

# Aan het IJ

## **Technische omschrijving**

Juni 2019

Kopers TO | Overhoeks 3.2 | Blok M1 en M2

# The Twins

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Projectinformatie</b>	<b>3</b>	6.9	Buitengevels	13
			6.10	Gevelkozijnen	13
<b>2</b>	<b>Koopinformatie</b>	<b>4</b>	6.11	Isolatie	13
2.1	Koop-/aannemingsovereenkomst	4	6.12	Beglazing	14
2.2	Koop-/aanneemsom Vrij Op Naam	4	6.13	Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimten	14
2.3	Belastingdienst	4	6.14	Hang- en sluitwerk	14
2.4	Wat en wanneer moet u betalen?	5	6.15	Balkons en terrassen	14
2.4.1	Koop-/aanneemsom	5	6.16	Trappen en hekken	14
2.4.2	Termijnen aanneemsom	5	6.17	Dakbedekkingen	14
2.4.3	Depotstorting VvE	5	6.18	Wandafwerking	15
2.5	Prijsstijgingen	5	6.19	Vloerafwerking	15
			6.20	Plafondafwerking	15
<b>3</b>	<b>Procedures en garanties</b>	<b>6</b>	6.21	Schilderwerk	15
3.1	Garantiecertificaat	6	6.22	Waterinstallatie	15
3.2	Opname en opleveren van het appartement	6	6.23	Verwarmingsinstallatie	15
3.3	Kopersbegeleiding	7	6.24	Ventilatie	15
3.4	Toegang tot bouwterrein en bouwplaats	7	6.25	Elektrische installatie	16
			6.26	Liftinstallatie	16
<b>4</b>	<b>Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)</b>	<b>8</b>	<b>7</b>	<b>Technische omschrijving privégedeelte</b>	<b>17</b>
4.1	Wettelijke bepalingen	8	7.1	De meterkast	17
4.2	Splitsing	8	7.2	De CV-kast	17
4.2.1	Splitsingsakte en de splitsingstekening	8	7.3	Binnenwanden	17
4.2.2	Reglement van splitsing	8	7.4	Binnendeuren en kozijnen	17
4.2.3	Kosten voor onderhoud van het gebouw	9	7.5	Hang- en sluitwerk binnendeuren	17
4.2.4	Huishoudelijk reglement	9	7.4.1	Deur toilet en badkamer	17
4.3	Het bestuur	9	7.4.2	Deur meterkast	17
4.4	Verzekeringen	9	7.4.3	Deur CV-kast	17
4.5	Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw	9	7.4.4	Overige deuren	17
			7.6	Vloer-, wand- en plafondafwerking	18
<b>5</b>	<b>Algemene Technische Informatie</b>	<b>10</b>	7.6.1	Vloerafwerking	18
5.1	Voor het project geldende voorwaarden	10	7.6.2	Vloer- en wandtegels	18
5.2	Verkooptekeningen en technische omschrijving	10	7.6.3	Wandafwerking	18
5.3	Maten en materialen	10	7.6.4	Plafondafwerking	18
5.4	Ruimtebenamingen	11	7.7	Keukeninrichting	19
			7.8	Afbouwtimmerwerk	19
<b>6</b>	<b>Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten</b>	<b>12</b>	7.9	Sanitair en kranen	19
6.1	Grondwerk	12	7.10	Binnenriolering	19
6.2	Riolering	12	7.11	Waterinstallatie	20
6.3	Terreininrichting	12	7.12	Verwarmingsinstallatie	20
6.4	Stallingsgarage	12	7.13	Ventilatie	20
6.5	Bergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling	12	7.14	Elektrische installatie	21
6.6	Funderingen	13	7.15	Zwakstroominstallatie	21
6.7	Vloerconstructies	13	7.16	Telecommunicatievoorzieningen	21
6.8	Wandconstructies	13	7.17	Kabelsignaal voorzieningen	21

# 1 Projectinformatie

Het plan ligt in Amsterdam Noord in de wijk Overhoeks. Overhoeks wordt begrensd door het IJ, de Buiksloterham en het Buiksloterkanaal. Het terrein tussen de Bundlaan, Céramiquelaan en Docklandsweg is fase 3 van de gebiedsontwikkeling Overhoeks: 'Aan het IJ'. Fase 3 wordt in deelfasen ontwikkeld en gebouwd.

Deelfase 3.2 bestaat uit zes blokken: G, H, J, K, L en M. Blok M bestaat uit twee woongebouwen, met een ondergrondse parkeergarage. Op de parkeergarage staan gebouw M1 en M2 welke gezamenlijk 'The Twins' worden genoemd. The Twins bestaan uit 21 koopappartementen, 128 vrije sector huurappartementen, 5 bedrijfsruimtes en 97 parkeerplaatsen. Volgens NEN 2443 betreft de parkeergarage een niet openbare garage, verder genoemd 'stallingsgarage'.

De 128 huurappartementen zijn tezamen met 32 parkeerplaatsen verkocht aan het Amvest Residential Core Fund.

Rondom de appartementengebouwen worden semi-openbare groenvoorzieningen aangelegd, die zijn ontworpen door Buro Sant en Co landschapsarchitecten en worden aangelegd door ondernemer. De groenstroken rondom de woongebouwen worden in erfpacht uitgegeven aan de Vereniging van Eigenaars (VvE). Het beheer van deze groenstrook zal ook voor de verantwoordelijkheid zijn voor de VvE.

Het gebouw heet The Twins omdat het een tweeling is, maar toch met een ander karakter. Beide gebouwen bestaan uit grijze bakstenen en wordt gecombineerd met messing beplating bij de entrees. De getrapte, groene gevels aan de gezamenlijke binnentuin geven de uitstraling van een groene vallei. De koopwoningen zijn gelegen op de vijfde en zesde verdieping.

Voor het huisafval worden ondergrondse vuilcontainers geplaatst in het openbaar gebied, dus langs de straten. De (her)inrichting van het openbaar gebied wordt in opdracht van de gemeente Amsterdam uitgevoerd.

**Deze technische omschrijving heeft betrekking op appartementengebouwen M1 en M2, 'The Twins'.**

## 2 Koopinformatie

### 2.1 Koop-/aannemingsovereenkomst

U sluit een koop-/aannemingsovereenkomst met ondernemer Amvest Development Real Estate B.V. Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot betaling van de koop-/aanneemsom. De ondernemer verplicht zich het appartementensrecht (twee gekoppelde appartementenrechten, een voor uw appartement en een voor uw berging) aan u te leveren. Datzelfde geldt voor de parkeerplaats, als u er een heeft gekocht. U ontvangt een kopie van de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst. De projectnotaris ontvangt het origineel.

### 2.2 Koop-/aanneemsom Vrij Op Naam

De koop-/aanneemsom is Vrij Op Naam (v.o.n.). Bij de v.o.n.-prijs zijn de volgende kosten inbegrepen:

- Bouwkosten
- Notariskosten voor de levering
- Makelaarscourtage
- BTW (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften door-berekend)
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Legeskosten omgevingsvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van het appartement op het waternet, het riool, de WKO-installatie, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet
- Garantiecertificaat van SWK Garantie- en waarborgregeling 2014

Niet bij de v.o.n.-prijs inbegrepen zijn:

- Kosten meer- en minderwerk
- Abonneekosten nutsvoorzieningen
- Aansluit- en abonneekosten telefoon, kabel en internet
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten van uw hypotheek
- Bouwrente

### 2.3 Belastingdienst

Bij de berekening van de netto woonlasten is het van belang om te weten welke kosten fiscaal aftrekbaar zijn. Het gaat bij de hypotheek om het rentedeel van uw hypotheek, de afsluitkosten en de kosten voor het passeren van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn, afhankelijk van de regels die op dat moment gelden. Voor het beoordelen van uw persoonlijk, fiscale situatie adviseren wij u contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

## **2.4 Wat en wanneer moet u betalen?**

### **2.4.1 Koop-/aaneemsom**

De koop-/aaneemsom bestaat uit de grondkosten (afkoopsom erfpacht voor 50 jaar), aaneemsom (bouwkosten) en eventuele bijkomende kosten, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. De aaneemsom wordt in termijnen in rekening gebracht. Ten tijde van de levering bij de notaris dienen de grondkosten (afkoop erfpacht) en reeds vervallen termijnen van de aaneemsom te worden voldaan.

### **2.4.2 Termijnen aaneemsom**

De aaneemsom wordt in termijnen aan u in rekening gebracht, naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling, dus de momenten waarop u een bepaald percentage van de aaneemsom betaalt, staat in de koop-/aannemingsovereenkomst.

U hoeft een termijn pas te betalen nadat u een factuur heeft ontvangen. De kans bestaat dat er al termijnen vervallen zijn vóórdat de levering bij de notaris plaatsvindt. U krijgt dan automatisch uitstel van betaling tot de levering bij de notaris. Hiervoor bent u uitstelrente verschuldigd, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze rente wordt bij de notariële overdracht aan u in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel stuurt u zo spoedig mogelijk door aan uw hypotheekverstrekker (hypotheekbank of andere geldgever), die de factuur vervolgens betaalt. De wijze waarop u uw factuur moet indienen, verschilt per geldverstrekker en dient u zelf na te gaan. Indien u de vervallen termijnen uit "eigen geld" betaalt, maakt u het bedrag rechtstreeks over aan de ondernemer. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

### **2.4.3 Depotstorting VvE**

Om de Vereniging van Eigenaars van een startkapitaal te voorzien, is per appartement een depotstorting vastgesteld. De depotstorting wordt bij het notarieel transport in rekening gebracht.

De hoogte van de depotstorting staat vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst.

## **2.5 Prijsstijgingen**

De overeengekomen koop-/aaneemsom, zoals genoemd in de met u gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, staat vast. Met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het BTW tarief.

Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, in loon en materialen, worden dus niet doorberekend.

## 3 Procedures en garanties

### 3.1 Garantiecertificaat

Uw nieuwe appartement voldoet aan de eisen en normen van de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014. Het SWK is een onafhankelijk instituut dat u zekerheid biedt over de afbouw van uw appartement. Dus mocht de ondernemer, bijvoorbeeld door financiële problemen, niet in staat zijn om het gebouw af te bouwen, dan bent u ervan verzekerd dat het gebouw door een andere aannemer wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd. In de tweede plaats verstrekt de ondernemer (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een bouwkundige kwaliteitsgarantie. Deze garantie is een 'extra' bovenop de verplichtingen die de ondernemer reeds heeft op grond van de met u gesloten koop-/aannemingsovereenkomst.

Voor meer informatie over garanties en dergelijke verwijzen wij u naar de brochure "SWK Garantie- en waarborgregeling".

### 3.2 Opname en opleveren van het appartement

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

- De **eigen opname** (ook wel vooropname of voorschouw genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u de mogelijkheid uw appartement te inspecteren en eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
- De **oplevering**: de formele oplevering en sleuteloverdracht van het appartement aan u. De sleuteloverdracht zal alleen plaatsvinden indien u alle betalingen heeft voldaan.

In de periode tussen de vooropname en de oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen die zijn genoteerd op de opnamelijst. Ongeveer twee tot drie kalenderweken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de datum en tijd van de oplevering. Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw appartement. Bovendien is het raadzaam om de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis" van het SWK te lezen. Bij de oplevering inspecteert u uw appartement op eventuele gebreken en beschadigingen, samen met een afgevaardigde van de ondernemer en / of van de aannemer.

Wij adviseren u zich bij de oplevering te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgelegd in het proces verbaal van oplevering. Het proces verbaal van oplevering wordt door u en de afgevaardigde van de ondernemer en/of aannemer ondertekend. Alle partijen ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw appartement aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit proces verbaal van oplevering wordt naar het "SWK" verzonden. Na de oplevering zorgt de aannemer voor de afhandeling van deze opleverpunten.

Het proces verbaal van oplevering is een belangrijk document. Na de oplevering kunt u geen opleverpunten toevoegen. De eerste drie maanden na de datum van oplevering (zoals vermeld op het proces verbaal van oplevering) geldt er volgens de voorschriften van het SWK een periode van drie maanden (onderhoudstermijn) waarin klachten en/of gebreken, die in deze periode ontstaan en waarvoor de aannemer verantwoordelijk is, moeten worden verholpen. Na deze periode van drie maanden gaat de SWK garantie- en waarborgregeling automatisch in.

Vóór de oplevering kunnen uzelf en derden geen werkzaamheden verrichten in uw appartement.

De gemeenschappelijke ruimten worden overigens aan de VvE opgeleverd.

### **3.3 Kopersbegeleiding**

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door de kopersbegeleider van de aannemer uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en minderwerk, dus gewenste aanpassingen aan uw appartement, te bespreken. Onder andere welke wijzigingen - standaard en individueel - mogelijk zijn en wat dit eventueel betekent voor de bouwtijd c.q. oplevering van uw appartement. Ook de mogelijkheden ten aanzien van afwijkend tegelwerk en sanitair, binnendeuren en – kozijnen en deurbeslag komen in dit gesprek aan de orde.

Meer informatie over het meer- en minderwerk, zoals sluitingsdata en facturatie en dergelijke, leest u in de procedure meer- en minderwerk.

### **3.4 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats**

Het betreden van het bouwterrein c.q. de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw appartement tijdens de bouw te bezichtigen en ruimtes in te meten en dergelijke zal de aannemer een aantal bouwbezoeken (ook wel koperskijkdagen genoemd) organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

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

## 4 Appartementenrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)

### 4.1 Wettelijke bepalingen

Als u een appartement koopt, gelden daar specifieke wettelijke bepalingen voor, zoals vastgelegd in titel 9 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (appartementenrechten en VvE's). Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundering, de buitenmuren, het dak, de gemeenschappelijke ruimtes en de trappenhuizen.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling opgenomen over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten voor het beheer en onderhoud. Om deze en andere zaken met elkaar te organiseren en afspraken te maken en vast te leggen, wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht.

Daarnaast is een reglement van splitsing van toepassing, waarin de gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartementenrecht zijn vastgelegd. Een appartementenrecht heeft betrekking hebben op een appartement, een berging of een parkeerplaats. Een appartementen-eigenaar is voor een bepaald gedeelte eigenaar van een gebouw. Een appartementenrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, vaak een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, bijvoorbeeld een trappenhuis of lift. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

### 4.2 Splitsing

#### 4.2.1 Splitsingsakte en de splitsingstekening

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

#### 4.2.2 Reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels betreffen het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten van het gebouw en welke zaken privé of gemeenschappelijk zijn. Daarnaast wordt hierin het aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementenrechten 2017" en het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementenrechten 2018", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, is van toepassing. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en / of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven al-tijd van kracht, ook voor latere eigenaars van de appartementen, na doorverkoop. Ze zijn dus verbonden aan het appartementenrecht.



### **4.2.3 Kosten voor onderhoud van het gebouw**

De kosten van het onderhoud van uw appartement komen voor uw eigen rekening. Maar er zijn ook kosten voor onderhoud aan het gebouw, bijvoorbeeld het dak, de buitengevel, het trappenhuis, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten en de installaties. Deze gezamenlijke kosten zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. Het aandeel (breukdeel) dat iedere eigenaar daaraan bijdraagt staat vast in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar is de Vereniging van Eigenaars verplicht te vergaderen. Daarin worden gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, zoals beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen boekjaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Aan de hand van de goedgekeurde begroting worden de individuele bijdragen aan de VvE berekend. De VvE-bijdrage dient elke maand te worden voldaan.

De financiële stukken dienen elk jaar voor 1 juli in een algemene ledenvergadering besproken te worden.

De eerste vergadering wordt op initiatief van de VvE-beheerder georganiseerd, vóór de oplevering.

### **4.2.4 Huishoudelijk reglement**

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Daarin staan de bijzondere afspraken over het gebruik van het appartement en de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke.

Bijvoorbeeld: Door wie en hoe vaak worden de algemene ruimten schoongehouden, hoe gaan we om met de binnentuin, hoe kun je een feest geven in de lobby, waar meld je overlast, etcetera.

## **4.3 Het bestuur**

Iedere VvE heeft een bestuur. Het beheer en onderhoud van het gebouw valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijkse bijdragen van de eigenaars). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is het aanspreekpunt voor eigenaars. Bijvoorbeeld als toestemming nodig heeft van de VvE bij een verbouwing in uw appartement.

Bij de oprichtingsvergadering van de VvE zal het bestuur worden benoemd. De VvE-vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de vereniging.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door eigenaars. Het administratief en technisch beheer voor het gebouw wordt in beginsel, in ieder geval de eerste jaren, bij MVGM ondergebracht. De ondernemer heeft MVGM hiervoor aangesteld. Als de VvE later van beheerder wil veranderen, dan is dat mogelijk.

MVGM heeft een eerste conceptbegroting gemaakt en een indicatieve VvE-bijdrage berekend. Deze begroting kan na oprichting van de VvE worden herberekend als de uitgangspunten concreter worden of veranderen.

## **4.4 Verzekeringen**

Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dient te worden afgesloten. De eigenaars kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten afsluiten. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaars zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. Een inboedelverzekering dient u zelf af te sluiten.

## **4.5 Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw**

Voor elke wijziging in de op-, aan- of onderbouw van het gebouw en bouwkundige wijzigingen in het appartement is toestemming nodig van de VvE en / of de hypotheekhouders.

In de splitsingsakte staat vast voor welke wijzigingen in uw appartement u toestemming nodig heeft van de VvE.

## 5 Algemene Technische Informatie

### 5.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende verkooptekeningen is rekening gehouden met de eisen die zijn vastgesteld in de "SWK Garantie- en waarborgregeling".

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

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee in strijd is ofwel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het "SWK".

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Standaard en alternatieve sfeerplattegronden (met en zonder meubels)
- Artist impressions en interieurschetsen
- Promotiemiddelen, zoals brochures, magazines, folders en advertenties
- Informatie over de omgeving, zoals geschetste situatietekeningen, luchtfoto's en vogelvluchtimpresies
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keuken, wasmachine, privacyschermen e.d. in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers en wasmachines

### 5.2 Verkooptekeningen en technische omschrijving

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

### 5.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht.

Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te gebruiken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer of te laat leverbaar zijn.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten circamaten zijn en de werkelijke maten dus af kunnen wijken. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m<sup>2</sup> woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld, is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

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

## 5.4 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht staan de ruimtebenamingen, zoals deze zijn verwerkt in de verkooptekeningen en omschreven in andere stukken, met daarachter de formele benamingen volgens het Bouwbesluit.

<b>Benaming</b>	<b>Benaming volgens Bouwbesluit</b>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, lobby	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging/werkkast/bergkast/hobbyruimte	Bergruimte
Terras, balkon	Buitenruimte
Installatieruimte	Technische ruimte
Hydrofooruimte	Hydrofooruimte

Voor onbenoemde ruimten gelden geen voorschriften ten aanzien van daglicht, ventilatie en brandveiligheid en dergelijke.

## **6 Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten**

### **6.1 Grondwerk**

Voor de fundering van het gebouw, de liftschacht, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.

### **6.2 Riolering**

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de appartementen zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Het hemelwater van het dak van het appartementengebouw, wordt uit het zicht afgevoerd door middel van een hemelwaterafvoer. Afvoeren van de balkons komen gedeeltelijk in het zicht.

### **6.3 Terreininrichting**

Rondom de appartementengebouwen worden semi-openbare groenvoorzieningen aangelegd, die zijn ontworpen door Buro Sant en Co landschapsarchitecten en worden aangelegd door ondernemer. De groenstroken rondom de woongebouwen worden in erfpacht uitgegeven aan de Vereniging van Eigenaars (VvE). Het beheer van deze groenstrook zal ook voor de rekening en verantwoordelijkheid zijn voor de VvE.

Tussen de woonblokken van M1 en M2 (The Twins) in, op het dak van de parkeergarage, wordt een binnentuin aangelegd. Deze binnentuin zal ook beheerd worden door de VvE van de woongebouwen. De aanleg en oplevering van deze binnentuin geschiedt na de oplevering van de gebouwen c.q. appartementen. Het concept ontwerp is opgenomen in de situatietekening. De groenvoorzieningen, bestrating, (half) verharding en terrasafscheidings vallen niet onder de regeling van het "SWK".

### **6.4 Stallingsgarage**

Onder 'The Twins' is een stallingsgarage gesitueerd. De in-/uitrit van de stallingsgarage, met hellingbaan en speedgate, ligt aan de Céramiquelaan. De stallingsgarage biedt ruimte aan 97 parkeerplaatsen en 154 privé-bergingen voor gebouw M1 en M2. Een nader te bepalen aantal parkeerplaatsen kunnen verkocht worden aan kopers van het naastgelegen woongebouw. De stallingsplaatsen worden separaat verkocht. Huidige regelgeving in Amsterdam stelt geen mogelijkheid om een parkeervergunning te krijgen als (toekomstige) bewoner/gebruiker van een nieuwbouwappartement. Tevens worden een nader te bepalen aantal parkeerplaatsen in de stallingsgarage aangeboden aan (toekomstige) bewoners van de blokken J (The Cube) en K (The Wing).

De hellingbaan wordt voorzien van een lijngoot. Naast de hellingbaan komt een trap met fietsgoot, ontsloten door een elektrisch bedienbare loopdeur. Daar waar appartementen liggen boven de parkeergarage wordt het plafond bekleed met geïsoleerde houtwolcementplaten.

Voor elektrische auto's is een kabelgoot in de kelder voorzien waaraan eventuele oplaadpunten kunnen worden aangesloten. Het oplaadpunt dat geïnstalleerd zal worden moet geschikt zijn voor Dynamic Load Balancing.

### **6.5 Bergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling**

In de stallingsgarage worden ten behoeve van woongebouwen M1 en M2 individuele bergingen gerealiseerd. Elk appartement heeft een eigen berging die gekoppeld is aan het appartement. Op de deur van de berging wordt het huisnummer geplaatst.

Aan de tussenstraat naar het hof aan de westzijde, op de begane grond, wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd. De tweelaagse fietsenrekken biedt plaats voor 74 fietsen. Deze plaatsen zijn niet gereserveerd c.q. toebedeeld aan een specifiek huisnummer. De VvE beslist of er ruimte wordt gemaakt voor het stallen van scooters, bakfietsen en / of elektrische stadsauto's. In het ontwerp van het gebouw c.q. de stallingsgarage is hierin niet voorzien. Ook beslist de VvE welke afspraken worden gemaakt over de gemeenschappelijke motorplaatsen in de parkeergarage.

## 6.6 Funderingen

De stallingsgarage, met daarop de woongebouwen, wordt gefundeerd op betonnen palen. De lengte van de palen wordt bepaald aan de hand van sonderingen en berekeningen van de constructeur.

## 6.7 Vloerconstructies

De betonnen vloer van de stallingsgarage, begane grond en leverdiepingen worden in breedplaat uitgevoerd. De rest van de verdiepingen en dak worden in het werk gestort. De verdiepingsvloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer die is opgebouwd uit beton, isolatie en een anhydriet dekvloer.

De vloer tussen de appartementen op de begane grond en de stallingsgarage wordt geïsoleerd. De dakvloer bestaat uit beton met isolatie aan de bovenzijde.

## 6.8 Wandconstructies

De binnenspouwbladen worden in zowel beton als in houtskeletbouw uitgevoerd. De betonnen wanden en vloeren vormen samen de draagconstructie van het gebouw. De woningscheidende wanden (tussen de appartementen onderling), alsmede de binnenwanden tussen de verblijfsruimten in het appartement, worden in beton of gipsblokken uitgevoerd. Schachten worden in kalkzandsteen uitgevoerd.

Om te voldoen aan de gestelde geluidsisolatie waarde worden, waar nodig, aan één of beide zijden van de woningscheidende wanden voorzetwanden geplaatst met isolatiemateriaal.

De wanden rondom de trappenhuizen en de liftschacht worden uitgevoerd in steenachtig materiaal. De binnenwanden van de individuele bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken of beton.

## 6.9 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd in spouwmuren. De buitenzijde van de spouwmuren zal bestaan uit grijs metselwerk, messingkleurig beplating of groene gevel volgens opgave van de architect. Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast.

## 6.10 Gevelkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium, in de kleur licht brons. In deze gevelkozijnen worden conform de verkoop-/contracttekening draaikiepramen, openslaande deuren of (horizontale) schuifdeuren opgenomen.

De hoofdentreepuien worden uitgevoerd in een geanodiseerde aluminium vliesgevel, in de kleur licht brons en voorzien van een elektrische deur. Van binnen naar buiten opent de deur middels een drukknop en van buiten naar binnen open je de deur met een sleutel of keytag.

## 6.11 Isolatie

De thermische schil loopt rondom het appartementengebouw, inclusief de gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuizen, liften en liftportalen). De stallingsgarage en individuele bergingen vallen dus buiten deze thermische schil. De appartementen voldoen aan de gestelde Energie Prestatie Norm: in dit project 0,4. Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing met een hoog rendement, een goede naad- en kierdichting, gecombineerd met vloerverwarming en warm tapwater opgewekt middels WKO wordt aan deze normstelling voldaan..

## 6.12 Beglazing

De gevelkozijnen van de appartementen en algemene trappenhuizen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing en / of brandvertragend glas als dit volgens de eisen van het bouwbesluit wordt verlangd.

Alle draaikiepramen en schuifdeuren van de appartementen kunnen van binnenuit worden gewassen of vanaf het balkon cq. dakterras. Het gebouw is niet voorzien van een collectief bewassingssysteem. De ramen van het trappenhuis zijn niet van binnenuit te wassen. De ramen van de algemene ruimten zullen in opdracht van de VvE worden gewassen door een schoonmaakbedrijf. Hierover zullen afspraken worden gemaakt na oprichting van de VvE.

## 6.13 Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimten

De binnendeurkozijnen in de algemene verkeersruimtes in de stallinggarage en in de algemene verkeersruimten op de begane grond zijn profielstalen of houten kozijnen. Tussen de centrale entree en de lobby wordt een aluminium pui aangebracht. De kozijnen en deuren van de bergingen en de installatieruimte in de stallingsgarage zijn van hout.

## 6.14 Hang- en sluitwerk

De voordeuren van de appartementen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk SKG\*\*, te weten een cilinder met een meerpuntssluiting.

De buitendeuren en de ramen van de appartementen worden, conform Bouwbesluit, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, SKG\*\*. De cilindersloten van de voordeur en de individuele berging in de stallingsgarage worden gelijksluitend uitgevoerd, wat wil zeggen dat deze met dezelfde sleutel te openen zijn. Voor de toegang van de algemene entree en de loopdeur naast de speedgate van de stallingsgarage geldt een aparte, zelfde sleutel of keytag. De speedgate is te openen met een keytag of handzender.

## 6.15 Balkons en terrassen

De balkons worden uitgevoerd in prefab beton, kleur wit grijs. De balkons worden afgezet met een glazen borstwering met stalen staanders en een metalen profiel. De hoogte van de balustrade voldoet aan de geldende regelgeving. Op een aantal plaatsen zullen luiken worden gemaakt ten behoeve van de bereikbaarheid van de hemelwaterafvoeren in het metselwerk. Deze luiken moeten in stand gehouden worden en bereikbaar blijven voor onderhoud.

Op de dakterrassen worden betontegels van 50 x 50 cm aangebracht op tegeldraggers.

Ter plaatse van de binnentuin zijn een aantal buitenwanden van de dakterrassen voorzien van een 'green wall', een en ander conform verkooptekeningen. Voor deze 'green walls' geldt een totstandhoudingsverplichting. Onderhoud zal naar verwachting twee keer per jaar nodig zijn en verloopt via de VvE.

## 6.16 Trappen en hekken

De noodtrappenhuizen worden voorzien van prefab betonnen trapelementen en bordessen. Het loopvlak van de trappen en bordessen wordt vlak afgewerkt.

In de vides in de algemene ruimte worden de trappen en balustrades uitgevoerd in staal.

## 6.17 Dakbedekkingen

De platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking. Op het bovenste dak is bedekt met mossedum en wordt voorzien van PV-panelen.

## 6.18 Wandafwerking

De wanden in de centrale entreehal en de lobby worden deels afgewerkt met messingkleurige beplating en deels met stuc- en sauswerk.

De wanden in de algemene verkeersruimtes worden afgewerkt met stuc- en sauswerk, kleur wit.

De wanden in de stallinggarage, gemeenschappelijke fietsenstalling en van de meterkasten/installatieruimten, de hydrofooruimte, de gangen bij de bergingen en de individuele bergingen worden niet afgewerkt.

## 6.19 Vloerafwerking

De vloeren van de stallingsgarage, de bergingsgangen en de hydrofooruimte/werkkasten worden uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer. De vloer van de stallingsgarage wordt voorzien van de benodigde belijning en rijrichtingspijlen.

De vloeren van algemene verkeersruimten op de verdiepingen worden afgewerkt met tapijt. De lobby en de centrale entreehal worden afgewerkt met vloertegels, afmeting circa 600x600mm. De trappen in de trappenhuizen zijn van prefab beton.

## 6.20 Plafondafwerking

Het plafond van de entreehal, lobby en algemene verkeersruimtes worden deels met messingkleurige beplating afgewerkt en deels met een plafond voorzien van sauswerk, kleur wit. Daar waar zich constructieve balken bevinden zijn deze aangegeven met stippellijn.

De plafonds van de lifthallen in de stallinggarage worden voorzien van een plafond voorzien van sauswerk, kleur wit. Daar waar appartementen boven de stallinggarage liggen, worden houtwolcementplaten aangebracht. Deze platen hebben een thermische functie en zijn brandvertragend. De overige plafonds in de stallinggarage zijn onafgewerkt.

## 6.21 Schilderwerk

De houten kozijnen en deuren van de bergingen en installatieruimte in de stallinggarage worden dekkend geschilderd.

## 6.22 Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de appartementen te kunnen garanderen wordt er in de technische ruimte in de stallinggarage een hydrofoorinstallatie aangebracht. Dit is een installatie die de waterdruk naar de appartementen verhoogt.

## 6.23 Verwarmingsinstallatie

De stallinggarage, bergingsclusters, gemeenschappelijke ruimten, entreehallen, liften en trappenhuizen worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie. De technische ruimten in de stallinggarage, zoals de hydrofooruimte en de installatieruimte, worden vorstvrij uitgevoerd.

## 6.24 Ventilatie

De gemeenschappelijke verkeersruimten en de stallinggarage worden mechanisch geventileerd. De mechanische afzuiging wordt geregeld met ventilatoren in de stallinggarage en via de schachten wordt de lucht op het dak afgevoerd.

## 6.25 Elektrische installatie

De entreehallen, de trappenhuizen, de gemeenschappelijke fietsenstalling, de stallingsgarage en de algemene verkeersruimte worden voorzien van energiezuinige verlichting (armaturen). De armaturen in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden aan de wand of plafond aangebracht, volgens opgave van de architect. Indien aan de wand is de hoogte circa 2100 mm +vloer. In de trappenhuizen worden wandarmaturen toegepast. Deze verlichting staat continu aan.

De verlichting in de installatieruimte, de werkkast en de hydrofoorroimte zijn met een schakelaar te bedienen.

In de algemene ruimten van het woongebouw worden wandcontactdozen en schakelaars uitgevoerd in kunststof, fabricaat Jung. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm +vloer en de wandcontactdozen in de algemene verkeersruimte op circa 300 mm +vloer. Wandcontactdozen, schakelaars en leidingwerk in de bergingsgangen en technische ruimten, zoals de hydrofoorroimte en een installatieruimte, worden als opbouw uitgevoerd. Overige wandcontactdozen, schakelaars en het leidingwerk in de gemeenschappelijke ruimten worden als inbouw uitgevoerd.

De centrale entree aan de Céramiquelaan is voorzien van een bellentableau (met camera voor de videofooninstallatie) en RVS postkasten die zijn voorzien van een huisnummer. De postkasten zijn alleen vanuit de entreehal te openen. In elk appartement wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee u ziet wie er aanbelt en u de hoofdentredeur kunt openen.

## 6.26 Liftinstallatie

Beide gebouwen hebben twee personenliften. De liftcabine wordt afgewerkt met:

- Een spreek-/luisterverbinding met een automatische doormelding
- Een leuning
- Een spiegel
- Verdiepingaanduiding
- Inbouwverlichting (standaard LED-verlichting) en noodverlichting volgens de geldende voorschriften

De liftdeuren zijn voorzien van een deurbewakingsstelsel, te weten een sensorlijst op de cabinedeur.



## 7 Technische omschrijving privégedeelte

### 7.1 De meterkast

De meterkast wordt in het appartement geplaatst, dichtbij de voordeur. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht.

### 7.2 De CV-kast

De CV-kast wordt in het appartement geplaatst. In deze kast bevinden zich de installaties ten behoeve van de warmte- en koudevoorziening en de ventilatie.

### 7.3 Binnenwanden

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in cellenbeton/gibo met een dikte van 70 mm of 100 mm, een en ander volgens tekening. Daar waar hogere geluidseisen worden gesteld worden verzwaarde cellenbetonblokken toegepast.

De wanden van de leidingschachten worden in verband met geluidswering uitgevoerd in gibo/cellenbeton met een dikte van 100 mm.

### 7.4 Binnendeuren en kozijnen

De appartementen worden uitgevoerd met profielstalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht met een vlakke, stompe binnendeur. De kozijnen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De stompe binnendeuren hebben een hoogte van 2315 mm.

De deur tussen de entreehal en de woonkamer is voorzien van een glasopening.

De voordeur, het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel. Ter plaatse van de overige deuren worden geen dorpels toegepast.

De voordeur is voorzien van een spion en naast de voordeur wordt een huisnummerbordje gemonteerd.

### 7.5 Hang- en sluitwerk binnendeuren

#### 7.5.1 Deur toilet en badkamer

- Paumellescharnieren
- Vrij/bezet slot op rozet
- Deurklink op rozet

#### 7.5.2 Deur meterkast

- Paumellescharnieren
- Kastslot

#### 7.5.3 Deur CV-kast

- Paumellescharnieren
- Kastslot

#### 7.5.4 Overige deuren

- Paumellescharnieren
- Loopslot
- Deurklink op rozet

## 7.6 Vloer-, wand- en plafondafwerking

### 7.6.1 Vloerafwerking

De appartementen worden voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer met vloerverwarming met uitzondering van de douchehoek. Met uitzondering van de inpandige berging, in deze ruimte wordt geen vloerverwarming toegepast.

In de dekvloer liggen onder andere leidingen ten behoeve van de vloerverwarming. Daarom is het niet toegestaan om in de dekvloer te spijkeren, te boren of te frezen en dergelijke.

### 7.6.2 Vloer- en wandtegels

Het toilet en de badkamer(s) worden voorzien van wand- en vloertegels. Het wandtegels wordt gevoegd met een witte voeg, het vloertegelwerk met een grijze voeg.

De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt en de douchehoek wordt omkaderd met holoniet dorpel.

Het formaat van de tegels is als volgt.

Wandtegels	30 x 60 cm
Vloertegels	60 x 60 cm

In het toilet worden de wandtegels tot een hoogte van circa 1200 mm aangebracht, met daarboven spuitwerk. De wanden in de badkamer worden tot circa 1200 mm betegeld met daarboven spuitwerk. In de douchehoek zal tot het plafond betegeld worden. De vloer – en wandtegels worden niet strokend aangebracht. Bij een overgang van twee verschillende soorten materialen achterwand (bijv. kalkzandsteen en gipsblokken) wordt een rechte dilatatievoeg toegepast welke gekit wordt om scheurvorming te voorkomen.

### 7.6.3 Wandafwerking

De binnenwanden in de hal, woonkamer, keuken en slaapkamer(s) worden sausklaar afgewerkt. De wanden in de meterkast, CV-kast en de berging c.q. bergkast worden niet afgewerkt. Ook de wanden van de individuele bergingen in de stallingsgarage worden niet afgewerkt.

### 7.6.4 Plafondafwerking

Alle plafonds in het appartement worden afgewerkt met een structuurspuitwerk, in de kleur wit.

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat moet het appartement nog uit na de oplevering. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van plafond- en vloerafwerkingen in uw appartement. In de beginperiode dat u er woont is het droogproces nog gaande. Door het droogproces en het verwarmen van de ruimte kan er spanning komen te staan op materialen en onderlinge aansluitingen, waardoor er scheurvorming kan ontstaan.

De plafonds van de koopappartementen op de vijfde en zesde verdieping zijn in het werk gestort en zullen geen v-naden hebben.

## 7.7 Keukeninrichting

Bij de koopprijs van het appartement is een stelpost voor een complete keuken inbegrepen. Met deze stelpost is een luxe Siematic keuken uitgetekend, inclusief inbouwapparatuur van Siemens. Afhankelijk van de stelpost en de indeling van het appartement is een rechte keuken, hoekkeuken of keuken met een kookeiland ontworpen. Een recirculatiekap is verplicht. Bovendien verschillen de apparaten van Siemens per stelpost en is voor de hoogste stelpost een BORA kookplaat met afzuiging van toepassing.

Er gelden drie stelposten voor de keukens, als volgt voor de volgende bouwnummers:

- Stelpost van € 18.150,- voor bouwnummers 1.5.01, 1.6.01, 1.6.02, 1.6.03, 2.5.01, 2.6.01, 2.6.02 en 2.6.03.
- Stelpost van € 14.520,- voor bouwnummers 1.5.02, 1.5.03, 1.5.04, 1.5.05, 1.5.06, 2.5.02, 2.5.03, 2.5.04 en 2.5.09.
- Stelpost van € 9.075,- voor bouwnummers 2.5.05, 2.5.06, 2.5.07 en 2.5.08

De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Bij Goedhart keukens in Alphen aan den Rijn, onze projectshowroom, kunt u terecht voor de standaard Siematic keuken die voor uw stelpost ontworpen is. Meer informatie hierover vindt u in de keukenbrochures. De aansluitpunten in de keuken worden standaard aangebracht conform de verkoopcontracttekening c.q. de nultekening (installatietekening) van de keuken. Als u geen keuken kiest in onze projectshowroom dan worden de leidingen op deze plaatsen afgedopt. Bij het laten vervallen van de standaard keuken geldt een retourprijs van 80% van de stelpost.

## 7.8 Afbouwtimmerwerk

In de appartementen worden geen plinten aangebracht. Wanden worden tot circa 5 cm boven de vloer sausklaar afgewerkt. Het is aan te bevelen om plinten na oplevering toe te passen.

## 7.9 Sanitair en kranen

In het toilet en de badkamer wordt het volgende sanitair toegepast.:

Wandcloset	Diepspoelcloset Villeroy & Boch Avento
Fontein	Fontein Villeroy & Boch Architectura
	Fonteinkraan Hansgrohe Metris
	Design sifon Hansgrohe Flowstar S. Premium
Wastafel (enkel)*	Wastafel Villeroy & Boch 60 x 47 cm Avento
Kraan	Hansgrohe Metris 110
Spiegel	Raminex 60 x 80 cm
Design sifon	Hansgrohe Flowstar S. Premium
Wastafel (dubbel)*	Wastafel Villeroy & Boch 120 x 47 cm Memento
Wastafelkraan	Grohe Concetto
Spiegel	Raminex 60 x 80 cm
Design sifon	Hansgrohe Flowstar S. Premium
Douchehoek	HansGrohe Raindance Select
	Douchewand HÜPPE Design (120 x 200 cm)
	of douchecabine HÜPPE Solva (90 x 90 x 200 cm)
	Easydrain Multi 70 x 9,8cm
Ligbad*	Ligbad Villeroy & Boch O.Novo 180 x 80 cm
	Badmengkraan Grohe Grohtherm-1000 Cosmopolitan

\*Een ligbad, enkele of dubbele wastafel is van toepassing indien getekend.

## 7.10 Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden grijs kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

## 7.11 Waterinstallatie

In de hydrofooruimte in de stallingsgarage wordt een drukverhogende installatie aangelegd. Vanaf dat punt lopen alle dienstleidingen naar de individuele meterkasten van de appartementen.

De koud waterleidingen in het appartement worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar.

De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de warmte-unit in de CV-kast, de zogenaamde Driesbox, aangesloten op de collectieve WKO-installatie. De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer, keuken en toilet voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

De aansluitkosten zijn bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen.

## 7.12 Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden aangesloten op een collectieve warmtebron, opgewekt met een WKO-installatie. De WKO koelt (in de zomer) en verwarmt (in de winter). Alle appartementen worden voorzien van een Driesbox die zorgt voor de distributie van warmte, te weten vloerverwarming en warm tapwater naar de badkamer en de keuken. Koelen kan alleen als het collectieve systeem is omgeschakeld naar koelen.

Let op! De standaard capaciteit van de warmwatervoorziening is CW5. De hoeveelheid te leveren warmwater is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwatertappunt, dus niet op het gelijktijdig gebruik van diverse warmwatertappunten.

De appartementen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming welke wordt opgenomen in de zwevende dekvloer. In de badkamer ligt vloerverwarming, met uitzondering van de douchehoek, en aan de wand wordt een elektrische handdoekradiator toegepast.

De vloerverwarming- en koeling kan per verblijfsruimte en badkamer worden geregeld via een centrale thermostaat in de woonkamer in de andere verblijfsruimten en badkamer worden temperatuursensoren aangebracht, die gekoppeld zijn aan de centrale thermostaat. Het systeem kan de ruimten verwarmen en in beperkte mate koelen. Doordat het afgifte systeem een lage temperatuursysteem is, betekent dit dat er een vertraging zit in de reactie van het systeem op een warmte of koelvraag. Wij adviseren daarom de temperatuur op de thermostaat vast te zetten op 1 niveau. Om voldoende opwarming te kunnen garanderen is de maximaal toegestane Rc-waarde voor de vloerafwerking 0,09. Wij adviseren u deze informatie te delen met uw vloerafwerkingsleverancier. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt:

- Woonkamer/keuken 20 °C
- Toilet 18 °C
- Bergruimte 15 °C
- Badkamer 22 °C
- Slaapkamer 20 °C
- Entree/gang 18 °C

## 7.13 Ventilatie

Per appartement wordt een mechanisch balansventilatiesysteem met warmterugwinning aangebracht, een zogenaamde WTW-installatie. Deze unit wordt bediend met een bediening in de keuken.

Het wijzigen van de ventilatieventielen in de verblijfsruimten is **niet** mogelijk. De ventielen worden door de installateur ingeregeld.

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

## 7.14 Elektrische installatie

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

De leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof inbouw, fabrikaat Jung, type AS 500, kleur 9010.

Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-keurmerk. In de verkoop-/contracttekeningen zijn per ruimte de elektravoorzieningen aangegeven. Posities op tekening zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken.

Alle appartementen worden voorzien van één of meer rookmelders (conform de geldende voorschriften) welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Lichtschakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm +vloer en wandcontactdozen in de woonkamer en de slaapkamer(s) op circa 300 mm +vloer.

Op het dak worden PV-panelen geplaatst. De hoeveelheid panelen volgt uit de berekening van de energieprestatie van het gebouw. De PV-panelen worden aangesloten op de algemene meterkasten.

## 7.15 Zwakstroominstallatie

Alle appartementen worden voorzien van een huisbelinstallatie.

Naast de deur van de centrale entree op de begane grond wordt een bellentableau aangebracht, inclusief camera ten behoeve van de videofooninstallatie. Deze staat in verbinding met de videofoon in de hal van elk appartement. Via de videofoon ziet u wie er aanbelt en kunt u de centrale toegangsdeur van het woongebouw ontgrendelen.

## 7.16 Telecommunicatievoorzieningen

Voor de telefoon-/data-installatie wordt door een overnamepunt aangelegd in de meterkast van het appartement. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een bedrade UTP-leiding aangebracht. In de overige slaapkamer(s) wordt een onbedrade (loze) leiding aangebracht en afgedekt met een blinddeksel.

Voor alle appartementen geldt dat de aansluiting op het telefoon-/datanet door u zelf moet worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn niet bij de koop- /aanneemsom inbegrepen.

## 7.17 Kabelsignaal voorzieningen

Voor de aansluiting op het kabelnetwerk wordt een overnamepunt aangelegd in de meterkast van ieder appartement. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een bedrade CAI-leiding aangebracht en afgemonteerd.

Het aansluiten op het kabelnet (het abonnement) dient u zelf te regelen en is niet bij de koop-/aannemingssom inbegrepen.