter plaatse van de entree, overloop, een en ander conform de verkooptekening. De rookmelders worden aangesloten op het lichtnet en zijn tevens voorzien van een back-up batterij.</p> <p>Daar waar volgens het bouwbesluit noodzakelijk is, zijn er op de rookmelders vrijloopdrangers aangesloten op ramen en/of deuren. Deze vrijloopdrangers dienen altijd gemonteerd en aangesloten te blijven.</p>
PV-panelen	<p>Op de daken van het appartementengebouw worden PV-panelen aangebracht. De panelen worden aangesloten op de installatie van de centrale voorzieningen.</p> <p>In het windscherm langs de Arlandaweg op de 2^e t/m 4^e verdieping worden eveneens PV panelen gemonteerd. Ook deze panelen worden aangesloten op de installatie van de centrale voorzieningen.</p> <p>Bij de woningen waar PV panelen in de Franse balkonhekken zijn aangebracht worden deze aangesloten op een omvormer in de berging van de betreffende woning en aangesloten op de woninginstallatie.</p>

5 Kleur- en materiaalstaat

5.1 Staat van afwerking woningen

Hal

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk

Meterkast

Vloer	Cement of anhydriet dekvloer
Wanden	Niet afgewerkt
Plafond	Niet afgewerkt

Inpandige berging

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Niet afgewerkt
Plafond	Spuitwerk

Toiletruimte

Vloer	Tegelvloer
Wanden	Afgewerkt tot circa 1500 mm boven de vloer met wandtegels, niet strokend gevoegd met de vloertegels, overige wandgedeelten worden voorzien van spuitwerk.
Plafond	Spuitwerk
Tegels	Conform keuze uit de tegelpakketten.
Sanitair	Het standaard sanitair volgens paragraaf sanitair.

Woonkamer

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk

Keuken

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

Overloop

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk

Slaapkamers

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Behangklaar
Plafond	Spuitwerk

Badkamer(s)

Vloer	Tegelvloer
Wanden	Afgewerkt tot aan het plafond met wandtegels
Plafond	Spuitwerk
Tegels	Conform de keuze uit de tegelpakketten
Sanitair	Het standaard sanitair volgens paragraaf sanitair

Technische ruimte

Vloer	Anhydriet dekvloer
Wanden	Niet afgewerkt
Plafond	Spuitwerk

5.2 Staat van afwerking algemene ruimten

Entree en lifthal begane grond en verdiepingen

Vloer	Vloertegels
Vloer lifthal bggr	Schoonloopmat
Wanden	Spuitwerk Brander Briljant o.g. In hoofdtrappenhuis plaatmateriaal.
Plafond	Spuitwerk Brander Crystal o.g, en daar waar volgens akoestisch advies noodzakelijk akoestisch spuitwerk of plaatmateriaal.

Techniekr ruimten kelder en bggr

Vloer	Cement dekvloer onafgewerkt/ betonvloer monoliet afgewerkt
Wanden	Niet afgewerkt
Plafond	Niet afgewerkt/ geïsoleerd HWC plafond, waar volgens adviseur noodzakelijk

Stallingruimte

Vloer	Monoliet afgewerkte betonvloer
Wanden	Beton/ kalkzandsteen, niet afgewerkt
Plafond	Houtwolcementplaat op isolatie, waar volgens adviseur noodzakelijk
Parkeervakken	Belijning kleur wit

5.3 Kleur- en materiaalstaat

Exterieur gebouwen

Gevels buiten	Materiaal	Kleur
Gevels	Metselwerk, baksteen Halfsteens verband	Metalic Zwart Reliefvlakken matzwart
Voegwerk	Metselmortel	Antraciet
Gevelbepaling	Composiet plaatmateriaal	Kwartsgrijs RAL 7039
Buitenplafonds balkons	Stucwerk in kleur gesausd	Kwartsgrijs RAL 7039
Kozijnen en vliesgevels, incl. ramen en deuren	Aluminium	Kawneer metalic antraciet
Gevelroosters/ akoestische roosters	Aluminium	Metalic antraciet
Balkons	Prefab beton, loopvlak voorzien van antislip GIAN 2	Kleurtoeslag antraciet
Hekwerken balkons, galerijen, loopbrug	Metaal, aluminium	Parelmoer, muisgrijs RAL 7048
Hekwerken Franse balkons	PV paneel of glas	
Buitenzonwering en geleiders	Aluminium	Metalic antraciet
Buitenzonwering, doek	Doek	NTB door architect
Planten		Volgens opgave leverancier, afgestemd op locatie/ bezonning
Verhoogde randen plantvakken	Metaal, aluminium	NTB door architect
Plantenbakken	Metaal, aluminium	NTB door architect
Randen tuin		NTB door architect
Dakterras tegels	Betontegel	NTB door architect
In het zicht komende installatietechnische componenten		NTB door architect
Postkasten	Metaal	Metalic antraciet
Entreehek, Poort naar binnenplaats	Metaal	Parelmoer, muisgrijs RAL 7048
Trappen buiten	Staal	Trappobomen: Kwartsgrijs RAL 7039 Treden: thermisch verzinkte roostertreden

Interieur algemene ruimten

Diversen	Materiaal	Kleur
Kozijnen fietsenberging	Hout, dekkend geschilderd	Kwartsgrijs RAL 7039
Deuren Fietsenberging	Hout, dekkend geschilderd	Kwartsgrijs RAL 7039
Vloer stallingruimten en fietsenbergingen	Beton, gevlinderd	Beton
Vloer entree, trappenhuis, lift	Beton gevlinderd	Beton
Kozijnen algemene ruimten verdiepingen en kelder	Hout, dekkend geschilderd	Kwartsgrijs RAL 7039
Deuren kelder	Hout, dekkend geschilderd	Kwartsgrijs RAL 7039
Deuren verdiepingen	Hout, dekkend geschilderd	Kwartsgrijs RAL 7039
Kozijnen voorruimte lift bggr	Staal	Kwartsgrijs RAL 7039
Deuren voorruimte lift bggr	Staal	Kwartsgrijs RAL 7039
Woningtoegangskozijnen aan interne verkeersruimte	Hout, dekkend geschilderd	Kwartsgrijs RAL 7039

Woningtoegangsdeuren aan interne verkeersruimten	Hout, dekkend geschilderd	Kwartsgrijs RAL 7039
Vluchttrappenhuis	Prefabbeton	Kleurtoeslag antraciet
Speedgate	Staal	NTB door architect
Aftimmering hoofdtrappenhuis	Composiet plaatmateriaal	Kwartsgrijs RAL 7039

Interieur woningen

Diversen	Materiaal	Kleur
Wanden dragend	Beton	Behang klaar
Vloeren	Zwevende anhydriet dekvloer	
Spouwbladen	Hout skelet afgewerkt met fermacel beplating	
Wanden badkamer / toilet	Tegels	Wit glans
Vloeren badkamer / toilet	Tegels	Antraciet
Voegwerk wandtegels	Voegspecie	Wit
Voegwerk vloertegels	Voegspecie	Grijs
Betonplafonds	Spuitwerk	Wit
Binnendeurkozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren	Opdek	Wit
Trappen en hekken	Vuren	Grondwerf, wit
Trappleuning	Hardhout	Transparant
Vensterbank	Marmercomposiet	Bianco C
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

