



BOUWBEDRIJF M.J. DE NIJS

Technische omschrijving



Slachthuisdistrict fase 2
04-10-2021



Inhoudsopgave

1	Projectinformatie	4
2	Koopinformatie	5
2.1	KOOPOVEREENKOMST	5
2.2	AANNEMINGSOVEREENKOMST	5
2.3	WAT OMVAT DE KOOPOVEREENKOMST EN DE AANNEMINGS-OVEREENKOMST EN WAT BETEKENT V.O.N.?	5
2.4	BELASTINGDIENST	5
2.5	WAT EN WANNEER MOET U BETALEN?	6
2.5.1	<i>Koopsom</i>	6
2.5.2	<i>Bouwtermijnen</i>	6
2.5.3	<i>Depotstorting</i>	6
2.6	PRIJSSTIJGINGEN	6
3	Procedures en garanties	7
3.1	WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	7
3.1.1	<i>Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?</i>	7
3.1.2	<i>Woningborg: geeft u meer zekerheid</i>	7
3.1.3	<i>Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?</i>	7
3.1.4	<i>Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?</i>	7
3.1.5	<i>Vorrang Woningborg-bepalingen</i>	8
3.2	OPNAME EN OPLEVEREN VAN DE WONING	8
3.3	KOPERSBEGELEIDING	8
3.4	TOEGANG TOT BOUWTERREIN EN BOUWPLAATS	9
4	Algemene Technische informatie	10
4.1	VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN	10
4.2	TEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING	10
4.3	MATEN EN MATERIALEN	10
4.4	KLEUREN	11
4.5	RUIMTEBENAMINGEN	11
5	Technische omschrijving woongebouw, algemene ruimten	12
5.1	PEIL	12
5.2	GRONDWERK	12
5.3	RIOLERING	12
5.4	TERREININRICHTING	12
5.5	NIET OPENBARE GARAGE	12
5.6	BERGINGEN	13
5.7	FUNDERINGEN	13
5.8	VLOERCONSTRUCTIES	13
5.9	WANDCONSTRUCTIES	13
5.10	BUITENGEVELS	14
5.11	ISOLATIE	14
5.12	GEVELKOZIJNEN	14
5.13	BEGLAZING	14
5.14	BINNENKOZIJNEN- EN DEUREN ALGEMENE RUIMTEN	14
5.15	HANG- EN SLUITWERK	15
5.16	BALKONS EN TERRASSEN	15
5.17	TRAPPEN EN HEKKEN	15
5.18	DAKBEDEKKINGEN	15
5.19	WANDAFWERKING	15
5.20	VLOERAFWERKING	15
5.21	PLAFONDAFWERKING	16

5.22	SCHILDERWERK	16
5.23	WATERINSTALLATIE	16
5.24	VERWARMING INSTALLATIE	16
5.25	VENTILATIE INSTALLATIE	16
5.26	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE	16
5.27	POSTKASTEN EN VIDEOFOONINSTALLATIE	17
5.28	LIFTINSTALLATIE.....	17
6	Technische omschrijving privégedeelte	18
6.1	WIJZIGINGEN	18
6.2	DE METERKAST	18
6.3	BINNENWANDEN.....	18
6.4	BINNENDEUREN EN KOZIJNEN	18
6.5	HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN.....	18
6.5.1	<i>Deur toiletruimte en badruimte</i>	<i>18</i>
6.5.2	<i>Deur meterkast.....</i>	<i>18</i>
6.5.3	<i>Overige deuren.....</i>	<i>18</i>
6.6	BINNENTRAP	18
6.7	VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	19
6.7.1	<i>Vloerafwerking.....</i>	<i>19</i>
6.7.2	<i>Vloer- en wandtegelfwerk.....</i>	<i>19</i>
6.7.3	<i>Wandafwerking.....</i>	<i>19</i>
6.7.4	<i>Plafondafwerking.....</i>	<i>20</i>
6.8	KEUKENAANSLUITINGEN.....	20
6.9	AFBOUWTIMMERWERK	20
6.10	BINNENSCHILDERWERK.....	21
6.11	SANITAIR EN INSTALLATIES	21
6.12	BINNENRIOLERING	25
6.13	WATERINSTALLATIE	25
6.14	VERWARMINGSINSTALLATIE	25
6.15	WARMTE OPWEKKING	26
6.16	VENTILATIE - INSTALLATIE.....	26
6.17	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE	26
6.18	ZWAKSTROOMINSTALLATIE	27
6.19	TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN.....	28
7	Kleur- en materiaalstaat	29
7.1	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	29
7.2	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN.....	32
7.3	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR WONINGEN	33

1 Projectinformatie

Het project 'Slachthuisdistrict' bestaat uit 162 woningen. De woningen zijn verdeeld over zes woonblokken, 1 t/m 6. De woonblokken 1, 2 en 5 zijn (deels) gesitueerd op een niet openbare garage.

Het Slachthuisdistrict bestaat uit de blokken:

Blok 1	51 woningen
Blok 2	28 woningen
Blok 3	27 woningen
Blok 4	4 woningen
Blok 5	33 woningen
Blok 6	19 woningen

Blok 6, bestaande uit 19 woningen, wordt verkocht aan een woningbouwvereniging. Blok 1 t/m 5, bestaande uit 143 woningen, worden in de vrije verkoop gebracht.

Met 162 nieuwbouwwoningen en - in de oude, monumentale gebouwen - allerlei voorzieningen voor buurtbewoners, bezoekers en ondernemers, verrijkt - op het terrein van het voormalige Slachthuis - in de zeer nabije toekomst een aantrekkelijk nieuw stukje stad. Hier komt een muziekschool, een poppodium en komen diverse horecagelegenheden en bedrijfsruimten voor startende ondernemers. Het Slachthuisterrein wordt een bijzondere ontmoetingsplek in Haarlem. Voor oude én nieuwe Haarlemmers. Een nieuw woon- en werkgebied met een rijk Haarlems verleden. Waar je muziek kunt maken en luisteren, lekker kunt eten en drinken en je kennis en diensten uitwisselt.

2 Koopinformatie

2.1 Koopovereenkomst

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot de betaling van de koopsom. Voor Ontwikkelcombinatie BPD - De Nijs B.V. staat daar tegenover de plicht het appartementsrecht aan u te leveren. De koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst vormen een onverbreekelijk geheel. U ontvangt per email een kopie van de ondertekende koopovereenkomst. De notaris krijgt het ondertekende document.

2.2 Aannemingsovereenkomst

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

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

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

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

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

De makelaar of hypotheekadviseur kan op uw verzoek een globale opstelling van deze kosten maken. Tevens zijn onder andere de administratiekosten van de abonnementskosten van de nutsbedrijven niet bij de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

2.4 Belastingdienst

Bij de berekening van de werkelijke woonlasten is het van belang te weten dat een aantal kosten fiscaal aftrekbaar kunnen zijn. Het gaat bij de hypotheek om de kosten van het rentedeel van uw hypotheekkosten, de afsluitkosten en de kosten van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn. Voor uw persoonlijke situatie met betrekking tot de

Belastingdienst adviseren wij u om hierover contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

2.5 Wat en wanneer moet u betalen?

2.5.1 Koopsom

De koopsom bestaat uit de grond,- ontwikkelings- en bijkomende kosten, zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze koopsom wordt ten tijde van de koop in rekening gebracht en dient, samen met eventuele vervallen bouwtermijnen, ten tijde van de levering bij de notaris voldaan te worden.

2.5.2 Bouwtermijnen

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

U hoeft een bouwtermijn pas te betalen nadat u een factuur heeft ontvangen. Er zijn voorafgaande aan de levering bij de notaris twee mogelijkheden. Ofwel u beschikt over voldoende "eigen geld" en u betaalt rechtstreeks en direct de binnengekomen factuur. Ofwel u heeft geen "eigen geld" en de hypotheekakte is nog niet gepasseerd. U krijgt automatisch uitstel van betaling tot de levering bij de notaris; op ditzelfde moment zal uw hypotheekakte passeren. Over de verschuldigde maar nog niet betaalde termijnen wordt een rente berekend. Deze wordt u bij de notariële overdracht in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel verzendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening samen met het bij uw financiering behorende formulier, naar uw financier (hypotheekbank of andere geldgever), die vervolgens de verstreken termijnen betaalt. Deze werkwijze kan overigens per geldverstrekker verschillen. Indien u uit "eigen geld" de woning betaalt maakt u het bedrag over naar de aannemer. **Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.**

2.5.3 Depotstorting

Om de Vereniging van Eigenaars (VvE) van een startkapitaal te voorzien is een depotstorting per woning vastgesteld. Deze moet worden voldaan bij de notaris bij het notarieel transport.

Zie voor de hoogte van het bedrag de koopovereenkomst.

2.6 Prijsstijgingen

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

3 Procedures en garanties

3.1 Woningborg Garantie- en waarborgregeling

3.1.1 Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Uw nieuwe woning voldoet aan de eisen en normen van Woningborg. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. De garantie geeft u de zekerheid dat uw woning in ieder geval wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Voor een volledige garantieomschrijving wordt u verwezen naar de brochure: "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2020". Bent u het oneens met de aannemer over de geleverde kwaliteit, dan kan de Raad van Arbitrage voor de Bouw of de rechter hierover een voor beide partijen bindende uitspraak doen. Voorafgaand hieraan kan Woningborg eventueel bemiddelen.

3.1.2 Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

3.1.3 Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

3.1.4 Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

3.1.5 **Voorrang Woningborg-bepalingen**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

3.2 **Opname en opleveren van de woning**

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

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

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

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

Het proces verbaal van oplevering is een belangrijk document: over het algemeen kunnen later geen aanmerkingen meer in behandeling worden genomen, als die niet in het proces verbaal van oplevering zijn opgetekend, met uitzondering van verborgen gebreken. Vóór de oplevering kunt u niet zelf en niet door derden werkzaamheden (laten) verrichten in uw woning.

3.3 **Kopersbegeleiding**

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

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

3.4 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

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

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

4 Algemene Technische informatie

4.1 Voor het project geldende voorwaarden

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

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

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

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

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

4.2 Tekeningen en technische omschrijving

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

4.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd

op **niet** afgewerkte wanden. Het aantal m2 woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

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

4.4 Kleuren

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

4.5 Ruimtebenamingen

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

Benaming

Woonkamer, keuken, slaapkamer
Hal, entree, gang
Toilet
Badkamer
Meterkast
Berging/werkkast/technische kast
Hydrofoorroimte
Terras, balkon

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Technische ruimte
Bergruimte
Hydrofoorroimte
Buitenruimte

4.6 Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige verblijfsgebieden niet is berekend over het gehele vloeroppervlak van de ruimte. Hierbij is gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. De toepassing van de krijtstreepmethode is **indien van toepassing** op de verkooptekening tot uitdrukking gebracht, zodat de Verkrijger kan zien welk deel van de ruimte niet als verblijfsgebied wordt gerekend t.b.v. de daglichtberekening.

5 Technische omschrijving woongebouw, algemene ruimten

5.1 Peil

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de woning van het woongebouw. Deze maat wordt "Peil" (- P -) genoemd en is in overleg met de dienst Bouwzaken van de gemeente Haarlem bepaald.

5.2 Grondwerk

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

5.3 Riolering

Het toegepaste rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen worden aangesloten. Alle afvoeren zijn van kunststof en voorzien van een garantiekeurmerk.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de woning zijn bij de koopsom inbegrepen.

Om de riolering van het oppervlakte water te ontlasten in de buurt, zijn er verschillende alternatieve toegepast om het hemelwater op te vangen en te gebruiken.

Zo zijn er gebruik gemaakt van regentonnen, waar het hemelwater in opgevangen kan worden. Verder zijn er ook margestroken, stroken waar het water 'opgeslagen' word.

5.4 Terreininrichting

De locatie is een herontwikkeling van het voormalig Slachthuisterrein.

Op maaiveld niveau grenzen de woningen aan een stedelijke, publieke ruimte. Op de verhoogde binnentuinen is een collectieve binnenruimte gevormd, welke zich speelser manifesteert. Dit gebied valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE's.

Het gehele ontwerp is opgenomen in de situatietekening. De groenvoorzieningen, bestrating, (half) verharding en terrasafscheidings vallen niet onder de "Woningborg - Garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2020", maar zijn wel onderdeel van het plan.

Voor het huisafval worden ondergrondse vuilcontainers gerealiseerd door de gemeente.

5.5 Niet openbare garage

Onder en naast de woonblokken 1, 2 en 5 wordt een niet openbare garage gesitueerd. De niet openbare garages hebben elk hun eigen entree/uitgang. De toegang tot die garages geschiedt via een speedgate. De speedgate is persoonlijk bedienbaar. De niet openbare garage onder blok 1 biedt ruimte aan 30 parkeerplaatsen. Daarnaast zijn er 32 parkeerplaatsen en 3 individuele bergingen in de niet openbare garage van blok 2 gesitueerd. Tot slot biedt de niet openbare garage onder woonblok 5 ruimte voor 30 parkeerplaatsen en 33 bergingen.

Bij het ontwerp van de parkeergarages wordt voldaan aan het bouwbesluit en is zoveel als mogelijk rekening gehouden met de adviezen uit de NEN-richtlijnen voor niet-openbare parkeergarages ten aanzien van maatvoering. Door de gestelde parkeernormen en het goedgekeurde ontwerp wordt op

onderdelen van de adviezen afgeweken. Voor een aantal parkeerplaatsen is het in het geval van een grotere auto nodig meerdere keren te steken.

In de niet openbare garages worden 15 laadpunten voor elektrische auto's aangebracht voorzien van 'Smart charging en GSM module'.

5.6 Bergingen

De verdeling van de bergingen is als volgt:

- De woningen van blok 1 hebben geen bergingen. Bewoners van woningen groter dan 50 m² kunnen gebruik maken van de collectieve fiets opstellingsplaats gesitueerd in de niet openbare garage. Voor de woningen waarvan de entree zich op het maaiveld bevindt, kan de fiets voor de deur worden opgesteld.
- De bergingen van blok 2 zijn verdeeld over de niet openbare garage en op het eigen privéterrein.
- In blok 3 worden de bergingen in de algemene ruimte op de begane grond gerealiseerd.
- De bergingen van blok 4 worden in blok 3 gerealiseerd, echter deze 4 bergingen hebben een eigen toegang gelegen in de oostgevel op de begane grond van blok 3.
- In blok 5 worden de bergingen in de niet openbare garage gerealiseerd.

5.7 Funderingen

De fundering van de woning bestaat uit betonnen funderingsbalken die rusten op betonnen palen. De afmeting en lengte van deze palen wordt bepaald door de resultaten van het grondonderzoek en het advies van de constructeur.

5.8 Vloerconstructies

De vloer van de niet openbare garages wordt in het werk gestraat.

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer, de verdiepingvloeren en de platte daken worden uitgevoerd als een zogenoemde breedplaatvloer (schilvloer) waar overheen in het werk een laag beton wordt gestort. De onderlinge naden tussen de breedplaten hebben een V-vorm welke in het zicht blijft. In het plan worden de woningscheidende verdiepingvloeren voorzien van een zwevende dekvloer waarbij de opbouw bestaat uit beton, isolatie en een dekvloer. Het dak bestaat uit geprefabriceerde en geïsoleerde houten dakelementen.

De scheidingsvloeren tussen de woningfuncties en de niet openbare garage zijn hetzelfde opgebouwd als de woningscheidende vloeren tussen de woningen onderling. Onder de 1^e verdiepingvloer wordt isolatie toegevoegd ter plaatse van de woning. De platte dakvloeren bestaan uit beton met isolatie aan de bovenzijde.

5.9 Wandconstructies

De binnenspouwbladen worden in houtenskeletbouwelementen (HSB) uitgevoerd. De woning scheidende betonwanden en breedplaatvloeren vormen samen de draagconstructie van het gebouw.

Ten behoeve van de verhoogde geluidsisolatiewaarde worden, waar nodig, aan één zijde van de woningscheidende wanden, voorzetwanden geplaatst.

De wanden rondom de liftschachten worden uitgevoerd in prefabbeton.

Deze wanden worden, daar waar bouwfysisch noodzakelijk, voorzien van een voorzetwand met thermische en akoestische eigenschappen.

De (binnen)wanden van de individuele bergingen bestaan uit kalkzandsteen vellingblokken, met uitzondering van de prefab bergingen van blok 2.

5.10 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd in spouwmuren. De buitenzijde van de spouwmuren zal bestaan uit metselwerk. Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast. De opbouw van de gevels met HSB-elementen bestaat uit een buitenspouwblad van metselwerk, een luchtspouw en een HSB binnenspouwblad

Bij de blokken 1 t/m 5 worden ter plaatse van de kopgevels architectonisch opengewerkte metselwerkverbanden toegepast alsmede gevelfragmenten met 2,5 cm uitstekend metselwerk in diverse patronen.

5.11 Isolatie

De woningen voldoen aan de gestelde Energie Prestatie Norm (de wettelijk geldende coëfficiënt bedraagt in dit project 0,25). Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing HR++, een goede naad- en kierdichting, gecombineerd met vloerverwarming en warm tapwater opwekking middels warmtepompen en PV panelen, wordt aan de normstelling voldaan. De gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuisen, liften en liftportalen) liggen binnen de thermische schil, maar worden niet verwarmd.

5.12 Gevelkozijnen

De kozijnen worden uitgevoerd in hout voorzien van FSC keurmerk. In deze gevelkozijnen worden de op de tekeningen aangegeven draaiende raam- en deurdelen opgenomen waarvan een deel is voorzien van een draai-/kiepbeslag.

De hoofdentreepuien van de blokken worden uitgevoerd in een aluminium vliesgevel en voorzien van een elektrisch te ontgrendelen entreendeur.

5.13 Beglazing

De gevelkozijnen van de woningen en algemene trappenhuisen worden voorzien van isolerende beglazing HR++.

Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing indien dit vereist is conform NEN 3569.

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

5.14 Binnenkozijnen- en deuren algemene ruimten

De kozijnen in het trappenhuis en naar de gangen worden uitgevoerd in hout, voorzien van FSC-keurmerk. Verder worden de kozijnen van de bergingen, technische ruimte, niet openbare garage en meterkasten op de begane grond en verdiepingen uitgevoerd in hout.

De entreedeeuren van de woningen en de algemene verkeersruimten worden met een verticale glasstrook uitgevoerd

5.15 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren, buitendeuren en ramen worden, waar vereist, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, SKG**. De cilindersloten van de voordeur, berging, balkon- en/of terrasdeuren van de woning worden gelijksluitend uitgevoerd zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn. Voor de toegang van de algemene entree en niet openbare garage krijgt u een aparte sleutel/tag.

5.16 Balkons en terrassen

De balkons worden gemaakt van prefabbeton. Deze worden afgezet met een balustrade bestaande uit thermisch verzinkte en gepoedercoat verticale lamellen.

De franse balkons worden uitgevoerd in gehard glas op afstand houders of met verticale lamellen.

De woningen, welke op de begane grond gesitueerd zijn, krijgen een terras. De terrassen worden voorzien van een bestrating.

Verder zijn er in Blok 3 privéterrassen aangelegd. Deze worden voorzien van hardhouten vlonders. De terrassen worden gescheiden door middel van plantenbakken en/of metselwerk muurtjes. De terrassen van de woningen van gebouw 2 op het dek worden door middel van cortenstalen plantenbakken van 300 mm met hederav van 1800 mm afgescheiden.

In de uitwerking van de algemene tuin wordt ook de afscheiding van de terrassen meegenomen. De terrassen worden tevens afgezet met metselwerk muurtjes en op verschillende plaatsen door middel van een haag, zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening.

Let op: Alle balkons hebben een maximale toegestane belasting van 2,5 kN/m² (250kg/m²)

5.17 Trappen en hekken

De trappenhuizen bestaan uit prefab betonnen trapelementen en bordessen. Het loopvlak van de trappen en bordessen wordt afgewerkt met een antislip profiel.

De trapleuningen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in aluminium.

5.18 Dakbedekkingen

De platte daken worden voorzien van, bitumineuze dakbedekking met ballast of een sedumvegetatiedak. Waar nodig worden grijze betontegels aangebracht ten behoeve van onderhoud. Het dak wordt, waar vereist, voorzien van aanlijnbeveiligingspunten.

5.19 Wandafwerking

De wanden in de centrale entreehallen worden afgewerkt met stuc- en sauswerk.

Op elke verdiepingvloer wordt bewegwijzering geplaatst.

De binnenwanden van de meterkasten/installatieruimten, de hydrofoorroimte en de bergingen worden niet afgewerkt.

Naast elke woningentreedeur wordt een natuurstenen paneel geplaatst voorzien van beldrukker, verlichting en huisnummer.

5.20 Vloerafwerking

De vloeren van de entreehallen en algemene verkeersruimten, op de begane grond, worden verder afgewerkt met keramische vloertegels. Ter plaatse van de entreedeur komt een schoonloopmat.

De vloer van de bergingsblokken en de hydrofooruimte/werkkasten wordt uitgevoerd met zandcement voorzien van een slijtlaag.

In de niet openbare garage wordt de vloer voorzien van bestrating met belijning.

5.21 Plafondafwerking

Het plafond van de entreehal, gangen en lifthallen bestaat uit akoestische beplating.

Ter plaatse van de niet openbare garage en bergingenclusters bestaat het plafond uit geïsoleerde houtwolcementplaten, die tegen de onderzijde van de 1^e verdiepingsvloer worden aangebracht daar waar woningen boven gelegen zijn. Daar waar geen woningen boven de niet openbare garage en bergingsclusters zijn gesitueerd wordt het plafond niet afgewerkt.

5.22 Schilderwerk

De houten kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd in kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

5.23 Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de woningen te kunnen garanderen wordt er in de technische ruimte op de begane grond een hydrofoor (waterdrukverhogings-installatie) aangebracht. De grondgebonden woningen krijgen een eigen invoer van de drinkwaterinstallatie.

5.24 Verwarming installatie

De niet openbare garages, bergingsclusters, gemeenschappelijke ruimten, entreehal, hydrofooruimte, werkast, liften en trappenhuisen worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

5.25 Ventilatie installatie

Zowel de gemeenschappelijke verkeersruimten als de individuele bergingen in de niet openbare garage hebben een natuurlijke ventilatie. Met uitzondering van de algemene ruimte en bergingen van Blok 3, hier vindt mechanische ventilatie plaats.

De niet openbare garage(s) is een open garage en is daardoor voorzien van een natuurlijke lucht toe- en afvoer via inductieventilatoren.

De individuele bergingen in de niet openbare garage worden ook op natuurlijke wijze geventileerd.

5.26 Elektrotechnische installatie

De entreehallen, de trappenhuisen, de niet openbare garage, de lifthal en de verkeersruimten worden voorzien van energiezuinige verlichting (armaturen).

De verlichting in de entrees, trappenhuisen, lifthal en verkeersruimten brandt deels bij daglichttoetreding geschakeld op astro klok. Het schakelen van de armaturen in de niet openbare garage geschiedt met een aantal bewegingsdetectoren. Bij geen detectie wordt de verlichting gedimd. Dit in verband met het beperken van de energiekosten.

De verlichting in de technische ruimten, de werkast en de hydrofooruimte wordt met een schakelaar of bewegingsmelder bediend.

In de algemene ruimten van het woongebouw worden de wandcontactdozen en de schakelaars uitgevoerd in kunststof, fabricaat Jung, in de kleur alpine wit. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm ten opzichte van de vloer en de wandcontactdozen in de lifthal op circa 300 mm ten opzichte van de vloer. De wandlichtarmaturen in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden op circa 2500 mm boven de vloer gemonteerd. In het trappenhuis worden plafondarmaturen toegepast. Wandcontactdozen, schakelaars en het leidingwerk worden als inbouw uitgevoerd.

De wandcontactdozen, schakelaars en leidingwerk in de hydrofooruimten, werkkasten, bergingsclusters, parkeergarage en technische kasten worden als opbouw uitgevoerd.

5.27 Postkasten en videofooninstallatie

Naast de hoofdentree worden de postkasten geplaatst. De frontplaten zijn uitgevoerd in RVS. De postkasten zijn alleen vanuit de entreehal te openen. In de negge van de hoofdentrees wordt het bellentableau gesitueerd welke voorzien wordt van een camera ten behoeve van de videofooninstallatie. In elke woning, welke geen ontsluiting aan het maaiveld heeft, wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee de hoofdentree kan worden geopend, conform verkooptekening.

5.28 Liftinstallatie

In blok 1, 3 en 5 zal een personenlift aanwezig zijn. De liftcabine wordt afgewerkt met een spiegel en een leuning, in de wand van de liftcabine wordt het bedieningspaneel opgenomen. Het plafond, de wanden en liftdeuren van de liftcabine worden uitgevoerd in RVS. Het plafond is voorzien van ledverlichting.

6 Technische omschrijving privégedeelte

6.1 Wijzigingen

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

6.2 De meterkast

De meterkast wordt geplaatst in de woning. De meterkast zal conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht.

6.3 Binnenwanden

De binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 mm. Afhankelijk van de positie worden, daar waar in verband met de geluidseisen noodzakelijk, verzwaarde gipsblokken toegepast.

De wanden van de leidingschachten worden, in verband met geluidwering en brandwerendheid, uitgevoerd in 100 mm kalkzandsteen.

6.4 Binnendeuren en kozijnen

In de woningen worden stalen kozijnen zonder bovenlicht geplaatst en voorzien van opdek binnendeuren. De stalen kozijnen worden fabrieksmatig voorzien van een duurzame, stoot- en krassvaste laklaag.

De opdek binnendeuren worden fabrieksmatig voorzien van hoogwaardige lak.

Dorpels worden niet toegepast, met uitzondering van de toilet- en badruimten. Hier worden kunststenen dorpels aangebracht.

6.5 Hang- en sluitwerk binnendeuren

6.5.1 Deur toiletruimte en badruimte

- Vrij / bezet slot op schild
- Krukstel op schild

6.5.2 Deur meterkast

- Kastslot

6.5.3 Overige deuren

- Loopslot
- Krukstel op schild

Het garnituur wordt uitgevoerd in aluminium kleurig, Buvalux D'sign plus.

6.6 Binnentrap

In de woningen worden open vurenhouten trappen toegepast, bij aanwezigheid van een (trap)kast wordt deze gesloten uitgevoerd.

6.7 Vloer-, wand- en plafondafwerking

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

6.7.1 Vloerafwerking

De woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer. De scheidingsvloer tussen de niet openbare garage en de woonfuncties wordt aanvullend voorzien van isolatiemateriaal aan de onderzijde van de vloer (boven de niet openbare garage en aangrenzende onverwarmde ruimtes).

In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de verwarming opgenomen, u mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en/of frezen. Doordat de verwarming in de vloer is meegenomen zijn er eisen aan de vloerbedekking die toegepast mag worden om optimaal gebruik te maken van deze installatie. De maximale weestand van de vloerbedekking mag $\leq 0,10 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zijn.

6.7.2 Vloer- en wandtegelwerk

Tegelwerk op de wanden van de toiletruimten en badkamers wordt uitgevoerd met keramische tegels, afmeting circa 250 x 330 mm bij woningen groter dan 100 m^2 en de afmeting 150 x 300 mm bij woningen kleiner dan 100 m^2 .

Het tegelwerk in de badkamer en toiletruimten worden uitgevoerd vanaf de vloer tot aan het plafond. Tegelwerk op de vloeren van de toilet- en badkamers wordt uitgevoerd met keramische tegels, afmeting circa 300 x 300 mm, volgens kleur- en materiaalstaat.

Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een witte voeg, het vloertegelwerk met een grijze voeg.

In de toiletruimten worden de inbouwreservoirs, waar noodzakelijk, voorzien van een kunststeen planchet.

6.7.3 Wandafwerking

De binnenwanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen dat de wanden zonder bewerking voorzien kunnen worden van behang. Behangklaar wil niet zeggen saus- of verfklaar, hiervoor dienen de wanden naderhand volledig vlak te worden gestukadoord. Hieronder een tabel met de criteria die hangen aan het stukwerk.

Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen groep 3.

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

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

6.7.4 Plafondafwerking

Alle betonplafonds van de woningen worden afgewerkt met spuitpleisterwerk, voor zover dit is aangegeven op de kleur- en materiaalstaat. De V-naden van deze plafonds blijven wel in het zicht. De plafonds van de dakkappen worden afgewerkt, volgens kleur- en materialenstaat.

6.8 Keukenaansluitingen

De woningen worden zonder keuken opgeleverd. Wel komen er een aantal aansluitingen:

- Lichtpunt met schakelaar
- Aansluitpunt vaatwasser
- Aansluitpunt oven
- Bediening ventilatie
- Perilex wcd t.b.v. elektrisch koken
- Dubbele wandcontactdozen horizontaal boven werkblad
- 1 stuks enkele wandcontactdoos koelkast
- 1 stuks enkele wandcontactdoos afzuigkap
- Loze leiding boiler

Op de verkooptekeningen van Eigen Huis Keukens worden de aansluitingen aangegeven.

6.9 Afbouwtimmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

6.10 Binnenschilderwerk

Uitsluitend de navolgende onderdelen worden afgewerkt

- Trapleuning afgelakt
- Stootborden en treden rondom gegrond
- Hekwerk dekkend geschilderd
- Trapboom en -spil dekkend geschilderd

6.11 Sanitair en installaties

De woningen worden uitgerust met sanitair volgens onderstaand overzicht.

Wandclosetcombinatie:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 combi-pack met wandcloset diepspoel DirectFlush inclusief Slimseat closetzitting met softclose en quick release wit
- Grohe Arena Cosmopolitan Bedieningsplaat (mat chroom)
- Grohe inbouwreservoir Rapid SL



Fonteincombinatie:

- Villeroy & Boch Omnia Architectura fontein inclusief bevestiging met kraangat en met overloop wit 36x26cm
- Grohe Eurostyle Cosmopolitan Toiletkraan XS - size (chrom) 1/2"
- HansGrohe Universeel Flowstar S Premium designbekersifon met muurbuis en met rozet chrom 5/4"
- Grohe Hoekstopkraan 1/2" Grohe Hoekstopkraan 1/2"
- Aansluitbuisje



Wastafelcombinatie:

- Enkele wastafel Villeroy & Boch Omnia Architectura met overloop ceramic+ wit 60x48cm of Dubbele wastafel Villeroy & Boch avento, conform tekening
- HansGrohe Universeel Flowstar S Premium designbekersifon met muurbuis en met rozet chroom 5/4"
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan M - size
- Grohe Hoekstopkraan 1/2"
- Aansluitbuisje
- Raminex Silkline Facet 25mm rondom wandspiegel 57x40 cm of 100x60 cm, conform tekening



Douchecombinatie

- Grohe comfortset 1000 New Temp glijstangset 34153004
- DRL E-comfort Lisa, elektrische radiator
- Douche goot type van den Berg 700mm x 100mm of Doucheput Dyka MRO / MRZ 15, conform tekening
- Douchewand van Huppe, type Walk Inn wand, conform verkooptekening



6.12 Binnenriolering

Het riool wordt als gescheiden systeem uitgevoerd.

De binnenriolering van de woningen eindigt bij de funderingsbalk, de binnenriolering van de parkeergarage zal eindigen ter plaatse van het straatwerk.

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op het gemeente riool.

De standleiding van de riolering zal gerealiseerd worden van een geluiddempende buis.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof materiaal, tenzij anders vermeld en voorzien van het KOMO-keurmerk.

6.13 Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de woningen te kunnen garanderen wordt er in de technische ruimte op de begane grond een hydrofoor (waterdrukverhogings-installatie) aangebracht.

De grondgebonden woningen krijgen een eigen invoer van de drinkwaterinstallatie.

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

De aansluitkosten zijn bij de koopovereenkomst inbegrepen.

6.14 Verwarmingsinstallatie

Elke woning wordt voorzien van een combinatie warmtepomp van ITHO Daalderop Type WPU 5G, deze wordt gehuurd bij Eteck, met een boilervat van 150 liter. Met deze warmtepomp kan de woning verwarmd worden, warm tapwater gemaakt worden of de woning beperkt gekoeld worden (passief). Alle warmtepompen worden aangesloten op de centrale WKO middels het distributienet. De slaapkamers worden voorzien van een draadloze thermostaat. De regeling van de verwarming en koeling wordt als een zogenaamde master/master-regeling aangebracht. De hoofdthermostaat wordt bedraad aangesloten op de warmtepomp en bevindt zich in de woonkamer. Met deze thermostaat kunnen de instellingen voor verwarming, koeling en warm tapwater worden geregeld. De hoofdthermostaat bepaalt voor de gehele woning of er verwarmd, of gekoeld wordt. Het is niet mogelijk om gelijktijdig in de ene ruimte te verwarmen en in een andere ruimte te koelen. De temperatuurregeling in andere ruimtes dan de woonkamer vindt plaats met de ruimtethermostaten. Deze thermostaten communiceren draadloos met de regelaar. Zo kan de gewenste temperatuur voor de betreffende ruimte worden ingesteld.

De woningen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De vloerverwarmingsverdeler wordt aangebracht zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening. Er wordt geen vloerverwarming aangelegd in de douchehoek. In de badkamer komt als bijverwarming een elektrische handdoekradiator.

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

• Badkamer	22 °C
• Woonkamer/keuken	20 °C
• Slaapkamer	20 °
• Toilet	15 °C
• Hal/overloop	15 °C
• Overige ruimten	onverwarmd
• Bergruimte	onverwarmd

6.15 Warmte opwekking

In een Warmte Koude Opslag (WKO) installatie wordt bodemenergie gebruikt voor het verwarmen en koelen van gebouwen. Het benutten van bodemenergie is een duurzame oplossing waarmee het verbruik van fossiele brandstoffen voor energieopwekking fors teruggedrongen wordt. Er zijn verschillen soorten bodemenergiesystemen.

Voor dit project wordt er gebruik gemaakt van een centraal open bronsysteem in de vorm van een triplet met individuele combinatie warmtepompen per woning die aangesloten is op de centrale WKO. In een WKO installatie wordt grondwater in de dieper liggende bodem benut als energiebuffer.

6.16 Ventilatie - installatie

Per woning wordt een mechanisch balansventilatiesysteem aangebracht. De ventilatie wordt gerealiseerd door de lucht via instortkanalen mechanisch toe- en af te voeren door middel van een balansventilatie unit met warmteterugwinning. Dit houdt in dat de verse toevoerlucht d.m.v. een warmtewisselaar door de 'vervuilde' afvoerlucht wordt voorverwarmd. Deze unit wordt bediend met een afstandsbediening.

6.17 Elektrotechnische installatie

De gebouwen worden voorzien van CVZ kasten en flatverdeelkasten. Vanuit deze kasten worden de gestapelde woningen aangesloten. De overige woningen worden rechtstreeks ingevoerd.

Iedere woning krijgt een eigen 3x25 Ampère aansluiting, individueel bemeeterd. De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften.

De leidingen worden voor zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof inbouw, fabricaat Jung, type AS 500, kleur alpine wit.

De bergingen worden voorzien van een dubbele opbouw wandcontactdoos die aangesloten is op de meter van de woning.



Het toegepaste materiaal heeft het KEMA - keurmerk. In de plattegronden zijn per ruimte de elektra voorzieningen aangegeven.

Alle woningen worden voorzien van één of meer rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De eisen en de uitvoering hiervan is conform de NEN 2555:2008: Brandveiligheid van gebouwen- rookmelders voor woonfunctie.

De rookmelders bevatten tevens ingebouwde noodaccu's en zijn voorzien van een led indicator en testknop. Rookmelders onder de kapconstructie worden door middel van een pendel gemonteerd.

Het schakelmateriaal wordt aangebracht conform de verkoopcontract tekeningen.

Op het dak worden de benodigde PV-panelen opgenomen volgens de EPC-berekeningen. Deze worden toegewezen aan de woning, zie onderstaande tabel voor de verdeling per bouwnummer.

	Woningtype	Bouwnummers	aantal panelen per bouwnummer (EPC 0,25)
blok 1	1A	101 t/m 106	2
	1B	107 t/m 111	1
	1C	112 t/m 116	1
	1D	117 t/m 122 en 143 t/m 148	1
	1E	124 t/m 132	3
	1F	133 t/m 142	3
	1G	149 t/m 151	2
	1H	123	3
blok 2	2A	201	3
	2B	202 t/m 207	3
	2C	208	3
	2D	209 t/m 213	3
	2E	214	3
	2F	221 t/m 228	3
	2G	215 t/m 220	3
blok 3	3A	301, 314, 325	3
	3B	302, 315	2
	3C	303, 316	2
	3D	304 t/m 307 en 309 t/m 313	2
	3E	308	2
	3F	317 t/m 324	3
	3G	327	3
	3H	326	3
blok 4	4A	401 t/m 404	4
blok 5	5A	501 t/m 512	3
	5B	519	2
	5C	513 t/m 518	2
	5D	520 t/m 532	3
	5E	533	3

6.18 Zwakstroominstallatie

Alle woningen, met uitzondering van de woningen met een entree gesitueerd op het maaiveld, worden voorzien van een videofoon installatie in de hal of woonkamer. De videofoon staat in verbinding met de centrale toegangsdeur van het woongebouw en kan hiermee worden ontgrendeld.

6.19 Telecommunicatievoorzieningen

Voor de telefoon-/data installatie wordt een hoofdaansluiting door KPN/ Ziggo/ Vodafone verzorgt in de meterkast van iedere woning. Aansluitpunten ten behoeve van telefoon/data en televisie, worden geplaatst volgens tekening.

De hoofdaansluiting (SOP) wordt verzorgd, de antenne inrichting bevindt zich in de meterkast.

Voor alle woningen geldt dat de aansluiting van de lasprovider op het telefoon-/datanet door u zelf moet worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn **niet** bij de koop- en aannemingsovereenkomsten inbegrepen.

7 Kleur- en materiaalstaat

7.1 Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel gevel	Materiaal	Kleur
Gevel		
Gevel metselwerk, straatzijde halfsteensverband, binnenhoven wildverband en stootvoegloos	Metselwerk	Straatzijde zijn brons en groengrijs Binnenhoven zijn wit grijsig
Voegwerk gevelmetselwerk	Mortel, doorgestreken voeg	Straatzijde grijs Binnenhoven gebroken wit
Buitengevel houten bergingen	Rabat	RAL 7022
Balkonhekwerken/ terrashekwerken/ balustrades	Metaal lamellenhekwerk	RAL 7022
Frans balkon	Gehard glas/ Metaal lamellenhekwerk	Blank glas RAL 7022
Huisnummeraanduiding v.v. verlichting	Natuursteen gegraveerd	Grijs
Balkons	Prefab beton	Naturel met antislip
HWA met aluminium afdekkap gepoedercoat	PVC Aluminium	Grijs RAL 7030
Muurafdekker	Aluminium	RAL 7022
Waterslagen	Aluminium	Straatzijde RAL 7030 Dakkapellen RAL 7022
Lateien en geveldragers	Staal	Straatzijde RAL 7030 Binnenhoven RAL 7047

Kozijnen en draaiende delen		
Buitenkozijnen algemene trappenhuizen	Aluminium/glas	RAL 7022
Kozijnen/ deuren techniekruimten	Hout	RAL 7047
Vaste kozijnen woningen	Hout	Straatzijde RAL7030 Binnenhoven RAL 7047 Trappenhuis RAL 9016
Te openen delen woning	Hout	Straatzijde RAL7022 Binnenhoven RAL 7047
Voordeuren woningen	Hout	Straatzijde RAL1020 Binnenhoven RAL 1020 Trappenhuis smoked oak
Bergingen deuren, buitenbergingen Bergingen aansluitend algemene ruimte	Hout	RAL 7022 RAL 1020
Kozijnen dakkapellen		RAL 7022
Bellentableau/ postkasten niet grondgebonden woningen	RVS gepoedercoat	RAL 7022
Hang- en sluitwerk, buitenkozijnen, gelijksluitend	Buva SKG**	
Parkeergarage	Materiaal	Kleur
Entree parkeergarage, speedgate	Staal	RAL 7022
Vloerafwerking/ parkeervakken	BKK klinkerverharding	Grijs
Betonconstructie	Beton	Naturel

Wanden overdekt deel	Metselwerk	Straatzijde zijn brons en groengrijs
Kalkzandsteen wanden, garage zijde in kleur	Vellingblokken	RAL 7022 (onderzijde)
Plafond onder dek Onder woningen	Beton Houtwolcementplaat	RAL 9010
Pergola t.p.v. gebouw 2 en 6	Staal	RAL 7022
Onderdeel gevel	Materiaal	Kleur
Dakinrichting binnentuinen binnenhoven	Bestrating + planten mix	Nadere afstemming
Dakbedekking platte daken	Bitumen	Zwart
Afwerking dakkapellen	Zink	
Pv-panelen		Zwart
Dakpannen, vlakke uitvoering	Keramische dakpannen	Matzwart engobe

7.2 Kleur- en materiaalstaat interieur algemene ruimten

Interieur	Materiaal	Kleur
Wanden		
Bergingswanden	Vellingblokken	Berging onbehandeld
Wanden bergingsgangen	Vellingblokken vv sauswerk	RAL 7022 (onderzijde)
Overige wanden in de verkeersruimte	Stuc/ sauswerk	RAL 9016
Vloeren		
Bergingsvloeren	Zandcement met slijtlaag	
Vloer verkeersruimte	Tegelwerk + plint	Mosa 60x60, Residential 1105
Schoonloopmat	Emco, type Diplomaat o.g.	Zwart/grijs
Plafond	Materiaal	Kleur
Plafond entreehal, trappenhuis	Antisone plafond	Edelfineer
Plafond bergingen en bergingsgangen	Houtwolcementplaat	Ral 9010
Houtwolcement plafond in niet openbare garage ter plaatse van de appartementenblokken	Houtwolcementplaat geïsoleerd	Ral 9010

7.3 Kleur- en materiaalstaat interieur woningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dekvloeren	Zwevende anhydriet dekvloer	
Binnenwanden	Kalkzandsteen en gipsblokken behangklaar	
Betonplafonds	Spuitwerk	Wit (RAL 9016)
Binnenzijde hellend dak	Spaanplaat met afdekstrips	Wit gegrond
Vloertegelwerk badkamer, toilet	30x30cm	Donker grijs
Wandtegelwerk, tot plafond: Woningen groter dan 100m ² GBO Woningen kleiner dan 100m ² GBO	25x33 cm 15x30 cm	Wit glans
Voegvulling kit, vloer	Elastische kit	Grijs
Voegvulling kit, wand	Elastische kit	Wit
Binnendorpels	Kunststeen onderdorpel	Antraciet
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C
Binnen kozijnen	Stalen montagekozijn zonder bovenlicht	Alpinewit
Binnendeuren	Opdek designdeur grote glasopening hal-woonkamer, superlak opdekdeur overige binnendeuren	Alpinewit
Hang- en sluitwerk, binnendeuren	Buva D'sign plus	F1
Keukens, exclusief	Zie keukenspecificatie Eigenhuis Keukens	

Sanitair	Zie omschrijving in hoofdstuk 6.11	
Trappen (stootborden en aantrede)	Vuren open trappen, alleen bij aanwezigheid trapkast in gesloten uitvoering	Wit gegrond
Trapbomen en hekwerken	Vuren	Wit dekkend geschilderd
Trappleuning	Hardhouten	Gelakt