

Technische Omschrijving

35 appartementen Blok -D- Bannehoven Zaandijk



*Aan deze afbeelding kunnen geen rechten worden ontleend.
De reële kleuren van onder andere gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.*

DE BANNEHOVEN

Op de locatie van het voormalige gemeentehuis van Zaandijk verweist nieuwbouwplan De Bannehoven. De nieuwe woningen zijn gelegen aan de bestaande Elvis Presleystraat en John Lennonstraat en het nieuwe Nina Simonehof, Ramses Shaffyhof en Herman Broodhof.

Het bouwplan telt totaal 153 woningen en appartementen verdeeld over de volgende typen: 12 woningen met particulier mede-opdrachtgevers in blok A aan de Elvis Presleystraat. 59 woningen in blok A, B en C aan de nieuwe, voornamelijk groen ingerichte hofjes. 4 starters en 31 vrije sector koopappartementen in blok D en 26 en 21 sociale huurappartementen in blok E en F aan de John Lennonstraat.

DEZE TECHNISCHE OMSCHRIJVING OMVAT 35 APPARTEMENTEN

Appartement		Berging		Parkeerpl.		Appartement		Berging		Parkeerpl.	
Bnr.	app.r.nr.	app.r.nr.	index nr.			app.r.nr.	app.r.nr.	app.r.nr.	index.nr.		
Begane grond	100	1	B1	71		4 ^e verdieping	119	20	B20	43	
	101	2	B2	70			120	21	B21	42	
	102	3	B3	67			121	22	B22	54	
	103	4	B4	66			122	23	B23	30	
1 ^e verdieping	104	5	B5	50		123	24	B24	29		
	105	6	B6	35		5 ^e verdieping	124	25	B25	28	
	106	7	B7	59			125	26	B26	27	
	107	8	B8	34			126	27	B27	9	
108	9	B9	33		127		28	B28	26		
2 ^e verdieping	109	10	B10	32		128	29	B29	25		
	110	11	B11	31		6 ^e verd.	129	30	B30	41	
	111	12	B12	58			130	31	B31	40	
	112	13	B13	49			131	32	B32	39	
113	14	B14	48		132		33	B33	38		
3 ^e verdieping	114	15	B15	47		7 ^e verd.	133	34	B34	37	
	115	16	B16	46			134	35	B35	36	
	116	17	B17	55							
	117	18	B18	45							
	118	19	B19	44							

Genoemde bouwnummers (bnr.) zijn géén huisnummers.

- De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een omheind terras.
- De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een uitkragend balkon.
- De appartementen op de bovenste verdieping zijn voorzien van een inpandig dakterras.
- Appartement met bnr. 133 bestaat uit 2 bouwlagen (7^e en 8^e verdieping).

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de tekeningen d.d. ... zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving prevaleert boven de tekeningen, de tekeningen prevaleren boven de verkoopbrochure.

Naast deze technische omschrijving met bijbehorende contractstukken zijn ook de overeenkomsten inzake warmte-energie en beheer en onderhoud van toepassing. Eén en ander is globaal omschreven bij 'CLAUSULE EXTERNE LEVERING' in hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD' en is uitvoerig omschreven in de betreffende contractstukken.

INHOUD

1.	INLEIDING	6
	BOUWBESLUIT	6
	ENERGIE PRESTATIE NORM	6
	VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	7
	ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD	7
2.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN	8
	ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN	8
	PEIL	8
	GRONDWERK	8
	TERREININRICHTING EN BESTRATING	9
	BUITENRIOLERING	9
	FUNDERING	10
	BEGANE GRONDVLOER	10
	VERDIEPINGSVLOEREN EN BALKONS	10
	WONINGSCHIEDENDE WANDEN	10
	GEVELS	11
	(LICHT) SCHEIDINGSWANDEN	12
	DAKEN	12
	GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN	13
	METALEN DRAAGCONSTRUCTIES	13
	GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN	13
	KOZIJNAANSLUITINGEN	14
	BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN	14
	BINNENDORPELS	14
	BEGLAZING	14
	TRAPPEN EN TRAPHEK	15
	HEKKEN EN BALUSTRADEN	15
	METAALWERKEN	15
	TEGELWERK	16
	PLAFONDS EN WANDEN	16
	LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS	16
	BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING	16
	KEUKENINRICHTING	17
	SCHILDERWERK	17
	BINNENRIOLERING	17
	WATERINSTALLATIE	17
	SANITAIR	18
	GASINSTALLATIE	18
	VERWARMINGSINSTALLATIE	18
	VENTILATIEVOORZIENING	20
	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	21
	PV-PANELEN	22
	VEILIGHEIDSINSTALLATIE	22
	TELECOMMUNICATIE	22
	LIFTINSTALLATIE	22
3.	MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA	24
4.	WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK	28
	ALGEMEEN	28
	MEER- en MINDERWERKLIJST	28
	WONINGINSTALLATIE EN -ISOLATIE	29
	DAKVENSTERS	29

5.	ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD	30
	SITUATIE EN KAVEL	30
	ALGEMEEN	30
	AFBEELDINGEN EN MONSTERS.....	30
	VLOERAFWERKINGEN	31
	WANDAFWERKINGEN.....	31
	INSTALLATIES	32
	CLAUSULE EXTERNE LEVERING	32
	VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN	33
	VEILIGHEID NA OPLEVERING	33
	WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING	33
6.	OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING	34
	ALGEMEEN	34
	OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS.....	34
	ONDERHOUDSPERIODE	34
7.	KOPERSINFORMATIE	35
	ALGEMEEN	35
	KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST	35
	VRIJ OP NAAM (VON).....	35
	WANNEER MOET U GAAN BETALEN	36
	EIGENDOMSOVERDRACHT	36
	DE 5%-REGELING	36
	BUDGET EN FINANCIERING	37
8.	EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT	38
9.	POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®	39
10.	SERVICE EN GARANTIE	39
11.	APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS	40
12.	VERZEKERING	41
13.	TOT SLOT	41
14.	ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	42

1. INLEIDING

BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. In het bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten, naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Deze technische omschrijving, alsmede uw garantieregeling, is in grote lijnen aangepast aan de terminologie van het Bouwbesluit.

De (omgevings-)vergunningaanvraag voor deze appartementen is in 2020 ingediend. De appartementen zijn dan ook ontworpen en ontwikkeld volgens de op dat moment geldende voorschriften.

De grootte van verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) wordt mede bepaald door de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. In een aantal gevallen is het mogelijk dat een gedeelte van een verblijfsruimte niet voldoet aan de berekende daglichttoetreding. Dit deel van de ruimte mag dan officieel niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit, mogelijk gemaakt ("krijtstreepmethode"). Eén en ander doet overigens niets af aan de bruikbaarheid van de ruimte.

Deze methode is toegepast bij bnr. 100, 101, 106, 113, en 130.

Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van de gemeente waarin uw woning wordt gebouwd.

ENERGIE PRESTATIE NORM

In grote lijnen komt de EPN er op neer, dat er bij het aanvragen van de omgevingsvergunning een berekening moet worden overlegd van het berekend jaarlijks energieverbruik (bij meerdere gebouwfuncties het berekende energieverbruik van het totale bouwblok) per m² gebruiksoppervlakte voor verwarming, ventilatie, bereiding van tapwater, verlichting enz. te delen door een genormeerd energiegebruik. De uitkomst van deze berekening is het zogenaamde verhoudingsgetal. Dit getal moet gelijk zijn aan, of lager zijn dan de geëiste grenswaarde in het Bouwbesluit.

Het aantal en de soorten energiebesparende maatregelen bepalen tezamen met het architectonische ontwerp de EPC. Bij berekening wordt uitgegaan van een standaard gebruiksgedrag voor bijvoorbeeld binnentemperatuur, gebruikstijden en verlichtingsniveaus. Voor energieverbruik van allerlei losse apparatuur zoals computers en koelkasten enz. wordt een genormeerde waarde per m² aangehouden.

Voor de berekening van de EPC zijn onder meer de volgende gebouwgegevens benodigd:

- aantal m² gebruiksoppervlak
- aantal m² buitenoppervlak, isolatiewaarden en luchtdichtheid
- indeling woning in verwarmde en onverwarmde zones
- oppervlak, oriëntatie en materialen van ramen, deuren en dichte constructies
- beschaduwing bij ramen door belemmering binnen het perceel
- type ventilatiesysteem
- rendement van de ruimteverwarming en tapwaterverwarming

VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN

Tezamen met hetgeen in deze technische omschrijving en het Bouwbesluit is bepaald, gelden tevens 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.

Voor meer informatie hieromtrent verwijzen wij u naar het hoofdstuk 8 'EEN HUIS MET WONINGBORG CERTIFICAAT' verderop in deze technische omschrijving.

ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD

Voor meer algemene informatie en voorbehouden verwijzen wij u naar hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD' verderop in deze technische omschrijving.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

ALGEMEEN ISOLATIEWAARDEN

De isolatie en de technische installatie van alle woningen in het bouwplan is dusdanig dat de voor deze locatie verscherpte gemiddelde eis voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van -0,15 over alle woningen wordt bereikt. Deze eis is een gemiddelde, de EPC zal niet voor alle woningen gelijk zijn. Aangezien elke woning in het bouwplan aan het bouwbesluit dient te voldoen zal elke woning een EPC hebben van 0,4 of lager.

Hiertoe worden voor de voorkomende constructies van de woning de volgende isolatiewaarden aangehouden:

- Begane grondvloer, $R_c=3,5 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Verdieping vloer boven bergingen, $R_c=4,5 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Gevels, $R_c=4,5 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Plat dak, $R_c=6,0 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Uraam $=1,0 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $g_{gl}[-]=0,60$.
- Udeur $=1,35 \text{ (W/m}^2 \cdot \text{K)}$, $g_{gl}[-]=0,60$.
- Panelen, $R_c=4,5 \text{ (m}^2 \cdot \text{K)}/\text{W}$.
- Infiltratie $Q_{v10}=0,25 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 (verbeterde kier en naadafdichting)

PEIL

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. De hoogte van dit peil ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Conform de eisen in het bouwbesluit bedraagt de maximale opstaphoogte 20 mm ter plaatse van één woningingang. Deze 20 mm geldt voor de definitieve situatie en is inclusief de vloerafwerking. Voor de vloerafwerking is een extra hoogte van ca. 10 mm opgenomen in de detailleringen.

GRONDWERK

De levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en (sanerings-) werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer.

Naar de milieukundige bodemkwaliteit van de kavels is door een milieukundig bureau onderzoek verricht en is een saneringsplan opgesteld. Aan de hand van dit saneringsplan en de goedkeuring van het bevoegd gezag (gemeente, provincie of regionale omgevingsdienst) zijn in het verleden en of worden de kavels geschikt gemaakt voor woondoeleinden.

Er heeft een functionele sanering plaatsgevonden. Hierbij is de verontreinigde bodem verwijderd en / of geïsoleerd ten behoeve van het toekomstig gebruik. In geval van isoleren zijn de in de diepere bodemlagen achtergebleven verontreinigingen in voldoende mate afgeschermd door middel van het aanbrengen van een schone leeflaag ter dikte van ca. 1 meter. Deze leeflaag zelf is multifunctioneel bruikbaar voor de aanleg van gebouwen, wegen, parkeerplaatsen en dergelijke en de inrichting van openbaar groen. Voor wijzigingen in de bodem onder de leeflaag geldt een gebruiksbepaling. Eventuele wijzigingen in deze diepere bodemlagen behoeven vooraf de goedkeuring van het bevoegd gezag.

Als bodemafwerking van de ruimte onder de begane grondvloer wordt zand toegepast met een laagdikte van ca. 100mm.

Onder de door derden aan te leggen bestrating een aanvulling van zand dik ca. 200mm.

TERREININRICHTING EN BESTRATING

Het binnenterrein tussen de appartementen en de achterliggende woningen zal aan beide zijden worden voorzien van een gemetselde tuinmuur, aan één zijde voorzien van een inrijopening met een elektrische slagboom met sensoren om te vroeg sluiten van de slagboom te voorkomen. De elektrische aandrijving wordt aangestuurd middels een draadloze afstandsbediening behorend bij een parkeerplaats.

Om de parkeerplaatsen op het binnenterrein en tussen de woningen wordt een stoep aangebracht van betontegels met een opsluitband. De parkeerplaatsen en de rijbaan worden bestraat met betonnen klinkers. De parkeerplaatsen worden gemarkeerd met witte klinkers en zijn genummerd.

De bestratingen worden aflopend aangelegd naar het openbare gebied of de benodigde molgoten en / of straatkolken welke zijn aangesloten op de buitenriolering.

Indien mogelijk worden voor de stoep, de parkeerplaatsen en de rijbaan materialen van het voormalige parkeerterrein hergebruikt.

Voor afmetingen en kleur bestratingmaterialen zie hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSHEMA'.

Het binnenterrein zal tevens worden voorzien van een houten pergola constructie en plantenbakken. De pergola is voorzien van rvs spankabels ten behoeve van begroeiing.

De appartementen welke zijn gelegen op de begane grond worden voorzien van een terras. Dit terras is voorzien van betontegels met op de erfgrans een gemetselde (zie 'GEVELS') en/of een corrosiebestendige stalen afscheiding (ca. 900mm + vloerpeil) en een stalen poort (zie 'HEKKEN EN BALUSTRADEN').

Alle bestratingen en binnenterrein-inrichtingen (de pergola, plantenbakken en begroeiing) alsmede de inrichting van het openbare gebied worden door derden aangelegd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze onderdelen vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

BUITENRIOLERING

Vanaf een flexibele koppeling (ca. 500mm uit de gevel) wordt de riolering aangesloten op het hoofdriool. De riolering wordt uitgevoerd in kunststof buis en voorzien van beluchting en ontstoppingsmogelijkheid.

Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast; één voor vuilwater (huishoudwater, vwa) van wc, douche en dergelijke, aangesloten op het gemeenteriool en één voor het schone water (hemelwater, hwa) dat in de vorm van neerslag op het dak in de wijk belandt. Het schone water stroomt (eventueel) via het daartoe ingerichte openbare groen naar het oppervlaktewater.

De aansluiting en het hoofdriool worden door derden aangelegd en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze riolering valt derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer en buiten de garantienormen van Woningborg.

De hoogte van het peil van het gebouw ten opzichte van de reguliere grondwaterstand is dermate dat er conform de eisen van de gemeente geen drainage onder de woning toepast zal worden.

Ondanks deze drooglegging is het niet uitgesloten dat zogenaamd bovenwater zich in de ruimte onder de begane grondvloer verzameld. Gezien de strenge eisen die worden gesteld aan de luchtdichtheid van de begane grondvloer heeft dit water echter geen nadelige invloed op het binnenmilieu in de woning.

FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt gefundeerd volgens goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur en de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

De appartementen worden gefundeerd op betonnen heipalen, waarover gewapende betonbalken. Onder de gemetselde muren om de parkeerplaatsen en privé terrassen worden eveneens betonnen heipalen en funderingsbalken aangebracht.

BEGANE GRONDVLOER (uitwendige scheidingsconstructie)

De begane grondvloer wordt samengesteld uit geïsoleerde kanaalplaatvloer van beton, aan de onderzijde voorzien van een isolatiemateriaal van PS-schuim en aan de bovenzijde afgewerkt met een ongewapende dekvloer dik ca. 60mm.

De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur en voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot luchtdichtheid.

Voor toegang van de ruimte onder de vloer worden op de op tekeningen indicatief aangegeven plaatsen sparingen gemaakt. Deze sparingen worden afgedekt met een kierdicht vloerluik, voorzien van een luikring, isolatie en een vloerluikomranding van thermisch verzinkt hoekstaal.

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE' en hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

De dekvloer ter plaatse van de bergingen en bergingsgangen op de begane grond wordt slijtvast uitgevoerd en voorzien van een impregnerende coating.

VERDIEPINGSVLOEREN EN BALKONS (inwendige scheidingsconstructie)

De verdiepingsvloeren van de appartementen worden samengesteld uit voorgespannen breedplaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten en aan de bovenzijde afgewerkt met een ongewapende dekvloer dik ca. 60mm op een isolatielaag van ca. 20mm. De plaatvloerelementen worden geleverd met KOMO-keur.

Voor het aanbrengen van vloerafwerkingen na oplevering gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor 'VERWARMINGSINSTALLATIE' en hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving.

De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van balkons. De balkons worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend beton, opgehangen aan de verdiepingsvloeren. Kleur zie hoofdstuk 3 'MATERIAAL EN KLEURENSCHEMA'. De bovenzijde is voorzien van antislipprofiel, de onderzijde is vlak / gerold afgewerkt. De balkonrand wordt geprofileerd en aan de bovenzijde voorzien van opstaande randen waardoor een opstap ontstaat bij de toegang naar het balkon.

Voor de balkonhekwerken en balustrades zie 'HEKKEN EN BAUSTRADEN'.

WONINGSCHIEDENDE WANDEN (inwendige scheidingsconstructie)

De dragende appartement-scheidende wanden worden uitgevoerd als massieve bouwmuren van kalkzandsteen, dikte conform opgave van de constructeur. Bij bnr. 103 één appartement-scheidende wand van beton.

De niet dragende appartement-scheidende wanden worden, daar waar aangegeven, uitgevoerd als dubbele, akoestisch losgekoppelde, systeemwanden bestaande uit regelwerken met isolatie en vezel cementgebonden beplating.

De scheidingswanden tussen de verkeersruimten en de appartementen worden tegen de kalkzandsteen voorzien van een akoestisch losgekoppelde voorzetwand bestaande uit regelwerken met isolatie en stootvaste gipsvezelplaat.

De kalkzandsteenwanden worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Deze dilatatievoegen worden afgewerkt met een zogenaamd gaasband; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

GEVELS (uitwendige scheidingsconstructie)

De dragende binnenspouwbladen/kopgevels en de niet dragende binnenspouwbladen van de appartementen worden van kalkzandsteenelementen dikte conform opgave van de constructeur, waar nodig voorzien van dilatatievoegen en een gedeeltelijk met isolatieplaten gevulde luchtpouw. De dilatatievoegen worden afgewerkt met een zogenaamd gaasband; het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

De niet dragende (hoge) binnenspouwbladen op de 7^e en 8^e verdieping worden van houten gevelelementen, opgebouwd uit vurenhouten regelwerk waartussen isolatie, aan de binnenzijde een dampremmende folie en afgewerkt met een gipsvezelplaat, aan de spouwzijde een waterkerende folie en een luchtpouw.

Aan de buitenzijde een gemetseld buitenspouwblad van schoonmetselwerk in nader te bepalen metselverband. In het buitenspouwblad worden, volgens geveltekeningen, verschillende (staande) patronen, reliëfs en verspringende accentvlakken opgenomen.

Gevelstenen volgens monster en ca. 3mm verdiept doorgestreekt voegwerk.

In het gemetselde buitenspouwblad worden waar nodig dilatatievoegen opgenomen en de nodige open stootvoegen voor ventilatie van de luchtpouw en / of afvoer van vocht.

Ter plaatse van de dakterrassen van bnr. 132 en 134 wordt halfopen metselwerk uitgevoerd als zogenaamd Braziliaans verband. Dit Braziliaans verband wordt aan de binnenzijde voorzien van een metalen staalconstructie ter ondersteuning, plaatselijk gevuld met gaaswerk zie 'HEKKEN EN BAUSTRADEN'.

In het buitenspouwblad worden waar nodig dilatatievoegen opgenomen en de nodige open stootvoegen voor ventilatie van de luchtpouw en / of afvoer van vocht.

Ter plaatse van de diverse overgangen en beëindigingen worden corrosiebestendige metalen waterslagen aangebracht. Het paneel tussen de balkonkozijnen en de neggekanten van de dieper liggende (frans)balkon kozijnen worden afgewerkt met corrosiebestendige metalen panelen en dagstukken.

Op de bovenste verdiepingen, ter plaatse van de dakterrassen worden de gevels aan de dakterraszijde voorzien van gevelbekleding van vezel cementgebonden gevelbeplating, zichtbaar bevestigd op de nodige regelwerken.

Alle gevelafwerkingen en detailleringen volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSHEMA' en ter goedkeuring van de architect.

(LICHTE) SCHEIDINGSWANDEN

De dragende of stabiliteitsverzorgende scheidingswanden in de appartementen zijn van kalkzandsteenelementen, waar nodig voorzien van dilatatievoegen. In bnr. 108 en 113 twee wanden van beton.

De niet dragende scheidingswanden in de appartementen zijn van gipsblokken in uitvoering normaal en zwaar (tussen de verblijfsruimten). De wanden ter plaatse van de douche in de badkamer zijn van waterafstotende gipsblokken.

De op tekeningen weergegeven scheidingswanden ter plaatse van hoge schuine plafonds bij bnr. 132, 133 en 134 zijn systeemwanden bestaande uit regelwerken met isolatie en gips beplating. Waar nodig, bijvoorbeeld bij leidingschachten of waaraan installaties worden gemonteerd, worden wanden voldoende brandwerend en / of voldoende zwaar uitgevoerd.

De scheidingswanden van de bergingen bij de gemeenschappelijke ruimten op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken, waar nodig voorzien van dilatatievoegen. Deze wanden worden, voor het creëren van ventilatie, niet doorgezet tot aan het plafond.

De wanden van de liftschacht en tussen de hoofdtrappen zijn van geprefabriceerd beton.

De binnendeurkozijnen in systeemwanden bij bnr. 132, 133 en 134 worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De wanden zullen daar doorlopen boven de binnendeurkozijnen in dezelfde uitvoering en afwerking als de rest van de scheidingswand.

DAKEN (uitwendige scheidingsconstructie)

Het schuine dak van de appartementen bestaat uit geïsoleerde metalen sandwichpanelen, ondersteund door stalen liggers en muurregels met verankeringen langs de bouwmuren en binnenspouwbladen en rondom voorzien van een verlaagde geïsoleerde goot.

Voor de toegang tot het dak wordt een afsluitbaar geïsoleerd luik met ladder opgenomen in het dakvlak, toegankelijk vanuit de algemene ruimte.

Op het dakvlak worden PV-panelen aangebracht zoals nader bij 'PV-PANELEN' omschreven en op tekening aangegeven.

Verder worden op het dak kabel valbeveiligingsvoorzieningen opgenomen en de benodigde (enkele) dakdoorvoeren.

Aan de onderzijde worden de dakelementen in de appartementen voorzien van een verlaagd plafond zie 'PLAFONDS EN WANDEN'.

Het platte dak ter plaatse van de dakterrassen wordt samengesteld conform de verdiepingsvloeren. Aan de bovenzijde PS isolatieplaten met dakbedekking (niet uitlogende APP) op afschot op een eenzijdig gebitumineerde polyesteremat, met langs de dakranden en onder het opengewerkte metselwerk een aluminium afdekkap in kleur. Op de dakbedekking dakterrastegels op tegel dragers en een waterkering van opgezette dakbedekking langs de randen waardoor een opstap naar dit dakterras ontstaat. Voor dakterrashekwerk zie 'HEKKEN EN BALUSTRADEN'.

GOTEN EN HEMELWATERAFVOEREN

In de goten van het schuine dak en in het platte dak van de dakterrassen worden diverse dakdoorvoeren opgenomen welke zijn aangesloten op geïsoleerde hemelwaterafvoeren in de schachten. In de dakranden worden waar nodig aluminium gezette noodoverstorten opgenomen.

De hemelwater afvoeren vanaf de balkons worden uitgevoerd in aluminium en bevestigd aan de gevel. De afvoeren en beugels worden uitgevoerd in kleur.

METALEN DRAAGCONSTRUCTIES

Ten behoeve van het bevestigen van de sandwich dakelementen zal er een staalconstructie aangebracht worden volgens opgave van de constructeur. De staalconstructie wordt ondersteund door de bouwmuren en binnenspouwbladen en waar nodig door stalen kolommen.

GEVELKOZIJNEN -RAMEN EN -DEUREN

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden vervaardigd van kunststof, kleur binnen- en buitenzijde volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA'.

De onderdorpels ter plaatse van de buitendeuren zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. De deuren en -ramen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk volgens het politiekeurmerk Veilig Wonen® Nieuwbouw.

De geïsoleerde entree deur van bnr. 100 t/m 103 wordt voorzien van een glasstrook, weldorpel en brievenleuf en een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met gelijksluitende cilinder, schilden en een kruk, aan de buitenzijde een greep en een brievenplaat.

De balkon- en terrasdeuren zijn voorzien van een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met knopcilinder en van schilden met een krukstel. De draairamen worden voorzien van draaikiepbeslag met een meerpuntssluiting en een kruk met cilinderslotje.

In de aanslagspanningen van de kozijnen komen tochtweringsprofielen.

Het hoofdentreekozijn is van aluminium en voorzien van een schuifdeur met glasopening en een noodontgrendeling. Deze schuifdeur is aan de buitenzijde te openen middels een sleutelschakelaar met centraalcilinder, vanuit de binnenzijde middels een drukknop. Tevens is de schuifdeur vanuit de appartementen bedienbaar.

De kozijnen van de entrees naar de bergingsgangen en trappenhuis en van de dakterrassen zijn van hardhout. De onderdorpels ter plaatse van de buitendeuren zijn van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. Naar de dakterrassen zijn deze verhoogd aangebracht om de nodige waterkeringen te kunnen realiseren, hierdoor ontstaat een opstap.

In de aanslagspanningen van de buitenkozijnen van de woning komen tochtweringsprofielen.

De deuren in de voorgevel en ter plaatse van de dakterrassen worden uitgevoerd als deur van hardhout met glasopeningen, de overige deuren naar de bergingsgangen zijn van triplex met vulling en stabilisatiekoker, voorzien van een glasopening.

De dakterrasdeuren zijn voorzien van een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met knopcilinder en van schilden met een krukstel. De overige deuren zijn voorzien van een dagslot met flipperbeveiliging. Aan de buitenzijde een greep met cilinder en aan de binnenzijde een kruk.

De detaillering is conform KVT, gefabriceerd onder KOMO-keur en volgens de garantienorm van de 'Stichting Garantiefonds voor Timmerwerk'. De houten kozijnen, ramen en deuren worden aan binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur afgewerkt volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA'.

Waar nodig, worden aan de binnen- of buitenzijde in de dag van de kozijnen doorvalbeveiligingen aangebracht en worden in overleg met de brandweer de kozijnen, ramen en deuren brandwerend en / of zelfsluitend uitgevoerd.

KOZIJNAANSLUITINGEN

Boven de kozijnen worden aan de buitenzijde, daar waar nodig en waar eventueel aangegeven, stalen lateien of geveldraggers aangebracht met de benodigde waterdichte aansluitingen.

Onder de kozijnen welke aansluiten op de begane grondvloer van de woning wordt aan de buitenzijde een cementgebonden kantplank met isolatie aangebracht.

Onder (en naast de diep liggende) kozijnen ter plaatse van gevelmetselwerk worden aan de buitenzijde corrosiebestendige waterslagen/zetwerk aangebracht.

BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De entreekozijnen naar de appartementen zijn van hardhout, de onderdorpel is van kunststeen of glasvezel versterkt kunststof. Deze kozijnen zijn voorzien van een stompe entreedeur van triplex met vulling en stabilisatiekoker, voorzien van een spionooog en een insteek dag en nachtslot met driepuntssluiting met cilinder.

De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn van verzinkt plaatstaal met een afwerklaag, voorzien van bovenlicht. De deuren zijn vlakke kleurlak-deuren met opdekspanning, de deur naar de woonkamer wordt voorzien van een glasopening.

De binnendeurkozijnen in systeemwanden bij bnr. 132, 133 en 134 zijn zonder bovenlicht.

Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de deuren extra zwaar (geluidsisolerend).

De overige kozijnen in de gemeenschappelijke verkeersruimten bij de lift, het trappenhuis en de centrale meterkasten zijn van hardhout. De deuren zijn van hardhout met glasopeningen en voorzien van een loopslot met aan beide zijden een kruk, de deuren van de centrale meterkasten zijn van triplex met vulling.

Daar waar aangegeven of waar noodzakelijk zijn de deuren brandvertragend en/of zelfsluitend.

De deurkozijnen van de bergingen op de begane grond zijn van verzinkt plaatstaal met een afwerklaag. De deuren worden uitgevoerd als stompe vlakke deur van triplex met vulling van geperste houtvezel met een insteekslot met gelijksluitende cilinder, schilden en een krukstel.

BINNENDORPELS

Onder de deur van het toilet en de badkamer wordt een zo laag mogelijke dorpel toegepast van kunststeen, geplaatst tussen de kozijnstijlen.

BEGLAZING

Blank isolerend drielaags glas wordt aangebracht in de buitenkozijnen, buitenramen en buitendeuren.

Door de goede isolerende eigenschappen van de beglazing kan er bij bepaalde weeromstandigheden condensatie optreden op de buitenste glasruit.

Tevens kan het gedeeltelijk afplakken van het glas, het plaatsen van een object tegen het glas of het aanbrengen van zonwering dicht tegen het glas, leiden tot temperatuurverschillen in de glasplaat waardoor een verhoogde kans ontstaat op zogenaamde thermische breuk welke niet onder garantie valt.

Blank glas wordt aangebracht in de glasopeningen van de bovenlichten van de binnendeurkozijnen. In het bovenlicht van het kozijn van de meterkast en de technische kast komt een gelakt paneel.

De overige kozijnen en deuren in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van enkel glas.

Daar waar nodig wordt veiligheidsglas toegepast (brandwerend, doorvalbeveiligd en letselschadebeperkend).

TRAPPEN EN TRAPHEK

De trappen in het trappenhuis worden samengesteld uit geprefabriceerd gewapend naturel beton. De bovenzijde is voorzien van antislipprofiel en een schrobrand, de onderzijde is vlak / gerold afgewerkt. Langs de muurzijde van de trappen worden ronde stalen leuning op leuningdragers aangebracht.

In bnr. 133 van wordt een dichte vurenhouten trap aangebracht met stootborden van plaatmateriaal en met muurleuning en een hekwerk op de binnenboom. Het trapgat wordt waar nodig afgetimmerd met plaatmateriaal.

HEKKEN EN BALUSTRADEN

Ter plaatse van de op geveltekeningen weergegeven Franse balkons (naar binnen draaiende deuren en hoge ramen) wordt aan de buitenzijde een hekwerk geplaatst bestaande uit een corrosiebestendig randprofiel met een paneel van blank (veiligheids)glas, bevestigd in de neggekanten van het (stel)kozijn.

Langs de randen van de balkons een hekwerk van corrosiebestendige metalen balusters met panelen van blank (veiligheids)glas met een corrosiebestendig randprofiel.

De bij de appartementen op de begane grond weergegeven ca. 900mm hoge hekwerken voor de gevelkozijnen en om het terras zijn van corrosiebestendige metalen kaders gevuld met gelijkmatig verdeelde lamellen en een poort naar het terras met een dag- en nachtslot met cilinder.

Ter plaatse van de dakterrassen van bnr. 132 en 134, achter het halfopen metselwerk tussen de metalen staalconstructie een vulling van metalen gaaswerk.

Kleuren volgens hoofdstuk 3 'MATERIALEN EN KLEURENSCHEMA'

METAALWERKEN

De voordeuren van de appartementen op de begane grond worden voorzien van een briefklep en rvs deurbel.

Naast de hoofdentree worden postkasten aangebracht ten behoeve van de appartementen op de verdiepingen. Deze postkasten zijn voorzien van softclose brievenkleppen en ingegraveerde en ingelakte huisnummers en ruimte voor een naamplaatje. Ter plaatse van deze postkasten een geïntegreerd bellentableau met deurvideosysteem.

Aan de binnenzijde zijn de postkasten voorzien van een deurtje met een cilinderslotje.

De entreeduren van de appartementen worden voorzien van huisnummers uitgevoerd in Uv-bestendige plakletters.

TEGELWERK

In de hoofdentree, lift- en trappenhuisportalen en de trappenhuisen (begane grond en verdiepingen) vloertegelwerk met plinttegels, uitvoering nader te bepalen door de architect.

In de appartementen vloertegels antraciet met grijze voeg in toilet en badkamer, afmeting ca. 300x300mm, ter plaatse douchehoek tegels ca. 150x150mm die van wege het benodigde afschot ca. 1 tegeldikte verdiept worden aangebracht. Uitgevoerd met grijze voeg. In de douchehoek een vloerafvoerput met RVS rooster.

Wandtegelwerk wit met witte voeg, afmeting ca. 200x400mm, liggend blokpatroon en met witte voeg. Wandtegelhoogte toilet tot ca. 1.200mm, badkamer tot plafond m.u.v. bouwnummer 132, 133, ter plaatse van de badkamer op de 7^e verdieping en bouwnummer 134, waarbij de wandtegelhoogte circa 2.200 mm bedraagt

De voegen van vloer- en wandtegels zijn niet strokend.

PLAFONDS EN WANDEN

Het plafond, de overkragende 2^e verdiepingsvloer voor de hoofdentree, wordt samengesteld uit vezel cementplaten, zichtbaar bevestigd op de nodige regelwerken en met isolatie tegen de onderzijde van de vloer.

Het plafond van de hoofdentree is van voorzien van akoestisch spuitwerk.

Het plafond van de bergingen en bergingsgangen op de begane grond wordt geïsoleerd door middel van naturel houtwolcementplaten.

De overige plafonds in de algemene verkeersruimten (lift- en trappenhuisportalen, trappenhuisen en entreehallen) worden voorzien van akoestisch spuitwerk.

De wanden van de algemene verkeersruimten worden voorzien van stootvast spuitwerk.

De plafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen de vloer- en gipsplaten blijven hierbij in het zicht.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en de badkamers van bouwnummers 132, 133, ter plaatse van de badkamer op de 7^e verdieping en bouwnummer, worden voorzien van structuurspuitwerk.

De niet betegelde of van spuitwerk voorziene wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd. Dit betekent dat de wanden zijn afgewerkt geschikt voor bepaalde soorten behang, zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN' verderop in deze technische omschrijving. De wanden in de berging / technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS

Daar waar nodig en / of op de op tekeningen aangegeven plaatsen worden tegen de wanden en / of plafonds leidingkokers aangebracht ten behoeve van de afwerking van leidingen of ventilatiekanalen. De leidingkokers, welke bestaan uit gips- of kalkzandsteenblokken of regelwerk bekleed met beplating, worden op dezelfde wijze afgewerkt als de wanden of plafond ter plaatse.

Ter plaatse van de bovenste verdiepingen wordt een met de dakschuine meelopend verlaagd plafond aangebracht ter afwerking van de sandwich dakplaten en de ventilatiekanalen van en naar de badkamer en slaapkamers. Dit plafond bestaat uit gipsplaten op de nodige regelwerken.

BINNENBETIMMERING EN BINNENINRICHTING

In de appartementen worden de tot een complete oplevering behorende kleine timmerwerken, zoals hoeklatten, krimplatten, aftimmerlatten, montageschroten en dergelijke, uitgevoerd.

In de appartementen worden géén vloerplinten aangebracht.

KEUKENINRICHTING

In de appartementen is standaard géén keuken opgenomen. Wel is er een basis keuken-installatie (aansluitpunten) meegenomen. De op de tekeningen aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van een keukenopstelling en met name bedoeld voor de standaard installatie-voorzieningen, waaronder, omdat er geen gasaansluiting aanwezig is, een aansluitpunt voor elektrisch koken, zie 'ELEKTRISCHE INSTALLATIE' een vaatwasser, loze leiding voor een eventuele close-in boiler of kokend waterkraan, aansluitpunten spoelbak en verschillende wandcontactdozen (koelkast, recirculatiekap en werkblad). Er is géén aansluitpunt voor afzuiglucht van een wasemkap aanwezig, er kan wel een recirculatiekap toegepast worden.

SCHILDERWERK

Alle kleuren en afwerkingen volgens het door de architect te bepalen kleurenschema. Zie hoofdstuk 3 'MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA'.

De kunststof kozijnen, ramen en deuren zijn fabrieksmatig behandeld. Zie hoofdstuk 3 'MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA'.

De houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem in meerdere lagen en worden zowel aan de binnenzijde als aan de buitenzijde met dezelfde kleur behandeld.

In de meterkast en de berging / technische ruimte wordt geen schilderwerk uitgevoerd. De houten trap van bouwnummer 133 is fabrieksmatig voorzien van grondverf en worden in het werk bijgegrond. De in het zicht blijvende leidingen (CV, mechanische ventilatie, waterleiding, riool, e.d.) worden, met uitzondering van in het toilet en de badkamer, niet geschilderd.

Al het overige houtwerk en plaatmateriaal binnen en buiten, wordt behandeld met een dekkende verf, met uitzondering van de reeds afgelakte / geschilderde onderdelen. Reeds fabrieksmatig behandeld zijn o.a. de binnendeurkozijnen en de binnendeuren.

BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de diverse sanitaire toestellen of benodigde afgedopte aansluitpunten. Een en ander zoals op tekeningen aangegeven en bij 'SANITAIR' omschreven. De hiervoor te gebruiken kunststof buizen en afvoeren zijn tot 90°C hittebestendig. De riolering komt ter plaatse van de bergingen en de bergingsgangen op de begane grond onder het plafond in het zicht.

De binnenriolering eindigt ca. 500mm uit de gevel al flexibele koppeling voor verdere aansluiting op de buitenriolering.

Het rioolsysteem wordt belucht uitkomend in dakdoorvoeren.

WATERINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de drinkwaterinstallatie gelden de berekenings-grondslagen conform de uitgaven van de NEN 1006 die op dit werk van toepassing zijn.

De koud- en warmwaterinstallatie worden legionellabestendig ontworpen conform "Integraal ontwerpen van legionella veilige woningen".

De waterleiding wordt via een hoofdwatmeter in de algemene meterkast aangesloten op de (tussen)watmeter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast van het appartement.

Van hieruit wordt de waterleiding aangelegd, eventueel via de warmwatervoorziening (zie 'VERWARMINGSINSTALLATIE'), en aangesloten op de benodigde tappunten of eventueel afgedopte aansluitpunten.

De waterleiding is afsluitbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezen.

Teneinde op de hogere verdiepingen een goede gebruiksdruk van het tapwater in de leidingen te verkrijgen wordt in de technische ruimte op de begane grond een drukverhogingsinstallatie (een zogenaamde hydrofoor) geplaatst.

SANITAIR

De appartementen worden voorzien van de volgende sanitaire toestellen:

Toilet ruimte (niet bij bnr. 100 t/m 103):

- Een wandcloset van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O.Novo met Geberit inbouw reservoir met witte bedieningsplaat met spoelstop en een witte zitting met deksel Villeroy & Boch met rvs scharnieren.
- Een fonteintje van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O. Novo, met fonteinkraan Grohe Costa L en chroom bekersiston met vloerbuis.

Badkamer:

- Wandcloset (alleen bij bnr. 100 t/m 103 en 129 t/m 133) omschrijving zie toilet.
- Wastafel van verglaasd wit porselein Villeroy & Boch O. Novo, met wastafelmengkraan Grohe Eurosmart en kunststof bekersiston en muurbuis, ketting en stop.
- Vloerafvoerputje 150x150mm met RVS rooster in de douchehoek.
- Grohe Tempesta trio doucheset met glijstang en thermostatische douchemengkraan Grohe Grohtherm 1000.

Keuken opstelplaats:

- Ter plaatse van de positie van de spoelbak worden koud- en warm waterleidingen op standaard plaats afgedopt, ca. 100mm + vloer.
- Rioolaansluiting, afgedopt, ca. 100mm + vloer.

Berging / technische ruimte:

- Een condensafvoer met sifon tbv de warmtepomp / het warmwatervoorraadvat.
- Doorstroombegrenzer in waterleiding naar warmwatervoorraadvat.
- Vulkraan.
- Tapkraan met beluchter voor een wasmachine.
- Een afvoer met sifon voor een wasmachine ca. 700mm + vloer.

GASINSTALLATIE

Er zal in het hele bouwplan, dus ook in de appartementen, geen gasleiding worden aangebracht.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de NEN 5066 / ISSO-publicatie 51.

De appartementen worden voorzien van een individuele warmtepomp, opgesteld op de op tekening aangegeven plaats en aangesloten op collectieve verticale bodemwarmtewisselaars.

De warmtepomp onttrekt via de warmtewisselaar warmte aan de bodem. Het water in de warmtewisselaar wordt door de warmtepomp afgekoeld van ca. 11°C naar 6°C. De warmte die hierdoor vrijkomt is dermate hoog dat deze de vloerverwarming en het warmwatervoorraadvat (180ltr) kan voeden. Het afgekoelde water gaat terug de bodemwarmtewisselaar in, alwaar de temperatuur weer oploopt tot ca. 11°C, waarna de cyclus zich herhaalt. Dit proces vergt een minimale toevoeging van elektriciteit.

De warmtepompinstallatie wordt ook als koelinstallatie gebruikt. Dezelfde temperatuur die 's winters wordt gebruikt om te verwarmen, helpt in de zomer met het verkoelen van de woning. Deze manier van koeling is effectief maar kan niet vergeleken worden met airconditioning. De effectiviteit is van vele factoren afhankelijk, waardoor er geen prestatie-eis kan worden gegeven.

In de badkamer zal koeling worden uitgeschakeld. Vanwege de relatief hoge luchtvochtigheidsgraad kan anders condensatie op de vloer optreden.

De warmtepompinstallatie wordt geleverd en geïnstalleerd door derden en valt derhalve buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg. De garantiebepalingen van de betreffende leverancier / installateur zijn wel van toepassing. Zie hiervoor 'CLAUSULE EXTERNE LEVERING' in hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD' en de betreffende contractstukken.

De centrale verwarming wordt uitgevoerd als vloerverwarming.

Doordat vloerverwarming een langere opwarmtijd heeft dan bijvoorbeeld een radiatoren verwarming dient men anders om te gaan met nachtverlaging. Vloerverwarming biedt meer comfort maar heeft ook een langere opwarmtijd nodig. In de praktijk is dit geen probleem, omdat vloerverwarming gelijkmatig, dus zonder nachtverlaging gebruikt dient te worden. De juiste wijze van gebruik zal in de 'WOONWIJZER' worden beschreven. Door een andere opwarmtijd gelden ook andere garantievoorwaarden m.b.t. de reactiesnelheid van het verwarmingssysteem.

In verband met legionella preventie worden koele vloerstroken aangebracht. Ter plaatse van deze koele vloerstroken wordt geen vloerverwarming aangebracht waardoor er ruimte ontstaat voor de waterleiding. O.a. ter plaatse van de standaard keukenopstelling (zie tekeningen) zal geen vloerverwarming worden aangebracht.

Gezien het geringe vloeroppervlak in de badkamer wordt, om voldoende warmteafgiftecapaciteit te verkrijgen, een elektrische designradiator op de op tekeningen aangegeven plaats aangebracht.

De berekeningen en instellingen van de vloerverwarming zijn gebaseerd op de woning zoals deze wordt opgeleverd, dus zonder vloerafwerking / vloerafwerking tot een Rc waarde van max. 0,10 (m².K)/W. De keuze van isolerende vloerbedekking heeft invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming en kan leiden tot verlaging van het vermogen (met mogelijk klachten tot gevolg). Voor meer informatie over het afwerken van de vloeren zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

De verdeelunit en een wandcontactdoos voor de vloerverwarming wordt in de technische kast geplaatst. Deze unit wordt niet afgewerkt / omkast. Met uitzondering van de verdeelunit voor bouwnummer 133 op de 8^e verdieping. Hier zal wel een omkasting om de verdeelunit worden toegepast.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer, badkamer (alleen op de bijgeplaatste designradiator) en slaapkamers, op ca. 1.500mm + vloer (temperatuurregeling per vertrek).

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten (tot een buitentemperatuur van -10°C):

- Verblijfsruimten zoals woonkamer, keuken en slaapkamers 22 °C
- Verkeersruimten zoals entree 20 °C
- Badruimte zoals de badkamer 22 °C

Ondanks de goed geïsoleerde buiten beglazing is koudestraling bij ramen niet geheel uitgesloten.

VENTILATIEVOORZIENING

Het appartement wordt voorzien van een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning. Balansventilatie houdt in dat er (bij gesloten ramen en deuren) evenveel verse buitenlucht wordt toegevoerd in bijvoorbeeld de woonkamer en slaapkamers als er binnenlucht wordt afgevoerd uit bijvoorbeeld de keuken, het toilet en de badkamer. De verse lucht verplaatst zich tussen de verschillende vertrekken via de ruimte onder binnendeuren welke open moeten blijven.

Warmteterugwinning betekent dat de warmte uit de af te voeren binnenlucht middels een tegenstroom warmtewisselaar wordt overgedragen aan de aan te voeren buitenlucht.

Het balansventilatiesysteem bestaat uit een balansventilatie-unit met onder andere een digitale display, tegenstroom warmtewisselaar, toe- en afvoerventilatoren met drie regelstanden en eenvoudig uit te nemen en te reinigen luchtfilters.

De unit is opgesteld op de op tekeningen aangegeven plaats. De ventilatiekanalen bestaan uit voornamelijk in de constructievloer ingestorte flexibele slang en / of spiraal gefelste verzinkte plaatstalen buizen met hulpstukken. Bij de opstelplaats van de unit zijn de kanalen in het zicht.

Waar aangegeven worden de ventilatiekanalen weggewerkt in een koker of achter een verlaagd plafond zie 'LEIDINGKOKERS EN VERLAAGDE PLAFONDS'.

De locatie van de toe- en afvoerventielen en het verloop van de kanalen is schematisch op tekening weergegeven. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking echter afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

Voor de toe- en afvoer van de ventilatielucht worden in de achtergevel en het dakvlak de benodigde collectieve dakdoorvoeren aangebracht.

De overige ruimten worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- Voor toe- en afvoer van ventilatielucht wordt onder de binnendeuren een opening gehouden van ca. 20mm + 10mm t.b.v. vloerafwerking. Voor een goede werking van de ventilatie mogen deze openingen niet kleiner worden.
- De meterkast wordt geventileerd aan de onder- en bovenzijde.

De overige constructieonderdelen worden uitgerust met de volgende ventilatievoorzieningen:

- In de gevels worden de nodige ventilatievoorzieningen opgenomen ten behoeve van de luchtpouw door middel van open (stoot)voegen.
- In de voor- en achtergevel worden Z-vormige kunststof ventilatiekokers met muisdichte roosters aangebracht voor ventilatie van de ruimte onder de begane grondvloer.
- De bergingen en de bergingsgangen worden geventileerd met buitenlucht middels diverse roosters in de gevel. Om een goede ventilatie mogelijk te maken worden de niet dragende binnenwanden bij de bergingen aan de bovenzijde ca. 50 á 100mm vrij gehouden van het plafond.

- De hoofdentree en het trappenhuis worden geventileerd middels roosters in de gevel of kozijnen en/of een dakdoorvoer.
- De entreehallen en lift- en trappenhuisportalen worden mechanisch geventileerd.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De gemeenschappelijke elektra voorzieningen (buitenlampen, liften, verlichting entree, gemeenschappelijk verkeersruimten, trappenhuis, en bergingen, enz.) worden bemeterd door een gemeenschappelijke elektra meter in de centrale meterkast.

Bekabeling, (LED) armaturen en schakelaars in de bergingen en bergingsgangen op de begane grond zijn opbouw.

De verlichting en wandcontactdoos in de berging op de begane grond zijn eveneens aangesloten op de centrale voorzieningen.

In de algemene meterkast wordt door het nutsbedrijf een verdeler voor de elektrische aansluitingen aangebracht van waaruit, via kabels onder het plafond van de bergingen en de bergingsgangen op de begane grond en in de stijgschachten, de appartementen worden aangesloten.

De elektrische installatie in de appartementen wordt aangelegd vanaf de elektrameter (levering en montage nutsbedrijf) in de meterkast en verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse inbouwdozen met aansluitpunten. Deels geïnstalleerd volgens het centraaldozensysteem, deels worden de inbouwdozen onderling aangesloten.

De schakelaars worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel, plaatsing op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

De wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof, wandinbouwmodel, plaatsing in verblijfsruimten op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer, ter plaatse van de keuken opstelplaats en in de badkamer op ca. 1.250mm boven de afgewerkte vloer en in overige ruimten op ca. 1.050mm boven de afgewerkte vloer, tenzij anders vermeld.

Aangezien het appartement niet over een gasaansluiting beschikt is deze voorzien van een aansluitpunt voor elektrisch koken (2 fasen, 2x230volt op aparte groep, max. 7,2kW).

Verder zijn in het appartement op diverse plaatsen loze (niet bedrade) leidingen aangebracht. Deze leidingen komen vanuit de meterkast en eindigen in een inbouwdoos op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer. Eventuele loze leidingen ter plaatse van de keuken opstelplaats op hoogte volgens verkooptekening.

Nabij de terrassen op de begane grond, de balkons en de dakterrassen wordt een van binnen te schakelen buitenverlichtings-armatuur (up- en downlight) aangebracht, hoogte ca. 2.000mm boven de afgewerkte vloer.

Voor het aantal en positie van lichte aansluitpunten, schakelaars, wandcontactdozen en eventuele loze leidingen per ruimte, zie verder tekeningen.

De elektrische installatie voldoet aan de garantienormen conform de uitgaven van de NEN 1010 en NPR 5310 eenvoudig welke op dit werk van toepassing zijn.

PV-PANELEN

Op het dak worden PV-panelen geplaatst, behorend bij het geïnstalleerde PV-systeem. De positie en een indicatie van het aantal aan te brengen panelen is op de tekeningen aangegeven. Het aantal PV-panelen en de configuratie kan wijzigen, zie hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

De PV-panelen zorgen voor de opwekking van gelijkstroom (DC) door "Photo Voltaïsche" omzetting van zonlicht. Deze gelijkstroom wordt via hiervoor geschikte kabels naar de in de technische kast opgestelde omvormer geleid. Wanneer de PV-panelen zich op verschillende dakvlakken bevinden zullen er, indien nodig, meerdere kabelstrengen naar de omvormer leiden. In de omvormer wordt de gelijkstroom omgezet in bruikbare wisselstroom (AC) van het juiste voltage. De op deze manier opgewekte elektriciteit wordt vervolgens afgegeven aan de in het gebouw aanwezige algemene elektrische installatie.

Eventuele overproductie van elektriciteit uit het PV-systeem wordt afgegeven aan het elektriciteitsnet. Wanneer er meer elektriciteit wordt gevraagd dan er door het PV-systeem wordt geleverd, wordt het tekort afgenomen van het elektriciteitsnet. De hoeveelheid afgenomen en aan het elektriciteitsnet geleverde elektriciteit is af te lezen op de 'slimme' meter.

VEILIGHEIDSINSTALLATIE

In het appartement worden op de op tekeningen aangegeven plaatsen rookmelders geïnstalleerd. Deze rookmelders zijn rechtstreeks aangesloten op de elektrische installatie, zijn voorzien van een back-up accu en voldoen aan de geldende voorschriften. en zijn onderling met elkaar gekoppeld.

In het gebouw wordt een droge blusleiding geïnstalleerd volgens de eisen van de brandweer. Deze leiding wordt ter plaatse van de hoofdentree het gebouw ingevoerd en heeft in het liftportaal op elke verdieping een koppelstuk.

Indien door de hulpdiensten of nutsbedrijven geëist worden ter plaatse van de centrale entree sleutelbuizen aangebracht.

TELECOMMUNICATIE

De appartementen zijn voorzien van een beldrukker naast de entreedeur van het appartement. De appartementen op de verdiepingen zijn daarnaast voorzien van een deurvideo systeem bestaande uit een camera-spreek-luister paneel en een beldrukker naast de hoofdentreedeur. In het appartement bevindt zich een bel of zoemer en op de aangegeven plaats een kleuren monitor en spreek-luister hoorn, met een bediening voor de deur-ontgrendeling

De centrale antenne-aansluiting en de telefoonaansluiting worden het gebouw ingevoerd in de algemene meterkast of invoerkast en, eventueel via een eigen technische ruimte, met kabels onder het plafond van de bergingen en de bergingsgangen op de begane grond en in de stijgschachten naar de appartementen geleid.

Het appartement is voorzien van twee loze leidingen met een inbouwdoos voor eventuele aanleg van een telefoon-, t.v.- of internetkabel. Ter plaatse van de woonkamer en in slaapkamer 1, elk één loze leiding met inbouwdoos. Plaatsing inbouwdozen op ca. 300mm boven de afgewerkte vloer.

LIFTINSTALLATIE

In de daartoe aangebrachte liftschacht wordt een liftinstallatie (brandweerlift) gemonteerd met stopplaatsen zoals aangegeven op de tekeningen (niet op de 8^{ste} verdieping). De liftkooi en liftschacht zijn voorzien van een automatische schuifdeuren. De lift voldoet geheel aan de nieuwste Europese

richtlijnen en het Besluit liften. Mede daarom is de lift onder andere voorzien van een telefonische spreek-luisterverbinding welke, via een telefoonaansluiting in de algemene meterkast, direct communiceert met het servicecentrum van de lift leverancier.

Verder worden alle geëiste en bijbehorende voorzieningen aangebracht zoals verlichting en ventilatie in de liftschacht, een wandcontactdoos in de liftput, veiligheidsschakelaars, enz.

3. MATERIAAL- EN KLEURENSCHEMA

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Terreininrichting entree		
Openbare bestrating (derden)		
Bellentableau	Aluminium paneel RVS drukkers	Zwartbruin RAL 8022 Naturel
Brievenbuskleppen softclose	Aluminium gemoffeld	Zwartbruin RAL 8022
Sleutelbuis	Staal	Volgens voorschriften brandweer / nutsbedrijven
parkeren		
Bestrating parkeren (derden)	Betontegels en betonklinkers, indien mogelijk hergebruik	
Pergola (derden)	Houten palen en liggers, rvs spankabels	Naturel
Plantvakken / plantenbakken / beplanting (derden)		
Slagboom	Behuizing corrosiebestendig metaal	Ivoor RAL 1015
Metselwerk		
Gevels	Baksteen waalformaat	Grijswit-creme
Plint en terrasmuren	Baksteen waalformaat staand verspringend	Grijswit-creme
Dakterrassen	Baksteen waalformaat halfopen Braziliaans	Grijswit-creme
Voegwerk	Doorstrijkmortel ca. 3mm verdiept, glad	Creme
Gevelonderdelen		
Kantplanken	Cement gebonden met isolatie	Grijs naturel
Balkons	Prefab beton anti slip	Zwartbruin / antraciet anorganisch gepigmenteerd
Hemelwaterafvoeren balkons	Corrosiebestendig metaal & beugels	Ivoor
Neggekanten diepe kozijnen	Corrosiebestendig metaal	Zwartbruin RAL 8022
Waterslagen	Corrosiebestendig metaal	Zwartbruin RAL 8022

Muurafdekker terras- en parkeermuur	Prefab beton	Ivoorkleurig gepigmenteerd
Binnenzijde dakterrassen	Vezel cementgebonden gevelplaten	Antraciet
Roosters	Corrosiebestendig metaal	Ivoor RAL 1015
Lateien boven gevelopeningen	Staal, thermisch verzinkt	Zwartbruin RAL 8022
Kozijnen, ramen, deuren en panelen		
Hoofdentree trappenhuis, bergingsgangen en dakterrassen	Hardhout	Zwartbruin RAL 8022
Overige gevelkozijnen	Kunststof Beglazing	Buitenzijde zwartbruin Binnenzijde standaard wit Helder, zwarte spacers
Binnenkozijnen en deuren		
Kozijnen algemeen	Hardhout	Grijs wit RAL 9002
Deuren lift- en trappenhuisportalen, trappenhuisen en entreehallen	Hout met glas	Grijs wit RAL 9002
Deuren centrale meterkasten	Triplex houtvezel	Grijs wit RAL 9002
Deuren woningtoegangen	Triplex houtvezel, stabilisatie en spionoog	Grijs wit RAL 9002
Kozijnen bergingen begane grond	Staal	Grijs wit RAL 9002
Deuren bergingen	Triplex houtvezel	Grijs wit RAL 9002
Kozijnen in appartementen	Staal	Fabrieksmatig wit
Deuren appartementen	Vlak opdek met raat- of houvvezelvulling	Fabrieksmatig wit
Trappen en balustraden		
Trappen	Prefab beton anti slip met schrobrand	Grijs naturel
	Muurleuning stalen buis	Grafiet-zwart RAL 9011
Franse balkonhekken	Glas in metalen randprofiel	Zwartbruin RAL 8022 Blank glas
Balkonhekken	Stalen balusters en regels, thermisch verzinkt, glazen paneel	Zwartbruin RAL 8022 Blank glas
Terras en kozijnhekken begane grond	Corrosiebestendig lamellenhek	Zwartbruin RAL 8022
Dakterrassen achter halfopen Braziliaans metselwerk	Gaashekwerk met rvs randkabel	Rvs naturel
Dakbedekking		

Hellende daken (zichtzijde)	Sandwichpanelen geïsoleerd	Zwartbruin RAL 8022
Platte daken dakterrassen	Dakbedekking met dakterrastegels	Beton naturel
Dakranden en goten	Aluminium zetwerk	Zwartbruin RAL 8022
Dakdoorvoeren	Corrosiebestendig metaal of kunststof (géén verzamel-doorvoeren)	Zwartbruin RAL 8022
Noodoverstorten	Corrosiebestendig metaal	Ivoor RAL 1015
PV-panelen		“Zwart”, bevestigingsmiddelen zwartbruin RAL 8022
Dakbeveiliging / aanlijnvoorzieningen		Rvs naturel
Dakluik	Luik met trap	Zwartbruin RAL 8022
Tegelwerk		
Vloertegelwerk hoofdentree, lift- en trappenhuisportalen en trappenhuisen	Keramische tegel anti slip met plinttegels	N.t.b. architect
Plafond- en wandssystemen		
Plafond begane grond hoofdentree buiten	Vezel cementplaten	Creme-grijs
Plafond begane grond hoofdentree	Akoestisch spuitwerk	Wit
Plafond lift- en trappenhuisportalen, trappenhuisen en entreehallen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Plafond bergingen en bergingsgangen	Magnesiet gebonden houtwol cementplaat	Grijs-bruin naturel
Wanden entreeportaal bergingen	Kalkzandsteenelementen, -vellingblokken, systeemwand	N.t.b. architect
Wanden bergingen en bergingsgangen	Kalkzandsteenelementen, -vellingblokken, systeemwand	Naturel, niet nader afgewerkt

Behangwerk, vloerbedekking en stoffering		
Entreehal begane grond	Schoonloopmat	N.t.b. architect
Vloeren entreehallen verdiepingen	Keramische vloertegels	N.t.b. architect
Vloer bergingen en -gangen	Gecoat	Naturel
Wanden hoofdentree, lift- en trappenhuisportalen, trappenhuisen en entreehallen	Stootvast spuitwerk	Wit
Wanden bergingen, -gangen	Kalkzandsteen, kaalkzandsteen vellingblokken, systeemwand	Naturel, niet nader afgewerkt
Liftinstallatie		
Liftdeuren en muuromvatting.	RVS geborsteld	Naturel
Vloerafwerking	Vinyl	As grijs
Wandafwerking	RVS geborsteld	Naturel
Plafondafwerking	RVS	Naturel
Spiegel achterzijde	Glas	Antraciet kleurend

4. WIJZIGINGEN & MEER- EN MINDERWERK

ALGEMEEN

De keuze van opties dient in een vroeg stadium kenbaar gemaakt te worden en is slechts mogelijk voor zover naar oordeel van de bouwondernemer de stand van het werk dit toelaat en / of de voortgang van de bouw van andere woningen in het project hierdoor niet stagneert.

Bij de bouw van uw appartement worden veel geprefabriceerde onderdelen gebruikt. Deze geprefabriceerde onderdelen kennen een lange bestel-, voorbereiding- en productietijd. Om deze reden dienen veel opties vroegtijdig bekend te zijn. Dit vindt zijn weerslag in de sluitingsdata op de meer- en minderwerklijst. Wij zijn genooddaakt deze sluitingsdata strak aan te houden.

Tijdens een gesprek met de kopersbegeleiding zult u uitgebreid ingelicht worden over de verschillende opties.

Alle eventuele wijzigingen in opdracht van de projectontwikkelaar / opdrachtgever, bouwondernemer en / of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie-plichtige bouwondernemer, T&G Bouwcombinatie B.V., te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze bouwondernemer geregeld te worden.

MEER- en MINDERWERKLIJST

Door de bouwondernemer wordt u een standaardlijst meer- en minderwerk ter beschikking gesteld. Op deze lijst kunt u standaard meer- en minderwerkzaamheden uitzoeken die u wilt laten uitvoeren dan wel wilt laten vervallen.

Wijzigingen buiten de standaardlijst om zijn bespreekbaar. In een persoonlijk gesprek kunt u uw wensen kenbaar maken, waarna beoordeeld zal worden of de wijzigingen mogelijk zijn; ze mogen onder andere niet in strijd zijn met de normen en eisen van het Bouwbesluit, Gemeentelijke voorwaarden en Woningborg en moeten technisch (en financieel) haalbaar zijn.

Daarnaast zijn individuele opties, welke invloed hebben op het uiterlijk van de woning (of de standaard opties), in principe niet mogelijk.

Van alle overeengekomen meer- en minderwerken ontvangt u van de bouwondernemer een opdrachtbevestiging. Deze opdrachtbevestiging is een totaaloverzicht en zal tijdens de bouw als opdracht dienen. Het is dus zowel voor de bouwondernemer als voor u zaak om goed na te gaan of alle overeengekomen meer- en minderwerken eenduidig op de opdrachtbevestiging zijn vermeld. Van het totale saldo meer- en minderwerk moet 25% bij opdracht betaald worden. U ontvangt hiervan een factuur. Het overige deel betaald u bij het gereed komen van het (onderdeel van het) meer- en minderwerk, uiterlijk bij de opleveringstermijn.

Het is **niet** mogelijk een keuken, sanitair of andere onderdelen tijdens de bouw door een andere firma dan de leverancier / installateur van de bouwondernemer te laten leveren c.q. monteren. Een andere leverancier / installateur zal pas in de woning worden toegelaten na oplevering door de bouwondernemer aan de verkrijger.

Het leidingwerk en eventueel andere voorzieningen zullen in deze gevallen worden afgedopt op die plaatsen, zoals bestemd voor de standaard inrichting (zie tekeningen).

In verband met garanties kunnen wij geen medewerking verlenen aan het laten vervallen van dekvloeren, m.u.v. de badkamervloer bij de keuze voor een casco oplevering.

Voor enkele meer- en minderwerken geldt dat die onderdelen en eventueel hiermee samenhangende gevolgen niet meer gegarandeerd worden door Woningborg.

Dit houdt in dat er een Woningborg waarborgcertificaat wordt verstrekt met daarop vermelding van een bijzondere bepaling. In deze bijzondere bepaling of clause wordt het bewuste meer- of minderwerk onderdeel en eventuele gevolgen uitgesloten van de van toepassing zijnde garantie- en waarborgregeling.

WONINGINSTALLATIE EN -ISOLATIE

De capaciteit van de warmtepompinstallatie en de in de appartementen aangebrachte installaties is afgestemd op de warmtevraag van de appartementen. Bij de toepassing van opties volgens de standaard meer- en minderwerklijst is het eventueel aanpassen van de installaties op deze opties inbegrepen. Een aantal opties kunnen echter niet aangeboden worden (bijvoorbeeld extra kanalen voor afzuigkap).

DAKVENSTERS

Op dakvlakken waar PV-panelen zijn gepositioneerd zijn dakramen niet mogelijk. PV-panelen kunnen niet worden verplaatst of op andere dakvlakken worden gepositioneerd.

5. ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUD

SITUATIE EN KAVEL

De situatietekening geldt alleen voor de ligging van de kavels. De inrichting van het openbaar gebied (paden, groenstroken, openbare verlichting, parkeerplaatsen e.d.) is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan vallen buiten de invloedssfeer en de verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar / opdrachtgever en / of bouwondernemer.

Voor afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) en perceelvorm kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootste zorg is vervaardigd.

De levering van de kavel maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Deze levering en (eventuele sanerings-) werkzaamheden aan of ten behoeve van de kavel vallen derhalve buiten de verantwoording van de bouwondernemer.

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Ondanks dat moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen van constructieve eisen en van eisen van overheid, nutsbedrijven en waterschap.

Het is de verkrijger niet toegestaan voor de oplevering werkzaamheden in of om de woning uit te voeren of te doen laten uitvoeren door derden.

Indien de bouwondernemer de voor de bouw benodigde materialen niet tijdig geleverd krijgt, bijvoorbeeld door stakingen of andere oorzaken, waardoor de voortgang van het werk in gevaar komt, heeft hij het recht, indien die mogelijkheid bestaat, hiervoor vervangende materialen toe te passen. Tijdens de bouw is het mogelijk dat op bouwonderdelen incidenteel wordt afgeweken van de in deze stukken opgenomen omschrijving. Deze wijzigingen hebben minimaal de gelijke kwaliteit als het omschreven en doen geen afbreuk aan de waarde van de appartementen.

Van eventuele door te voeren wijzigingen of toepassing van vervangende materialen worden u schriftelijk kenbaar gemaakt.

Kleine maatverschillen, veroorzaakt door definitieve terreinmaten of materiaal keuze, kunnen mogelijk zijn.

AFBEELDINGEN EN MONSTERS

De eventueel opgenomen perspectief-, omslagtekeningen of foto's geven een artistieke impressie weer. Aan deze afbeeldingen kunnen geen rechten ontleend worden. De reële kleuren van onder andere de gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken.

Getoonde monsters van onder andere gevelstenen en gevelbekledingen zijn een selectie uit grote geproduceerde hoeveelheden. De uiteindelijk toegepaste gevelstenen enz. kunnen hier enigszins van afwijken.

Het getoonde metselwerkverband kan afwijken van het daadwerkelijk toegepaste metselverband. Het getoonde metsel- en voegwerk is onder fabrieksomstandigheden samengesteld, het op de bouw gerealiseerde metselwerk zal hier qua afwerking iets van afwijken.

Grote gekleurde (prefab) betonvlakken zullen niet egaal gekleurd zijn. Er kunnen wazige vlekken en / of kleurverschillen in het oppervlak zichtbaar zijn.

Alle eventueel getekende meubilering zoals bedden, tafels, stoelen, kasten, keukeninrichtingen, kooktoestellen, koelkasten, wasmachines en dergelijke behoren niet tot de levering.

VLOERAFWERKINGEN

Voor het aanbrengen van bepaalde vloerafwerkingen is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies (zoals een opstook- en afkoelprotocol) van uw vloerafwerking-leverancier opvolgt.

Een opstookprotocol is vooral bedoeld om klassieke vloerverwarming met een hoge aanvoertemperatuur (circa 50 °C) voorzichtig te laten starten. De aanvoertemperatuur van het vloerverwarmingswater in woningen waar een warmtepomp wordt toegepast is veel lager, namelijk maximaal 35 °C. Aan de oppervlakte is de vloer nog enkele graden lager. Wij adviseren om via de thermostaat de temperatuur langzaam omhoog (enkele dagen op 18, daarna 20 en daarna 22 °C) te brengen en daarna op dezelfde wijze omlaag. Overlegt u verder met uw vloerenleverancier, waarbij het belangrijk is dat u bovenstaande doorgeeft.

Bij de keuze van vloerafwerking zijn 3 hoofdzaken van belang:

Warmte afgifte:

Aangezien uw appartement wordt voorzien van vloerverwarming is het belangrijk dat de vloerafwerking die u kiest deze de warmte goed geleidt. Enkele voorbeelden:

Bij **tapijt** (van katoen, wol of nylon) **of vinyl**, is het belangrijk dat deze een lage warmteweerstand heeft. Hoe lager de warmteweerstand, hoe beter de warmtegeleiding en hoe hoger de warmteafgifte van de vloerverwarming. Kies daarom een vloerbedekking met een Rc-waarde lager dan 0,10 (m².K)/W (zie ook 'VERWARMINGSINSTALLATIE' in hoofdstuk 2). De vloerbedekking moet **strak op de droge dekvloer** aangebracht worden **zonder** ondertapijt.

Hout, alleen harde houtsoorten zijn geschikt. Massief parket kan alleen in visgraat- of blokvorm worden toegepast. Als u planken wilt, dan moet dit een samengesteld parket zijn opgebouwd uit multiplex met een houten top laag. Hier geldt ook een maximale warmteweerstand van 0,10(m².K)/W (zie ook 'VERWARMINGSINSTALLATIE' in hoofdstuk 2). De vloer mag niet gespijkerd worden.

Geluid:

Om contactgeluid zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk geen zwevende ondervloer toe te passen en de vloer vrij te houden van de wanden.

Vocht:

Het appartement, en dus ook de vloeren, bevatten nog veel bouwvocht. De constructie dient voldoende droog te zijn alvorens een vloerafwerking wordt aangebracht, er moet op gelet worden dat er geen bouwvocht in vloer wordt opgesloten.

Ook dient er rekening te worden gehouden met kleine hoogteverschillen die kunnen ontstaan als gevolg van krimp van (verschillende) materialen en spanningen als gevolg van kruip- en doorbuigingsverschijnselen van de betonnen vloeren, bijvoorbeeld bij de aansluiting van de vloer ter plaatse van gevelkozijnen. Wij gaan er vanuit dat de door u ingeschakelde applicatuur van de vloerafwerking juiste lijmsorten toepast en voorzieningen zoals dilataties meeneemt om scheurvorming tot een minimum te beperken.

Het kan bij bepaalde vloerafwerkingen (bijvoorbeeld gietvloeren) nodig zijn om de dekvloer van (voor de beoogde vloerafwerking geschikte) wapening te voorzien. Dit is niet mogelijk tijdens de bouw.

WANDAFWERKINGEN

Daar waar bij wandafwerking behangklaar is aangegeven wil dit zeggen dat de grote oneffenheden (groter dan 10mm.) in de (beton- en / of gips-) wanden zijn gedicht met gipsmortel (klasse C bij systeemwanden, groep 2 bij overige wanden). De wanden zijn daar waar nodig voorzien van

dilatatievoegen. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Krimpscheuren kunnen na verloop van tijd eveneens ontstaan door krimp van materialen en doorbuigingsverschijnselen. Lichte scheidingswanden staan op de vloer. De aansluiting aan de bovenzijde wordt flexibel dichtgezet. Deze kan door een normaal optredend werkingsproces los scheuren of kapot drukken. Het afplakken met een gaasje en het insnijden beperkt de kans op een grillig schadebeeld. Dit moet gebeuren door degene die de wandafwerking aanbrengt.

Afhankelijk van de (dikte van de) behangkeuze (of ander afwerkingsmateriaal) kunnen er bepaalde nadere voorbereidende maatregelen nodig zijn. Dit zal na oplevering door derden uitgevoerd moeten worden.

Let er op dat wanden voldoende droog zijn alvorens wandafwerkingen worden aangebracht. Ook hier is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies van uw wandafwerking-leverancier opvolgt.

INSTALLATIES

De op tekeningen aangegeven schakelaars, lichtaansluitpunten, loze leidingen, overige aansluitpunten, verwarmingselementen, ventilatieventielen, vloerluik, dakdoorvoeren enz. zijn indicatief. De juiste plaats en afmeting kunnen bij verdere uitwerking enigszins afwijken.

Kanalen en leidingen worden weggewerkt in leidingkokers of achter verlaagde plafonds. In de technische ruimte en de bergingen en bergingsgangen zijn deze echter in het zicht. Het verloop van de kanalen is schematisch op tekening weergegeven. De juiste plaats kan bij verdere uitwerking echter afwijken. Daarnaast zullen de kanalen, door hun afmetingen, de nodige ruimte in beslag nemen.

Het aantal PV-panelen en de configuratie kan wijzigen, de definitieve selectie vindt tijdens het bouwproces plaats naar invulling van de bouwondernemer. Het legpatroon en de afmetingen van de PV-panelen zijn indicatief op tekening weergegeven. Het is mogelijk dat het noodzakelijk is hier wijzigingen in aan te brengen.

PV-panelen worden niet op verzoek van de koper verplaatst. Om deze reden zijn dakramen niet mogelijk op dakvlakken waar PV-panelen gepositioneerd zijn.

In verband met garantie op de (capaciteit van de) technische installaties, is het niet toegestaan na de bouw aanpassingen te doen aan de technische installaties en / of de gebouwschil (bijvoorbeeld aanbrengen extra dakramen of openhaard- of afzuigkanalen).

Voor een goede werking van de installaties dient het voorgeschreven en benodigde onderhoud regelmatig uitgevoerd te worden.

CLAUSULE EXTERNE LEVERING

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water, glasvezelnet (in plaats van CAI en/of KPN) en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

Voor alle appartementen in dit project is een overeenkomst gesloten met Eonic.homes om alle appartementen middels een individuele warmtepomp aan te sluiten op een bronenergiedistributienet. Verkrijgers van de appartementen gaan een energieovereenkomst én een beheer en onderhoud overeenkomst aan met Eonic.homes voor de levering en afname van warmte, welke ingaat op het moment dat het appartement wordt opgeleverd.

De verkrijger zorgt zelf voor de aanvraag van water, elektra en desgewenst voor aanvragen van telefoon, kabel of internet abonnement.

De levering van water en elektra geschiedt door derden en valt buiten onze garantie en buiten de garantienormen van Woningborg.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING / TOEGANG TOT HET BOUWTERREIN

Binnen de huidige wetgeving (ARBO-wet) is de bouwondernemer tijdens de uitvoering (de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de bouwondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van zaakkundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van de bouwondernemer. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de kopers, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen e.d. zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de kopers, op eigen risico, toegankelijk. Middels de informatiebulletins of nieuwsbrieven zullen de kopers van de data van deze kijkmomenten op de hoogte gesteld worden.

VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de gevelkozijnen gaan wij ervan uit dat dit door een professioneel erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd. In het kader van de ARBO-wetgeving dient dit bedrijf de nodige aanvullende voorzieningen te treffen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser alsmede bevestiging en zekering van de ladder).

WERKZAAMHEDEN NA OPLEVERING

Wanneer er na oplevering (constructieve) werkzaamheden aan de appartementen worden uitgevoerd, vervalt onze garantie op de betreffende bouwdelen en constructies waarop deze werkzaamheden betrekking hebben.

Bij realisatie van deze of andere werkzaamheden dient de constructie en de stabiliteit van het gebouw te allen tijde gewaarborgd te blijven.

6. OPLEVERING / SLEUTELOVERHANDIGING

ALGEMEEN

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, ofwel de datum waarop uw appartement voor bewoning gereed zal zijn. Iedere appartement wordt uiterlijk opgeleverd binnen het aantal werkbare werkdagen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Wij moeten daarbij de nodige reserves in acht nemen, omdat het bouwen nog veel ambachtelijk werk met zich mee brengt. Door vele factoren kunnen vertragingen (en soms ook vervroegingen) optreden. Als het vriest kan er niet gemetseld worden, als het regent niet geschilderd, etc.

Omdat dit project deel uitmaakt van een bouwplan met meerdere te bouwen appartementen en woningen, is er sprake van een niet aaneengesloten oplevering van de appartementen.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve sanitair, tegels en glasruiten, deze worden schoon opgeleverd.

Minimaal twee weken voor oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.

Minimaal vijf werkbare dagen voor de oplevering krijgt u een uitnodiging om een opname te doen (een zgn. vooroplevering) voor het opstellen van een rapport van eventuele gebreken en tekortkomingen. Na deze opname wordt er naar gestreefd de gebreken en tekortkomingen van de opnamelijst voor de oplevering te herstellen.

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de bouwondernemer uw appartement te inspecteren voor oplevering (sleuteloverdracht).

Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vast gelegd in een proces-verbaal van oplevering.

Na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering ontvangt u de sleutels van uw appartement, indien de akte van transport van het appartement en de eventuele hypotheekakte heeft plaats gevonden en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan: de gehele koop- en aanneemsom, waaronder begrepen het saldo van meer- en minderwerk, is betaald.

Het is dus zaak voor tijdige betaling van de termijnen zorg te dragen.

OPLEVERING VIA VERENIGING EIGEN HUIS

Indien u lid bent van de Vereniging Eigen Huis kan de opname van uw appartement, die tot de oplevering moet leiden, door hen worden begeleid.

ONDERHOUDSPERIODE

Binnen zes maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, heeft u de gelegenheid om te berichten of er nieuwe onvolkomenheden, behoudens de gevolgen van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, na de oplevering zijn ontstaan. Bij kleine onvolkomenheden moet u met een belangrijk ding rekening houden: een woning wordt gebouwd met 'levende' materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken' zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent dat er in hoeken bij stucwerk / spuitwerk haarscheurtjes, zogenaamde krimpscheuren, ontstaan. Dat is niets ernstig: ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout eerst moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit worden voorkomen.

7. KOPERSINFORMATIE

ALGEMEEN

De appartementen worden gebouwd en verkocht met het garantiecertificaat van Woningborg waarbij de bouwondernemer is aangesloten. Een dergelijk certificaat kan alleen worden verstrekt voor ondernemingen die zijn ingeschreven. Nadat uw besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvangt u van de makelaar het door de stichting uitgegeven boekje “Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020”. Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, enz..

Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer.

KOOP-/AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement.

De overeenkomst wordt gesplitst in

- een koopovereenkomst met Ontwikkelcombinatie BPD-T&G voor de levering van het appartementsrecht, inclusief overige kosten
- en
- een aannemingsovereenkomst met T&G Bouwcombinatie B.V. voor de bouw van de woning.

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom. Ontwikkelcombinatie BPD-T&G verplicht zich door medeondertekening tot de levering van het appartementsrecht en eventuele overige zaken en T&G Bouwcombinatie B.V. verplicht zich door medeondertekening tot de bouw van het appartement.

Nadat de overeenkomsten door de verkrijger, verkoper en bouwondernemer zijn getekend, ontvangt u hiervan een kopie. De originele overeenkomst wordt naar de notaris gestuurd, die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Nadat de overeenkomst is ondertekend heeft u één kalenderweek bedenktijd. In deze week kunt u, zonder opgaaft van redenen, de overeenkomst ongedaan maken.

VRIJ OP NAAM (VON)

De in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, anders dan BTW, worden niet doorberekend.

De koop- en aanneemsom zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Niet in de koop- en aanneemsom zijn begrepen:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning.
- De rente over termijnen die op het tijdstip van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst reeds zijn vervallen.
- De aansluitkosten van telefoon en centrale antenne-installatie.
- Eventueel meer- en minderwerk.
- Eventuele wijzigingen in het BTW-percentage.

WANNEER MOET U GAAN BETALEN

Na de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst wacht u gewoon af tot wij u een factuur sturen, waarop wij de (reeds) vervallen termijnen in rekening brengen:

- Indien u over 'eigen geld' beschikt, en de transportakte is gepasseerd, betaalt u de factuur.
- Wanneer u niet over 'eigen geld' beschikt en ook de hypotheekakte is nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die later bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend.

De koopsom van de kavel wordt betaald bij de eigendomsoverdracht.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een van de termijnen conform artikel 4.1 van de aannemingsovereenkomst is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk – voorzien van uw handtekening – naar uw geldgever, die voor betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

De ondernemer heeft de mogelijkheid om bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst een zekerheid van maximaal 10% van de aanneemsom als zekerheid te verlangen. Deze zekerheid kan door u gesteld worden in de vorm van een waarborgsom, een bankgarantie of een verpanding van het bouwdepot.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van transport' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Vóór die datum krijgt u van de notaris een afrekening toegestuurd, waarop het totale – op die datum verschuldigde – bedrag is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitkosten van de hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventuele ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

In het algemeen worden op de transportdatum twee akten ondertekend:

- De akte van eigendomsoverdracht.
- De hypotheekakte.

DE 5%-REGELING

De zogenaamde 5%-regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk?

U dient bij de oplevering van uw appartement alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meer- en minderwerk) te hebben overgemaakt / voldaan. De bouwondernemer heeft ten gunste van de Verkrijger een 'collectieve bankgarantie 5%-opschortingsrecht' onder berusting gesteld van notariskantoor Erkamp Boots Willemsen te Alkmaar. Het bedrag waarop Verkrijger in voorkomende gevallen recht zou hebben, bedraagt maximaal 5% van de in deze akte genoemde aanneemsom. De bankgarantie blijft onder beheer van de notaris tot de eventuele geconstateerde gebreken zijn

verholpen. Deze dienen in het algemeen binnen vijftien werkbare dagen, doch uiterlijk binnen drie maanden, te zijn opgelost. Pas dan valt de bankgarantie vrij. Gelijktijdig met het tekenen van de aannemingsovereenkomst wordt de 5%-regeling van toepassing verklaard.

Het spreekt voor zich dat in een dergelijke regeling de werking precies verwoord is, zoals:

- De beoordeling van uw woning.
- De betaling.
- De bankgarantie bij de notaris.
- De oplevering.
- Herstel van gebreken en tekortkomingen.
- Geschillen.
- Het vrijvallen van de bankgarantie.

Een en ander is dan ook opgenomen in de 'ALGEMENE TOELICHTING' met bijbehorende geschillenregeling (het 'REGLEMENT BINDEND ADVIES'), die u bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ter hand wordt gesteld.

BUDGET EN FINANCIERING

De keuze van een hypotheek zal sterk afhankelijk zijn van uw financiële positie op dit moment en uw financiële draagkracht in de toekomst.

Hoe meer keus des te meer twijfel. De juiste hypotheek vinden is geen gemakkelijke opgave. Financieringsspecialisten kunnen u terzijde staan met een goed advies over wat in uw geval verstandig is.

Let er goed op dat in het uiteindelijke hypotheekbedrag alle bijkomende kosten (o.a. renteverlies tijdens de bouw) worden opgenomen, zodat u in het eindstadium niet met een tekort wordt geconfronteerd. Laat u ook op dit punt grondig door de financieringsspecialist informeren.

8. EEN HUIS MET WONINGBORGCERTIFICAAT



Om deze te kunnen geven heeft de bouwondernemer zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer kan worden ingeschreven. Deze zijn: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteiten van de uitvoerders,

kredietwaardigheid, enz.. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen bekeken of het voldoet aan alle technische eisen die door het instituut worden gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische capaciteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Pas als aan alle eisen wordt voldaan, mag het huis met Woningborg-certificaat worden verkocht en ontvangt de verkrijger na het tekenen van de overeenkomst het waarborgcertificaat.

Als u een huis met Woningborg-certificaat koopt, betekent dat onder andere het volgende:

- Met de aanmelding van het bouwplan en de afgifte van het Woningborg certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning.
Deze is zes jaar van kracht. Bij bepaalde technische gebreken zelfs 10 jaar. Op sommige onderdelen is dit korter (bijvoorbeeld 1 jaar op schilderwerk).
- De tekst van de koop- en aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, vastgesteld door het Koninklijk Notarieel Broederschap, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM, de Nederlandse Vereniging van Bouwondernemers, de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen, de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis en Woningborg. Dus u heeft altijd een veilig contract.
- De verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg
- Bij het tekenen van de (koop- en) aannemingsovereenkomst ontvangt u het door Woningborg uitgegeven boekje Woningborg-Garantie en waarborgregeling, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie kunt vinden (onder andere ook over oplevering en gereedmelding).
- U blijft nooit met een half afgebouwde woning zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen.
- Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor de verkrijger en de bouwondernemer.

Op de installaties is geen aanvullende garantie van Woningborg van toepassing. De installaties vallen uiteraard wel onder de reguliere garantie.

Niet tot de levering behorende onderdelen, zoals de keuken en plinten, in de technische omschrijving uitgesloten onderdelen, eventueel in minderwerk vervallen onderdelen en leveringen van derden zoals water en elektra vallen buiten onze garantie en de van toepassing zijnde garantie en waarborgregeling.

De Woningborg garantie beschermt kortom gedurende vele jaren tegen eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van de woning verbonden kunnen zijn.

9. POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN®



Met uw veiligheid in en om het appartement wordt zoveel mogelijk rekening gehouden. Hiertoe wordt er bij de wijkopzet en -inrichting (achterpaden, verlichting, erfafscheidingen), en woningopzet (kozijnen, hang- en sluitwerk, gevelindelingen, enz.) rekening gehouden met de opgestelde eisen en richtlijnen ter verhoging van de inbraakpreventie en sociale veiligheid. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) kan dan ook desgewenst door de verkrijger worden aangevraagd (wordt niet projectmatig aangevraagd). Het Politiekeurmerk Veilig Wonen kan echter pas worden toegekend op het moment dat de gehele wijk / alle appartementen zijn gekeurd, wat pas kan geschieden na oplevering van de laatste appartement in de wijk.

10. SERVICE EN GARANTIE

Bij het kopen van een woning komt nogal wat kijken. Tekeningen, overeenkomsten, brieven, folders, enz., kunnen een en ander onoverzichtelijk maken waardoor u door de bomen het bos niet meer ziet. Wij helpen u echter tijdens het gehele proces om het spoor niet bijster te raken. Daarom leveren wij u goede, duidelijk geordende informatie. Deze technische omschrijving is er een voorbeeld van.

Bij de oplevering van uw woning ontvangt u een boekwerk 'WOONWIJZER', met informatie die nodig is om uw woning in een goede staat te houden, zoals; het onderhoudsschema, een opsomming van materialen en kleuren die voor uw woning zijn gebruikt, plaatsen waar zich ontstoppingsstukken bevinden, kortom een naslagwerk met allerlei tips en suggesties.

Voor de Woningborg-garantieperiode hebben wij de afdeling nazorg in het leven geroepen, die speciaal is toegerust om eventuele klachten in dat tijdsbestek op te lossen.

In de garantieperiode draagt de bouwondernemer zorg voor het tijdig verhelpen van eventuele klachten.

U ziet een woning van T&G Bouwcombinatie B.V. is meer dan een huis. Service en garantie zijn daarbij niet-te-vergeten aspecten.

11. APPARTEMENTSRECHTEN / VERENIGING VAN EIGENAARS

Het bouwblok wordt door middel van een Akte van Splitsing (en eventueel ondersplitsingen) door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten.

Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de gebruiksrechten en anderzijds de eigendomsrechten:

- Een appartementsrecht is een aandeel in het bouwblok dat de bevoegdheid geeft tot het alleen gebruik van een bepaald gedeelte van dat bouwblok, namelijk uw privé gedeelte (woning) met de eventueel bijbehorende berging.
- Het eigendom van het gehele bouwblok komt toe aan alle verkrijgers gezamenlijk, daarnaast heeft iedere verkrijger het gebruiksrecht van die gedeelten van het bouwblok, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bedoeld (bijvoorbeeld het trappenhuis, de hal, de lift enz.).

De akte van splitsing regelt onder meer de eigendomsverhoudingen en stemverhoudingen binnen het bouwblok.

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Iedere eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch en van rechtswege lid van deze vereniging.

Het bestuur van de vereniging berust bij één of meer bestuurders en wordt door de eigenaars van de appartementsrechten benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meerdere bestuurders zijn, wordt er een voorzitter benoemd, een secretaris en een penningmeester.

In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en privé gedeelten van het bouwblok. Alle kosten die hiermee samenhangen (verzekeringen, onderhoud, energiekosten van de gemeenschappelijke ruimten, reparaties, enz.) worden naar de leden omgeslagen in de servicekosten.

De wet eist dat de vereniging tenminste éénmaal per jaar een ledenvergadering beleggt. Tijdens deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en worden de servicekosten voor het komende jaar vastgesteld.

Om de vereniging een zorgeloze start te garanderen en de eigenaren zorgeloos te laten wonen, wordt het beheer in de eerste periode uitbesteed. Indien voortzetting van deze dienstverlening daarna door de bewoners op prijs wordt gesteld, kan het lopende contract gecontinueerd worden.

Een aantal zaken, zoals de verzekering van het complex na oplevering, moeten al snel door de vereniging geregeld worden. Om dit goed te kunnen doen en de daaraan verbonden financiële verplichtingen tijdig te kunnen voldoen, is er zeer tijdig een voorschot / eerste inleg nodig. De hoogte van dit voorschot is sterk afhankelijk van het aantal appartementsrechten en zal dus per complex verschillen.

12. VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn alle woningen door de bouwondernemer verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment van de oplevering (sleuteloverdracht) van uw woning.

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering (via de vereniging van eigenaars).
- Uw inboedelverzekering.

13. TOT SLOT

Een nieuwbouwwoning bevat in de eerste periode van bewoning nog veel vocht (bouwvocht). Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te verwarmen / stoken. Hiermee wordt ook het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Nabij de ventielen van de ventilatie kan door luchtcirculatie extra stofafzetting plaatsvinden wat zichtbaar wordt als gekleurde vlekken.

Onbehandeld (hard)hout zal op termijn door weersinvloeden vergrijzen. Dit zal echter veelal niet gelijkmatig / egaal geschieden.

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging en doorbuiging 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.

Het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na de oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht wordt opgesloten of doordat de verschillende materialen nog niet zijn "uitgewerkt".

Voor het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen gelden verschillende randvoorwaarden. Zie hiervoor hoofdstuk 5 'ALGEMENE INFORMATIE EN VOORBEHOUDEN'.

Wij adviseren u verder niet in de dekvloeren te spijkeren of te boren in verband met de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren.

14. ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Planontwikkeling

Ontwikkelcombinatie BPD-T&G V.O.F.
IJsbaanpad 1
1076 CV Amsterdam



Bouwondernemer

T&G Bouwcombinatie B.V.
Mosselaan 124
1934 RD Egmond aan den Hoef



Kopersbegeleiding

Samsonweg 20
1521 RC Wormerveer
075-687 18 51

Projectarchitect

Heren 5 architecten bv bna
Tt. Vasumweg 152
1033 SH Amsterdam



Warmtepompinstallatie en bodembronnen

Econic Homes
Gedempt Hamerkanaal 31
1021 KL Amsterdam
085 822 0300
klanten@econic.homes



Verkoop

Kuijs Reinder Kakes
Westzijde 346
1506 GK Zaandam
075-6126400
zaandam@krk.nl

