

Technische omschrijving voor appartementen

Projectdeel 34 appartementen L'ij in het project Buiksloterham & Co te Amsterdam-Noord.

Ontwikkeling en realisatie in opdracht van de Alliantie *Ontwikkeling & Renovatie*.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen zoals omschreven in paragraaf 27 (pag.21).

INLEIDING

Voor deze appartementen wordt door de garantie plichtige ondernemer een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de appartementen.

INHOUDSOPGAVE		blz
1.	Voorrang Woningborg bepalingen	3
2.	Indeling van de appartementen in verblijfsgebieden	4
3.	Peil	4
4.	Grondwerk	4
5.	Terreinafwerkingen	5
6.	Terreininventaris	5
7.	Funderingen	5
8.	Wanden	5
9.	Vloeren	6
10.	Daken	6
11.	Ventilatievoorzieningen	6
12.	Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving	7
	Beschrijving van kozijnen, ramen en deuren	
	Beschrijving van geluidsvoorzieningen	
	Beschrijving van hang en sluitwerk	
	Beschrijving trappen en balustraden	
13.	Plafond-, wand- en vloerafwerkingen	8
	Beschrijving plafondaafwerking	
	Beschrijving wandafwerking	
	Beschrijving vloerafwerking	
	Beschrijving tegelwerken	
	Beschrijving overige voorzieningen	
14.	Aanrecht en opstelplaats kooktoestel	9
15.	Beglazing en schilderwerk	10
16.	Behangwerken	10
17.	Loodgieterswerken	10
18.	Sanitair	11
19.	Elektrische / PV installatie	12
20.	Verwarmings- / warmwaterinstallatie	13
21.	Liftinstallatie	13
22.	Schoonmaken en oplevering	13
23.	Enkele aandachtspunten Woningborg	14
	Meer- en minderwerk / koperskeuzes	
	Oplevering	
	Onderhoud algemeen	
	Energieprestatie	
	Duurzaam bouwen	
	Veiligheid	
	Verkoopdocumentatie	
	Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten	
	Eigendomsoverdracht	
	Vrij Op Naam	
	Hypotheek en daarbij behorende kosten	
	Betalingen	
	Vloerbedekking	
	Verzekeren	
	Oplevering en sleuteloverdracht	
24.	Afwerkstaat appartementen	18
25.	Afwerkstaat algemene ruimten	20
26.	Kleurenstaat	20
27	Opgenomen in de ontvangstverklaring van de aannemingsovereenkomst	21

1. Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

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.

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 het appartement en bijbehorende algemene ruimten 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!

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.

2. Indeling van de appartementen/woning in verblijfsgebieden

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders genoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke, worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, inwendige verkeersruimten e.d.

Gewoonlijk bekend als:

- hal / entree
- woonkamer
- keuken / slaapkamer
- entree / portaal / overloop
- toilet / wc
- badkamer
- berging
- balkon / terras
- onbenoemde ruimte
- BOG

Benaming volgens Bouwbesluit:

- verkeerruimte
- verblijfsruimte
- verblijfsruimte
- verkeersruimte
- toiletruimte
- badruimte
- bergruimte
- buitenruimte
- onbenoemde ruimte
- onbenoemde ruimte

3. Peil van de woning

Het peil – P - waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

4. Grondwerk

Op de locatie is een bodemsanering uitgevoerd waarmee de huidige bodemkwaliteit is vastgelegd. De locatie en de bodem is door de Alliantie geschikt gemaakt voor het beoogde gebruik. In het saneringsplan is vastgelegd dat de locatie zal worden voorzien van een leeflaag. Dit betekent dat de eerste meter grond voldoet aan de criteria behorend bij het beoogde gebruik.

Grondwerk bestaat uit alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het realiseren van de funderingsbalken, funderingspoeren en de liftput.

Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het aanleggen van kabels en leidingen.

5. **Terreinafwerkingen**

De inrichting van het openbaar gebied wordt ontworpen en uitgevoerd in opdracht van de gemeente Amsterdam.

De inrichting van de binnentuin bestaat uit de volgende onderdelen:

De gemeenschappelijke tuin wordt voorzien van een grondpakket welke wordt voorzien van tuininrichting.

De bestrating en privé-terrassen worden gemaakt van betontegels.

6. **Terreininventaris**

Langs de achtertuin wordt een scheiding aangebracht bestaande uit een gaashekwerk, hardhoutenpalen met haagbeplanting.

7. **Funderingen**

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het navolgende funderingssysteem toegepast, één en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht:

- Betonnen palen met daarop een raster van betonnen funderingsbalken en poeren.

8. **Wanden**

De dragende wanden van het appartementencomplex worden als massieve betonwanden uitgevoerd in diverse dikten. De appartement scheidende wanden worden 250 mm dik uitgevoerd en de eindgevels 180 mm dik. De appartementen bouwnummers 33 en 34 worden uitgevoerd in metalstudwand i.v.m. de verhoogde plafonds onder de schuine kap.

De dragende binnenwanden en kolommen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in beton.

De binnenspouwbladen van de appartementen en overige ruimten in de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in houtskeletbouw-elementen.

De niet dragende wanden in de bergingen, werkkasten en technische ruimten worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteenblokken, met vellingkanten.

De niet dragende binnenwanden van de algemene ruimten worden uitgevoerd in metalstudwanden.

De in het zicht komende wanden van de algemene ruimten en de appartementen worden afgewerkt volgens de afwerkstaat. Er worden geen vloerplinten aangebracht.

De niet-dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

Buitengevels

De gevels van het gebouw worden divers uitgevoerd met aluminium zetwerk, aluminium golfplaat, vezelcementplaat en polyester golfplaat, welke met behulp van een achterconstructie op de geïsoleerde spouwbladen worden gemonteerd.

De in het zicht blijvende eindgevels van het appartementencomplex worden uitgevoerd met metselwerk.

9. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als kanaalplaat vloer in geïsoleerde versie. Deze kanaalplaatvloeren worden gelegd op het raster van de funderingsbalken en poeren.

De betonnen verdiepings- en dakvloeren van de appartementen worden met een betonnen systeemvloer van het type bekistingplaatvloer uitgevoerd.

De balkons, galerijen, de trappen en de bordessen worden uitgevoerd in prefab beton. De galerijen en balkons worden voorzien van de benodigde voorzieningen voor het afvoeren van het hemelwater.

De loopvlakken van in het zicht blijvende prefab betonnen onderdelen worden voorzien van anti-slip-motief.

10. Daken

Het betonnen platte dak wordt voorzien van een isolatielaag, een 2-laagse bitumineuze dakbedekking, voorzien van (stap)tegels volgens de voorschriften en grind als ballast.

Het schuine dak wordt uitgevoerd met gasbeton elementen voorzien van een isolatielaag en een kunststof dakbedekking. Voor de stabiliteit van het dak zijn er op enkele plaatsen zichtbare stalen windverbanden aangebracht. Het dak van de liftopbouw wordt voorzien van een isolatielaag en een 2-laagse bitumineuze dakbedekking.

Op het lage dak deel van het gebouw wordt een mossedum bedekking aangebracht.

11. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de woning is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer (roosters) en een mechanische afvoer (ventielen).

Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst in de berging / opstelplaats zoals op de verkooptekening aangegeven.

De metalen ventilatiekanalen worden zoveel als mogelijk in de vloer gestort.

De ventilatietoevoer van de verblijfsruimten geschiedt door middel van in de gevels geplaatste ventilatieroosters. Ventilatietoevoer roosters worden geplaatst boven de ramen en deuren voor zover noodzakelijk.

Plaats van de afzuigventielen: keuken, toilet, badkamer en in de berging / opstelplaats wasmachine.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel wordt een gemotoriseerde recirculatiekap aangebracht.

De regeling vindt plaats door middel van draadloze bedieningsschakelaars met een geïntegreerde CO2 sensor in woonkamer, slaapkamers en een vochtsensor in de badkamer.

12. Materiaal- en / of uitvoeringsomschrijving van:

Kozijnen, ramen en deuren

Kozijnen algemene ruimten:

De buitenkozijnen en deuren worden uitgevoerd in hardhout;

De entreedeur in de hal wordt voorzien van een elektrische deurdranger;

De kozijnen van de inpandige bergingen worden uitgevoerd in hardhout hierin worden stompe bergingsdeuren geplaatst;

De kozijnen van overige binnenruimten worden uitgevoerd in hout, hierin worden stompe glas / dichte deuren geplaatst.

Kozijnen appartementen:

De buitenkozijnen van de voor-achtergevels worden uitgevoerd in hardhout;

De deuren en ramen worden uitgevoerd als draaideuren of draaikiepdeuren;

De bouwnummers 33 en 34 worden aan de balkonzijde voorzien van hardhouten schuifdeuren;

De buitenkozijnen in de kopgevels worden uitgevoerd in blank geanodiseerde aluminium kozijnen (zie geveltekeningen);

De inpandige woningtoegangskozijnen en deuren worden uitgevoerd in hardhout;

In de appartementen worden de binnendeuren en binnendeurkozijnen als volgt uitgevoerd:

Fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren in fabrieksmatig afgelakte stalen montage binnendeur-kozijnen;

Boven de opdekdeuren wordt een bovenlicht van helder vensterglas in een kozijn met afgeslankte bovendorpel geplaatst. Bij de berging wordt een blind paneel geplaatst.

Het hang- en sluitwerk wordt op woningniveau, waar dat volgens de uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) nodig is, voorzien van inbraakwerende kwaliteit.

Alle buitendeuren worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

Geluidsvoorzieningen

De gevels en scheidingswanden voldoen aan de geldende geluidsnormen.

De benodigde voorzieningen zijn beoordeeld per gevel.

Hang- en sluitwerk

Alle buitendeuren worden voorzien van cilindersloten. De cilinders van de hoofdentree, appartementen en de bijbehorende bergingen op de begane grond worden gelijksluitend uitgevoerd.

De hoofdentree deur is ook elektronisch te openen. Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen wordt volgens het Bouwbesluit waar noodzakelijk inbraakwerend uitgevoerd.

Details over het hang- en sluitwerk:

- De voordeur heeft een deurgreep, en is voorzien van een meerpuntssluiting met seniorenslot. Dit is een slot waarbij de sleutelbediening boven de deurgreep zit.
- De bergingsdeuren worden voorzien van veiligheidsgarnituur.

- De draaikiep ramen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk.
- Op de binnendeuren komen deurkrukken en schilden van geanodiseerd aluminium en stalen paumelles.
- In de binnendeuren zitten loopsloten waarvan het toilet en de badkamer voorzien worden van een vrij- en bezetsluiting.
- De deuren van de algemene werkkasten, hydrofooruimten en algemene meterkasten worden voorzien van cilindersloten.

Trappen & balustraden

Binnen

De trappen en tussenbordessen van de trappenhuizen worden in schoonwerk prefab beton uitgevoerd en voorzien van anti slip.

De entreehal, algemene binnenhal verdiepingen worden voorzien van een tegelvloer.

De trappenhuizen en naastgelegen vides worden voorzien van metalen spijlenhekwerken en/of ronde leuning. De afwerking van de entreehallen en trappenhuizen is conform de afwerkstaat.

De vluchttrap binnen wordt uitgevoerd in hout.

Buiten

De vluchttrap buiten wordt uitgevoerd in staal met roostertreden, thermisch verzinkt .

De balkons, de galerijen, de traphekken van de noodtrap worden voorzien van metalen gepoedercoat hekwerk met spijlen.

De balkons op de 3 bovenste verdiepingen veiligheidsglas en gepoedercoat aluminium kader met balusters.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Beschrijving plafondafwerking

De betonplafonds van de appartementen met uitzondering van de meterkast, stadsverwarmingskast en mechanische ventilatiekast worden voorzien van structuurspuitwerk in een witte kleur waarbij V-naden zichtbaar blijven.

De afwerking van de schuine daken van de appartementen 33 en 34 worden onafgewerkt waarbij V-naden zichtbaar blijven.

De plafonds van de algemene inpandiges ruimtes worden voorzien van (akoestisch)structuurspuitwerk met een fijne structuur in een witte kleur.

Beschrijving wandafwerking binnen

De niet betegelde wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd m.u.v. de meterkast, stadsverwarmingskast en mechanische ventilatiekast.

Op de wanden van het toilet en de badkamer worden tegels aangebracht tot een hoogte zoals in de afwerkstaat omschreven. Boven het tegelwerk (indien niet tot het plafond) wordt structuur spuitwerk aangebracht.

De wanden van de entreehal en het algemene inpandiges trappenhuis worden voorzien van

structuurspuitwerk met een fijne structuur in een witte kleur.
De wand aan de linkerzijde van de entreehal tot aan de lift voorzien van een kunststof golfplaat.

Beschrijving vloerafwerking binnen

De vloeren in de woning worden afgewerkt met een zwevende anhydriet dekvloer zoals in de afwerkstaat aangegeven waarin opgenomen de vloerverwarming.

De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met een cementdekvloer en betegeld zoals in de afwerkstaat omschreven.

Om de naar binnen draaiende voordeur goed te kunnen laten functioneren, mag de vloerafwerking achter de voordeur maximaal 15 mm dik zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

De entreehal, algemene binnenhal verdiepingen worden afgewerkt met een cementdekvloer en voorzien van een tegelvloer.

Beschrijving tegelwerken

Vloertegels en wandtegels

Vloer- en wandtegels worden toegepast in de navolgende ruimten:

Toiletruimte en badkamer, volgens afwerkstaat.

De entreehal, algemene binnenhal verdiepingen, volgens afwerkstaat.

Beschrijving overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde van niet betegelde ruimten vensterbanken toegepast van natuursteencomposiet.

Onder de deuren van de badkamer en toiletruimte(n) worden kunststenen dorpels toegepast.

Onder de overige binnendeuren komen geen dorpels.

De binnendeuren worden vrij van de vloer gehouden. In verband met een goede werking van de ventilatie dient de onderzijde van de binnendeur minimaal 10 mm. vrij van de vloerafwerking te blijven. Er worden geen plinten geleverd en aangebracht.

14. Aanrecht en opstelplaats kooktoestel

In de verkoopprijs is een keukeninrichting met apparatuur conform tekening inclusief montage en aansluiting begrepen. Voor de appartementen is de waarde groot incl. btw:

- Type A0 en A6: € 6.300,00
- Type G1 en H6: € 6.200,00
- Type G2A en G2B: € 6.700,00
- Type G3 € 8.800,00
- Type G4 € 8.600,00

Op de verkooptekening is het leidingverloop voor de leidingen, ventilatiekanalen, de plaats van de spoelbak, de opstelplaats vaatwasmachine en het kooktoestel, bepaald. Indien de keuken van uw keuze bij vermelde leverancier wordt gekocht, kan de keuken tijdens de bouw worden geplaatst en valt de keukeninrichting onder de garantieregeling van Woningborg. Het is ook mogelijk om de woning zonder keuken op te laten leveren en de keuken na de oplevering te laten plaatsen door een derde

leverancier. In dat geval valt de keukeninrichting buiten de Woningborg garantie. De op de verkooptekening aangegeven aansluitpunten voor elektra, water en riolering behoren bij de levering.

15. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

De glasvlakken in de buitengevels van de algemene ruimten en appartementen worden uitgevoerd als isolerende beglazing HR++ .

De beglazing in de buitenkozijnen en binnepuien voldoet aan de NEN normen m.b.t. letselveiligheid en doorvalbeveiliging.

De glasvlakken binnen in de woningen worden uitgevoerd in enkel helder vensterglas tenzij anders aangegeven op de verkooptekening.

Schilderwerk

Het schilderwerk bestaat uit het schilderen van de houten kozijnen, deuren en de aftimmerlatten.

16. Behangwerken

Niet van toepassing.

17. Loodgieterswerken

Algemeen:

De leidingen worden daar waar mogelijk weggewerkt in de wanden en/of vloeren. In de berging en de technische ruimten worden de leidingen uitgevoerd als opbouw.

In de lifthal wordt een droge blusleiding aangebracht zoals aangegeven op tekening. De blusleiding bestaat uit een thermisch verzinkte stalen leiding.

Drinkwater

Appartementen

De waterleiding wordt volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel. De drinkwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof leidingen.

In de meterkast van de appartementen komt een individuele watermeter.

Een koud- en warmwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de mengkraan op het aanrecht;
- de mengkraan op de wastafel;
- de douchemengkraan;
- ligbad bouwnummer 33 en 34.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar:

- de toiletcombinatie;
- de fontein in het toilet;

- het tappunt voor de wasmachine;
- het tappunt voor de vaatwasmachine.

Algemene ruimten

In de hydrofooruimte wordt een hydrofoorinstallatie geplaatst. Deze zorgt ervoor dat het water onder voldoende druk uit de kranen op de verdiepingen komt. De appartementen worden aangesloten op de hydrofoorinstallatie. In de techniekruimte wordt een uitstortgootsteen met een wandmengkraan en een elektrische boiler opgenomen ten bate van schoonmaakwerkzaamheden.

Gasleidingen

In het appartementencomplex wordt geen gasleiding aangelegd.

Warmte-unit

De warmte-unit voor de stadsverwarming wordt geplaatst in de gescheiden meterkast in het appartement.

18. Sanitair

Vanuit de duurzaamheidsambitie wordt door Waternet een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd, waarbij grijs en zwart water apart worden ontvangen. Het zwartwatersysteem zal worden aangesloten op de toiletten. Dit houdt in dat u een vacuüm toilet in uw woning krijgt waardoor de positie van het toilet niet gewijzigd kan worden. Het sanitair in de woningen staat in de afwerkstaat beschreven. De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden.

19. Elektrische- en PV installatie

Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop- / aanneemsom begrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. In de woningen worden minimaal het voorgeschreven aantal lichtpunten en wandcontactdozen geplaatst.

Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekening.

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd als volledig inbouw, horizontale variant.

De wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers worden op ca. 30 cm. + vloer aangebracht.

De schakelaars, en overige wandcontactdozen worden op ca. 105 cm. + vloer aangebracht.

De aansluitpunten in de keukens worden conform een installatietekening volgens de voorschriften aangebracht.

De appartementen worden voorzien van een deurbelinstallatie en van een video intercom installatie.

De woningen worden voorzien met een aansluiting voor elektrisch koken.

Er worden waar nodig rookmelders gemonteerd en op het elektriciteitsnet aangesloten.

De fietsenbergingen begane grond worden voorzien van een enkelpolige schakelaar en een plafondlichtpunt opbouw 42V aangesloten op de algemene meter.

Verlichting

In de lifthallen, noodtrap, bij hoofdentrees appartementen, in bergingen, bij noodtrappen en in alle algemene ruimten worden verlichtingsarmaturen met dag-nachtsensor en bewegingssensor geplaatst. In de functionele ruimten zullen dubbele wandcontactdozen worden geplaatst.

PV installatie

De aan te leggen pv installatie op het hoogste dak van het appartementengebouw bestaat uit:

- PV panelen conform EPC berekening, plaats te bepalen door adviseur;
- een omvormer;
- de benodigde bekabeling;
- een aparte groep;
- PV panelen worden aangesloten op CVZ-meter waardoor lagere energielasten in VVE-bijdrage.

Telecommunicatievoorzieningen

De appartementen zijn voorzien van een bedrade buis met een inbouwdoos voor Centraal Antenne Installatie (CAI) in de woonkamer vanaf de meterkast. In de woonkamer en slaapkamer(s) wordt een loze leiding vanaf de meterkast aangebracht voor een nader in te vullen functie.

De aansluiting op het net in het openbare gebied dient door de verkrijger zelf te worden aangevraagd waarbij de keuze tussen kabel of glasvezel mogelijk is.

20. Verwarmings- / warmwaterinstallatie

Alle woningen worden voorzien van stadsverwarming die de warmte levert voor de verwarming en het warm tapwater. De warmte-unit wordt geplaatst in de meterkast. De installatie voldoet aan de eisen van NUON Stadswarmte. De capaciteit geeft een nominale volumestroom voor warmtapwater van 7,5 liter / minuut (is CW4), afhankelijk van toelevering stadsverwarming.

Het stadsverwarmingssysteem bestaat uit een warmtewisselaar en vloerverwarming welke is opgenomen in de zwevende dekvloer.

De vloerverwarmingsverdeler wordt in de berging van de woning geplaatst.

De vloerverwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een z.g. laagtemperatuursysteem met een aanvoertemperatuur van ca. 50°C en een retourtemperatuur van ca. 40°C.

De te handhaven temperaturen zijn conform de eisen van Woningborg en bouwbesluit;

verblijfsruimten	20°C
verkeersruimten	15°C
toilet ruimte	onverwarmd
douche- en / of badruimte	22°C
berging	onverwarmd

In de badkamer wordt als aanvulling op de vloerverwarming een handdoekradiator geplaatst om de omschreven temperatuur te behalen.

De temperatuur wordt centraal geregeld in de woonkamer door middel van een ruimtethermostaat.

De regeling voor verwarming in de slaapkamer(s) kan worden verzorgd door bij de hoofdregeling verkrijgbare individuele ruimteregelaar welke onafhankelijk en in samenwerking met de hoofdthermostaat de vloerverwarmings-verdeler aanstuurt (optioneel).

Levering door derden van warmte en warmtapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de Ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

21 Liftinstallatie

Ten behoeve van de appartementen wordt het appartementengebouw voorzien van een brancardlift die is voorzien van een spiegel, een leuning, een alarminstallatie, vloerafwerking en RVS liftdeuren.

22. Schoonmaken en oplevering

De hele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

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

23. Enkele aandachtspunten Woningborg

Meer- en minderwerk / koperskeuzes

Om u als verkrijger de mogelijkheid te bieden om uw appartement aan uw persoonlijke wensen, die afwijken van wat op de verkooptekening en in de verkoopdocumentatie staat, aan te passen, is een 'kopers-keuzelijst' gemaakt. Door ondertekening van de keuzelijst met de door u gewenste wijzigingen en aanvullingen verklaart u zich akkoord met de daarin vermelde voorwaarden. Indien er geen ondertekende kopers keuzelijst van u beschikbaar is, wordt de woning afgewerkt zoals in de verkoopdocumentatie en de verkooptekening is vastgelegd. Namens de ondernemer is een kopers-begeleid(st)er beschikbaar om u van dienst te zijn bij het maken van keuzes en beantwoorden van vragen.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering onder andere moet voldoen aan de Woningborg garantienormen, het Bouwbesluit en het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast kan het helaas voorkomen dat bepaalde wensen niet altijd inpasbaar zijn in de projectmatige bouwstroom.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle opdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden.

Door het overeenkomen van vervallen sanitair en tegelwerken als minderwerk voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan de bouwvergunning en de gestelde Woningborg-normen. Doordat

de ondernemer voor dat gedeelte zijn verplichting mogelijk niet kan nakomen, wordt minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van zijn aansprakelijkheden betreffende het minderwerk. E.e.a. is omschreven in Woningborg garantie- en waarborgregeling 2016 in relatie tot meer-minderwerk.

De kopersbegeleid(st)er kan u hierover nader informeren. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is namelijk gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Tijdens de bouwuitvoering kunnen werkzaamheden door of namens de verkrijger niet worden toegelaten.

Oplevering

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

Energieprestatie

Om uw energienota zo laag mogelijk te houden, maar ook om het milieu zoveel mogelijk te ontzien, zijn in de tekeningen en omschrijvingen maatregelen vastgelegd, die leiden tot een EPC $\leq 0,4$ (Energie Prestatie Coëfficiënt). Deze norm gold ten tijde van de bouwaanvraag voor dit bouwproject.

De meest in het oog springende maatregelen hiervoor zijn de volgende:

- een dik isolatiepakket in de muren, onder de begane grondvloer en op het dak;
- isolerende, gasgevulde dubbele ruiten in de kozijnen en ramen.

Duurzaam bouwen

Naast de eerder vermelde maatregelen die behalve uw portemonnee ook het milieu ontzien, zijn voor de bouw van deze woningen nog een aantal Dubo (duurzaam bouwen) maatregelen getroffen.

Enkele daarvan zijn:

- het aanbrengen van waterbesparende voorzieningen;
- kierdichting bij bouwaansluitingen en draaiende delen;
- het toepassen van hout wat grotendeels uit duurzaam geproduceerde bossen afkomstig is.

Veiligheid

Het hang- en sluitwerk wordt op woningniveau, waar dat volgens de uitgangspunten van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW) nodig is, voorzien van inbraakwerende kwaliteit.

Alle buitendeuren worden voorzien van een gelijksluitende cilinder.

Het appartementencomplex wordt daarnaast voorzien van rookmelders.

Verkoopdocumentatie

Deze verkoopdocumentatie waaronder de situatietekening en de verkooptekening zijn met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architecten, adviseurs en gemeente en maakt

deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. De ondernemer heeft het recht om ten opzichte van de verkoopdocumenten wijzigingen door te voeren voor zover dat noodzakelijk mocht blijken op grond van eisen van nutsbedrijven, overheid, voorschriften van fabrikanten en in geval van leveringsbeperkingen. Indien er onverhoopt verschillen mochten blijken tussen de voorschriften van het bouwbesluit, de normbladen, overige overheidsbesluiten en de contractdocumenten, dan prevaleren de voorschriften. De door de ondernemer aan te brengen wijzigingen zullen nimmer afbreuk mogen doen aan de kwaliteit, bruikbaarheid en waarde van de woning. De op tekening aangegeven maten kunnen in de praktijk in geringe mate afwijken. Bij de ingeschreven maten is geen rekening gehouden met de dikte van wand- en vloerafwerkingen. Aan de hand van de door de gemeente verstrekte tekening zijn de erfgrenzen op de situatietekening weergegeven. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt opgenomen dat over- of ondermaat geen aanleiding geeft tot enige vergoeding.

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van de woningen te kopen wordt hiervoor een koop- en aannemingsovereenkomst volgens Woningborg getekend. Hierin zijn de rechten en plichten van zowel de verkrijger (koper) als de ondernemer (verkoper) vastgelegd. Met andere woorden: in de overeenkomst wordt vastgelegd wat u koopt onder de opgenomen voorwaarden en wat de ondernemer, eveneens onder de opgenomen voorwaarden, aan u dient te leveren. In deze overeenkomst worden tevens alle zaken die voortvloeien uit de overeenkomst tussen de ondernemer met de gemeente Amsterdam en welke voor u van belang zijn, vastgelegd. Na ondertekening van deze overeenkomst wordt door de ondernemer een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de transportakte (voor de eigendomsoverdracht) en indien gewenst tevens de hypotheekakte. Dit notarieel transport kan pas plaatsvinden als alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt dus door een zogenaamde "Akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van levering ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van levering, verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken.

Het hypotheekbedrag dat in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de vanaf de leveringsdatum nog verschuldigde termijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de leveringsdatum worden normaliter zowel de akte van eigendomsoverdracht als de hypotheekakte gepasseerd.

Vrij Op Naam

De woning wordt "Vrij Op Naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop- en aannemingsovereenkomst niet alleen de bouw- en erfpacht grondkosten zijn inbegrepen, maar ook veel bijkomende kosten zoals onder andere de kosten van architect, constructeur, notaris (leveringstakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, btw, kadastrale inmeting en de kosten voor het in het complex brengen van de

kabels en leidingen voor riolering, water, stadsverwarming en elektra. Voor de aansluiting op de kabel voor t.v.-, radiosignaal en telefoon kan de verkrijger een abonnement nemen op de in de straat aanwezige kabels van de desbetreffende leveranciers. Eventueel hiermee gemoeide aansluitkosten zijn voor rekening van verkrijger.

Hypotheek en daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger.

Denk hierbij onder andere aan:

- Notariskosten voor de Hypotheekakte;
- Afsluitprovisie / advieskosten;
- Eventuele kosten voor de aanvraag van de Nationale hypotheekgarantie (NHG);
- Hypotheekrente tijdens de bouw;
- Eventuele premie voor risico- / levensverzekering;
- Eventuele taxatiekosten.

De makelaar kan u hierover uitgebreid adviseren.

Betalingen

De koopsom bent u verschuldigd bij notariële levering van het project en is vanaf de datum start bouw tot de datum van notarieel levering, zijnde het moment van betaling van de koopsom, rentedragend.

De termijnen van de aanneemsom 'vervallen' al naar gelang de bouw vordert. U ontvangt hiervoor facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris plaats heeft gevonden. Dit geldt zowel voor de termijn koopsom als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom aan u is overgedragen.

U dient wel rekening te houden met eventuele verschuldigde rente conform het daarover bepaalde in de koop- en aannemingsovereenkomsten. Nadat de eigendomsakte en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de termijnfactuur door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen.

Vloerafwerking

In verband met de aanwezige vloerverwarming kunnen niet alle vloerafwerkingen worden toegepast. Zo is het niet gewenst om isolerende vloerbedekking en laminaat op een isolatielaag te gebruiken.

Tegelvloeren, gelijmde parket van geschikte houtsoorten, stoffen vloerbedekkingen en kunststof vloerbedekkingen zijn zeer geschikt. Laat u hierover uitgebreid informeren door een betreffende leverancier c.q. adviseur.

Verzekeren

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Uiterlijk op de dag van oplevering dient de verkrijger zorg te dragen voor een opstalverzekering voor zijn / haar woning, met als uiterlijke ingangsdatum de dag van de oplevering.

Oplevering en sleuteloverdracht

Met betrekking tot de overname van de rechten en plichten van het gekochte appartement is het volgende van belang. Op het moment dat de verkrijger de sleutels van de woning in ontvangst neemt,

gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering, die aan de overhandiging van de sleutels vooraf gaat, is dan ook van groot belang.

Het appartement moet nauwkeurig worden geïnspecteerd en het opleveringsrapport dient zorgvuldig te worden opgemaakt. De ondernemer zal de tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen 3 maanden (i.v.m. levertijden), herstellen. Vanaf de oplevering begint de onderhoudsperiode van 3 maanden te lopen. Het is van belang om de tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de ondernemer te melden. Na het verstrijken van de onderhoudsperiode van 3 maanden en nadat alle tekortkomingen zijn hersteld, is de ondernemer behoudens de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, niet meer aansprakelijk voor eventueel later gemelde tekortkomingen. Waar hier melding wordt gemaakt van de term "tekortkomingen" wordt bedoeld; alle afwijkingen in de bouw ten opzichte van hetgeen in de verkooptekeningen en de technische omschrijving is vastgelegd en welke een waardevermindering veroorzaken.

24. AFWERKSTAAT

Appartementen:

Ruimteomschrijving	Onderdeel:	Afwerking
entree-	vloer:	afwerkvloer zwevende dekvloer
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuur spuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen	
toilet:	vloer:	<ul style="list-style-type: none"> • kunststenen dorpel onder deur • vloertegels 33 x 33 cm volgens monster
	wanden:	<ul style="list-style-type: none"> • wandtegel 40x20 cm liggend verwerkt, volgens monster, hoogte 140 cm + vloer • boven tegels structuurspuitwerk
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	sanitair:	<ul style="list-style-type: none"> • Qua-vac vacuümsysteem met Evac toilet • Sphinx 300 fontein wit, met Grohe Costa fontein kraan
	overige voorzieningen:	afzuigventiel ventilatie
woonkamer en overige verblijfsruimten:	vloer:	afwerkvloer zwevende dekvloer
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • thermostaat in woonkamer • bedieningsschakelaar met CO2-sencor t.b.v. ventilatie • vensterbanken van composiet natuursteen op gemetselde borstweringen
keuken	vloer:	afwerkvloer zwevende dekvloer
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening.
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • afzuigventiel ventilatie • aansluitpunt afzuigkap (elektra, afzuiging via recirculatie afzuigkap) • aansluitpunt elektrisch koken 2-fase perilex aansluiting

		<ul style="list-style-type: none"> • aansluitpunt koud- en warmwater en riolering t.b.v. gootsteen en koudwater vaatwasser.
berging:	vloer:	afwerkvloer zwevende dekvloer
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht .
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • afzuigventiel ventilatie, leidingwerk opbouw • vloerverwarmingsunit, unit en leidingwerk opbouw
slaapkamer(s):	vloer:	afwerkvloer zwevende dekvloer
	wanden:	behangklaar
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen:	bedieningsschakelaar met CO2-sencor t.b.v. ventilatie
badkamer:	vloer:	<ul style="list-style-type: none"> • kunststenen dorpel onder deur • vloertegels 33x33 cm volgens monster
	wanden:	<ul style="list-style-type: none"> • wandtegel 40x20 cm liggend verwerkt, volgens monster, hoogte tot aan plafond
	plafond:	structuurspuitwerk, V-naden in het zicht
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	sanitair:	<ul style="list-style-type: none"> • Sphinx 300 wastafel wit, met Grohe Costa mengkraan • spiegel rechthoekig • douchemengkraan Grohetherm 1000 thermostatisch • glijstangcombinatie Grohe • tegels op afschot naar douchevloerplug op afschot
	overige voorzieningen:	<ul style="list-style-type: none"> • afzuigventiel ventilatie • handdoekradiator
	extra bouwnr 33,34	<ul style="list-style-type: none"> • bad Sphinx 300 180*80 cm • badmengkraan Grohetherm 1000 thermostatisch • badset Grohe
	extra bouwnr 3-4-5-9-10-11-15-16-17-21-22-23-27-28-29-30-31-32-33	<ul style="list-style-type: none"> • extra wastafel: • Sphinx 300 wastafel wit, met Grohe Costa mengkraan • spiegel rechthoekig

25. AFWERKSTAAT

Algemene ruimten:

Ruimteomschrijving	Onderdeel:	Afwerking
Entreehal, trappenhuisen	vloer:	vloertegels Mosa Terra Maestricht, geen plinten
	wanden:	structuur spuitwerk polyester golfplaat wand liftzijde
	plafond:	(akoestisch) spuitwerk
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen	
Bergingen	vloer:	afwerkvloer voorzien van stofbinder
	wanden:	<ul style="list-style-type: none"> • kalkzandsteen vellingblokken 70/100 mm • betonwanden onafgewerkt • geïsoleerd wand indien noodzakelijk
	plafond:	geïsoleerd plafond
	elektra:	volgens installatiesymbolen op de verkooptekening
	overige voorzieningen:	ventilatie voorzieningen
Liftinstallatie	elektrisch	hefvermogen 1025 kg / 13 personen, snelheid 1 m / sec.

26. KLEURENSTAAT

Bouwdeel	Onderdeel	Afwerking/kleur
Buitengevel	gevels	aluminium golfplaat, blank geanodiseerd vezelcementplaat, TE 15 lichtgrijs gevelplaat, high gloss, SN 5550, SN9101, SN 9307 polyester golfplaat, naturel rood metselwerk grijs metselwerk
	omkadering	aluminium zetwerk 100*400 mm en 100*250 mm, gepoedercoat in kleur beigebruin / wit
	balkonplaten	prefab beton, lichtgrijs
	galerijplaten	prefab beton, lichtgrijs
	kozijnen	aluminium kozijnen en ramen, blank geanodiseerd hardhouten kozijnen, ramen en deuren, RAL 8024 (beigebruin)
	hekwerken	stalen lamellen spijlenhekwerk gepoedercoat beigebruin en glas in aluminium kader
	postkasten	blank geanodiseerd aluminium
	vluchtrap	staal, gegalvaniseerd

27 Opgenomen in de ontvangstverklaring van de aannemingsovereenkomst

1. Technische omschrijving voor appartementen Projectdeel 34 appartementen L'ij in het project Buiksloterham & Co te Amsterdam-Noord
2. Verkooptekeningen met bladnummer(s) VK 00, ALG 01 t/m 09 en BNR 01 t/m 34