



ALGEMENE BEPALINGEN & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

THE YARD STADSWERVEN

HAVENWONINGEN DOCKYARD EN STADSWONINGEN COURTYARD



DURAVERMEER
Waarmaken van ambities

ALGEMENE BEPALINGEN

1. INLEIDING

Deze technische omschrijving vormt een contract tussen verkoper (ondernemer) en koper (verkrijger). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De verkrijger koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties staat weergegeven op de plattegrond(en), het aanzicht van de woning is te vinden op de geveltekening(en). De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de woning worden beschreven in de technische omschrijving met bijlagen. Deze bescheiden zijn opgenomen in de koperscontractmap. Dit om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van de woning.

2. WONINGTYPEN

Voor een overzicht van de diverse woningtypen verwijzen wij u naar de situatietekening.

3. VOORBEHOUD WIJZIGINGEN

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De eerder verstrekte tekeningen van het project zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen behorend bij de overeenkomst vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar. De tekeningen ten behoeve van de openbare inrichting zijn indicatief. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningskasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld. De maten op tekening zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en

bijgebouwen worden door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Dura Vermeer Bouw Zuid West BV geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst Dura Vermeer Bouw Zuid West BV erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen en de voorstaande wijziging op dit bestemmingsplan te volgen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning. De verkrijger zal hierover middels informatiebrieven geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en dimensie kan in werkelijkheid afwijken. De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de aannemingsovereenkomst.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

Een artist impression is een benadering van het toekomstige plan. De woning (ontwerp, materialen, kleuren, etc.) kan in werkelijkheid afwijken van de artist impressions. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

4. AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht(en) de verkrijger(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning. Nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen beide partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

5. AANNEEMSOM V.O.N.

De aanneemsom van de woning is vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de aanneemsom zijn inbegrepen:

- a) bouwkosten;
- b) kosten garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- c) B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).

Niet in de aanneemsom zijn inbegrepen:

1. entreekosten kabelexploitant;
2. entreekosten telefoonabonnement;
3. administratiekosten aanvraag levering stadsverwarming, water, elektra, telefoon en CAI;

4. tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

6. BELASTINGEN

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

7. BETALINGSVERPLICHTING EN RENTEVERGOEDINGEN

De aanneemsom wordt gefactureerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

8. HYPOTHEEK

Bij de aankoop van uw woning zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de aanneemsom. De aanneemsom kan, wanneer verkrijger(s) dat wenst/wensen, verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden.

9. MEER-/MINDERWERK

Woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zijn complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk meer- en minderwerk in de koperscontractmap.

In de aanneemsom van de woning is voorzien in sanitair en tegelwerk. In de koopsom van de woning is ook een keukencheque opgenomen. Voor de bouwnummers 26 t/m 31 is het een cheque ter waarde van € 7.250,- inclusief BTW, bouwnummers 41 t/m 44 ontvangen een cheque ter waarde van € 9.000,- inclusief BTW. De projectleverancier is Asto keukens te Rotterdam. Voor de keukencheque is een keukenopstelling uitgewerkt. Met de projectleverancier kunt u aanpassingen en uitbreidingen op deze keuken bespreken. De keuken wordt na oplevering aangebracht.

Wanneer de koper geen gebruik wenst te maken van deze keukencheque zal een restitutie ter hoogte van € 6.000,- resp. € 7.500,- plaatsvinden via de meerwerklijst. Dit bedrag wordt, indien tijdig bekend, bij de notariële overdracht in mindering gebracht op de koopsom van de woning. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Verkrijgers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de diverse showrooms. De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk van de koperscontractmap.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van de keuken, sanitaire ruimten en de wand- en vloertegels naar individuele wens aan te passen. De positie van de afzuigventielen van de mechanische ventilatie kunnen echter niet verplaatst worden. Deze bepaling kan van invloed zijn op de indeling van uw keuken.

10. STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)

10.1. Toelichting Waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Op de aannemingsovereenkomst zijn de Garantiesupplementen module I E en module II P van toepassing.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

10.2. SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

11. BOUWBESLUIT

11.1. Regelgeving

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, dat tijdens de indiening van de aanvraag

omgevingsvergunning geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

Benaming	Benaming volgens bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Balkon, terras, loggia	Buitenruimte

11.2. Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woning is gebruik gemaakt worden van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen en de opties voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

12. VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein.

Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

13. VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

14. VERZEKERING

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

15. BOUWNUMMERS

Huisnummers en straatnamen worden door de gemeente vastgesteld. Tijdens de bouw krijgen alle woningen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Geruime tijd voor oplevering van uw woning worden de huisnummers door Dura Vermeer Bouw Zuid West BV aan u bekend gemaakt.

16. MAATVOERING OP TEKENING

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt

aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

17. LIMITERING GARANTIE

Indien verkrijger ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat verkrijger ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

18. INGEBRUIKNAME WONING

18.1. Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Veelal kan verkrijger de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zullen de verkrijgers een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

18.2. Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

18.3. Vlakheid van de vloer

De dekvloeren van de woning voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens tabel 2a van de NEN 2741. Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4mm op een lengte van 50cm en 7mm op 2 m1 . Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan.

U kunt uw vloer voorzien van een tapijtafwerking of laminaat / parket op onderlaag. Het aanbrengen van een "harde" vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatielaag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur.

Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, het aanbrengen van de egalisatielaag en de afwerking, het beste door één leverancier aan laten brengen.

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er met betrekking tot de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

18.4. Behangklare wanden

De wanden in de nieuwe woning voldoen aan een vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt het (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan.

Afhankelijk van de door u aan te brengen wandafwerking kunnen er aanvullende voorbereidingen benodigd zijn. Uitgaande van een (dikker) behang met een gewicht van 130gr/m2 is alleen het schuren en primeren van de wand noodzakelijk.

18.5. Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

18.6. Installatiegeluid

In de nieuwe woning zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Denk hierbij aan onderdelen als mechanische ventilatie units en omvormers van PV-panelen. Het geproduceerde geluid van deze onderdelen valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidniveau.

18.7. Water op platte daken en in goten

Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat er op een plat dak of goot geen water mag blijven staan, er wordt aan de primaire taak van het bouwonderdeel voldaan.

Op een plat dak of in een goot kan dus water staan. Bij uitzondering kan het voorkomen dat buien zeer intensief zijn en de goot dan onvoldoende capaciteit biedt en daarbij overstroomt.

18.8. Tuin

Voor het inrichten van uw tuin geven wij u graag de volgende tips en aandachtspunten:

- Ons advies is om de bestrating circa 10cm vrij te houden van de woning en berging. Deze strook kunt u dan opvullen met grind. Het zandbed onder de bestrating kunt u uiteraard wel door laten lopen tot de gevel.
- De bestrating van het terras onder afschot minimaal 1:100 leggen. Waarbij het hoogste punt zich bij de achtergevel van de woning bevindt en het laagste punt bij de overgang naar het achterpad of binnenterrein.

- Bij nagenoeg volledig bestrate achtertuinen is het raadzaam een draingoot in de bestrating op te nemen. Deze draingoot kunt u dan aansluiten op de hemelwaterafvoer van de berging of de woning. Over de beste positie van deze draingoot en het afschot naar deze draingoot kunt u zich laten adviseren door uw hovenier.
- Om een stabiele ondergrond voor de bestrating te krijgen adviseren wij u minimaal 20cm zand onder de bestrating aan te brengen. Het zetten van de tuin is in onze provincie onvermijdelijk. De grote van het terras en de gebruikte afmeting van het bestratingmateriaal beïnvloed in hoeverre deze zetting ook zichtbaar is.

18.9. Wijk in aanbouw

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht.

Andere woningen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning moet deels nog worden aangebracht. Wegens fasering in verkoop en de verkoopsnelheid van omliggende blokken kan het na oplevering van uw woning geruime tijd duren voor de gehele woonomgeving volledig is ingericht.

Op de situatietekening is een stand opname weergegeven van het ontwerp van het openbaar gebied. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt in samenspraak met de gemeente vastgesteld en aangelegd.

19. VERENIGING VAN EIGENAREN

Alle eigenaren van een parkeerplaats in het binnenterrein hebben een onverdeeld aandeel in dit binnenterrein (de zogenoemde mandelige zaak). Het binnenterrein is daarmee na oplevering eigendom van alle eigenaren (deelgenoten) met een parkeerplaats in dit terrein. De bestrating en alles op en in het terrein aanwezig zoals de stallingsgarage, de toegangspoorten, leidingen, straatverlichting, straatkolken en beplanting zijn onderdeel van de mandelige zaak. De deelgenoten zijn (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de mandelige zaak. Voor de mandelige zaak wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Voor de oprichting van deze V.v.E. zal de Ontwikkelingscombinatie Stadswerven CV een V.v.E. administrateur/beheerder voordragen.

Het binnenterrein vormt in de toekomst mogelijk een geheel met het binnenterrein van de naastgelegen fase aan de oostzijde. De V.v.E. wordt dan uitgebreid met de eigenaren met een parkeerplaats in het toekomstige binnenterrein van de fase aan de oostzijde van The Yard.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. ALGEMEEN

- Deze technische omschrijving van het nieuwbouwproject Stadswerven The Yard bevat informatie over alle woningen. Het is dus mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is voor uw woning.
- Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van de woningen, verwijzen wij u naar de bijbehorende verkooptekeningen.
- Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.
- De woningen worden gebouwd volgens het vigerende bouwbesluit geldende bij aanvraag omgevingsvergunning.
- Politiekeurmerk veilig wonen is niet van toepassing.
- Constructie volgens opgave leverancier en rapport uitgangspunten constructeur.

2. DUURZAAMHEID

- EPC-waarden is 0,4 (of lager). Dit valt in energielabel met categorie A.
- Isolatiewaarde van begane grondvloerconstructie $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Isolatiewaarde van de buitengevels $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Isolatiewaarde van de dakconstructie $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Hoogrendement isolatieglas met een U-waarde $\leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ inclusief kozijn.
- Installatietechnisch zijn de woningen uitgevoerd met stadsverwarming, laag temperatuur vloerverwarming, mechanische toevoer en afvoer met warmte-terug-winning.
- PV-panelen op het dak.

3. DE TERREINRICHTING

3.1. Peil

- Voor peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil=0). Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten.
- Peil bouwnummers 26 tot en met 31 is peil.

- Peil openbaar gebied bij bouwnummers 26 tot en met 31 varieert van circa -30 tot +30 cm. Dit hoogteverschil wordt bij de voordeuren opgelost middels een bloktrede, conform bouwnummetekening.
- Peil bouwnummers 41 tot en met 44 is +40 cm.
- Peil openbaar gebied bij bouwnummers 41 tot en met 44 is circa +30 cm.
- Peil van de tuin verloopt van +15 cm naar -15 cm.
- Peil bergingen is - 5 cm.
- Peil binnenterrein is circa -10 cm.
- De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Dordrecht.

3.2. Grondwerk

- Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en bestratingen.
- Het terrein onder de woongebouwen wordt ontgraven tot circa onderkant fundering.

3.3. Leeflaag en kruipruimte

- Het plangebied Stadswerven is gesitueerd op een voormalig haventerrein. Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft geconcludeerd dat na sanering de grond volgens de Wet bodembescherming (Wbb) geschikt is voor het toekomstig bodemgebruik 'wonen met tuin'.
- Als saneringsmaatregel is het plangebied opgehoogd en onder deze ophoging is een signaleringsdoek aangebracht. Het doek bevindt zich op ca. 1,00 meter diepte onder het maaiveld en in de kruipruimte direct onder de bodemafluiting. Het in standhouden van deze signalering wordt middels een instandhoudingsplicht via de notariële akten geregeld.
- De kruipruimte wordt toegankelijk gemaakt door een geïsoleerd kruipluik.
- Als bodemafluiting wordt 100 mm schoon zand tussen de funderingsbalken toegepast.

3.4. Rioleringswerken

- De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis en zal als een gescheiden rioleringsstelsel worden

toegepast. Dit houdt in dat de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel van de gemeente.

- De aansluiting van de binnen- op de buitenriolering geschiedt, indien nodig, door middel van een flexibele aansluiting.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.
- De hemelwaterafvoeren van de woningen en buitenbergingen worden aangesloten op de riolering.
- Het regenwater wordt, indien mogelijk en toegestaan, geloosd op het oppervlaktewater.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel zijn voor rekening van OCW. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door de gemeente gestelde eisen.

3.5. Openbaar gebied

- De bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom The Yard worden grotendeels bepaald en uitgevoerd door de gemeente Dordrecht, want zijn onderdeel van het openbaar gebied.
- Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en is op tekeningen en in artist impressions slechts ter informatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Het openbaar gebied wordt deels na de bouwkundige opleveringen van de woningen uitgevoerd.

3.6. Inrichting binnenterrein

- Aan de achterzijde van het project wordt een binnenterrein met parkeergelegenheid en beplanting ingericht.
- Bij de eengezinswoningen en appartementen in The Yard wordt een parkeerplaats per woning geleverd. Parkeerplaatsen bevinden in de stallingsgarage en op maaiveld in het binnenterrein. De overmaat aan parkeerplaatsen, 11 parkeerplaatsen, zal aan belangstellenden voor

een tweede parkeerplaats worden verkocht, waarbij de eerste vier plaatsen in eerste instantie aan de kopers van de havenwoningen worden aangeboden.

- Het binnenterrein wordt uitgevoerd conform situatietekening.
- Het binnenterrein is bereikbaar via twee automatische toegangspoorten aan de westzijde van het project.
- De poorten worden uitgevoerd in staal.
- Voor de bediening van het hekwerk wordt per stallingsplaats in het binnenterrein 1 handzender geleverd.
- Het binnenterrein vormt in de toekomst een geheel met het binnenterrein van de naastgelegen fase aan de oostzijde.

3.7. Stallingsgarage

- De stallingsgarage maakt onderdeel uit van het binnenterrein.
- In de garage worden er 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn verdeeld over twee niveaus.
- De stallingsgarage heeft een open constructie van in het werk gestort beton en wordt op natuurlijke wijze geventileerd.
- De parkeervakken en rijrichtingen in de stallingsgarage worden aangegeven door middel van geschilderde markeringen en belijning, kleur wit. Tevens worden de parkeervakken voorzien van een op de vloer geschilderd nummer, kleur wit.
- Op het binnenterrein bevinden zich in totaal 10 parkeerplaatsen, conform situatietekening.
- In de stallingsgarage wordt een technische ruimte gereserveerd ten behoeve van een elektrische aansluiting. Indien gewenst kan de Vereniging van Eigenaren deze ruimte gebruiken ten behoeve van het na oplevering laten aanleggen van een installatie voor het opladen van een of meerdere elektrische personenauto's.
- De stallingsgarage wordt niet gerealiseerd conform de norm NEN 2443 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages". Dit houdt in de praktijk in dat de garage en de parkeervakken wel bruikbaar zijn, maar dat niet op

alle punten van de norm wordt voldaan. Het is geen vereiste om te voldoen aan deze norm.

3.8. Bestrating

- In de tuin van bouwnummers 26 tot en met 31 wordt een tegelpad aangelegd van betontegels (grijs) 60 x 40 cm, van de achterpui van de woning naar de tuinpoort aan het binnenterrein.
- Bouwnummers 41 tot en met 44 een twee treden hardhouten trap bij de achtergevel en twee betontegels (grijs), 60 x 40 cm nabij de deur van de tuinberging.

3.9. Erfafscheiding

- Op de contracttekeningen is aangegeven welke beplantingen en/of hekwerken als erfafscheiding op de bouwkavels worden aangelegd.
- Voor de koper geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht met betrekking tot het hekwerk en het groen.
- Indien de beplantingen vanwege het seizoen niet voor oplevering aangebracht kunnen worden, zal dit op het opleverformulier worden vermeld. De beplantingen worden zo spoedig mogelijk, in het juiste seizoen na oplevering, aangebracht.

3.10. Bergingen

- De prefab buitenberging (2,5 x 3,0 meter) bestaat uit verduurzaamde naaldhouten rabatdelen (horizontaal aangebracht) met plat dak. De berging is onderheid. De vloer wordt uitgevoerd als onafgewerkte betonnen vloer. Hoogte deur berging is circa 2,3 meter.
- De glasopening van de deur wordt uitgevoerd in enkel gelaagd matglas.
- De tuinberging wordt middels roosters in de gevel natuurlijk geventileerd. Het is belangrijk deze ventilatieopeningen volledig vrij te houden, om te voorkomen dat er een vochtprobleem ontstaat, met schimmelvorming tot gevolg.
- In de berging heerst hetzelfde klimaat qua temperatuur en luchtvochtigheid als buiten.
- In de berging wordt een lichtpunt met schakelaar aangebracht en een dubbele wandcontactdoos, uitgevoerd als opbouw.

- Aan de buitenzijde van de berging een verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar.
- De positie van de bergingen is conform situatietekening.
- Boven de houten tuinpoort wordt een pergola aangebracht van verduurzaamd balkhout.

4. DE WONING

4.1. Fundering

- Heipalen worden uitgevoerd in prefab beton.
- Funderingsbalken als in het werk gestort beton.

4.2. Vloeren

- Vloer op de begane grond als geïsoleerde ribcassette vloer.
- Vloer op de verdiepingen als in het werk gestorte breedplaatvloer.
- Daar waar de vloeren onderdeel zijn van de thermische schil, worden deze geïsoleerd uitgevoerd.
- De ruwe betonvloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met een zandcement dekvloer. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen.
- Door mogelijke aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren, kan en mag hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.
- Aan de onderzijde van de breedplaatvloer bevinden zich v-naden, deze blijven in het zicht.

4.3. Wanden

- Buitenwanden en dragende binnenwanden in gestort beton.
- De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel worden uitgevoerd in prefab beton.
- Binnenwanden als lichte separatiwanden in cellenbeton. Verdiepingshoge panelen in dikte van 7 cm of 10 cm dik, conform contracttekening.

4.4. Dakterrassen

- De dakterrassen van bouwnummers 41 tot en met 44 worden afgewerkt met betonnen tegels, tegelafmeting circa 500x500x50mm op rubber plakzegels. De tegels liggen niet exact horizontaal, maar volgen de schuinte van het platte dak.

4.5. Metselwerk

- Gevelmetselwerk uitgevoerd in wildverband als handvorm, waalformaat.
- Kleur gevelmetselwerk conform kleur- en materiaalstaat.
- Voegwerk als doorstrijkmortel. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Dilataties, plaats conform dilatatiesadvies steenleverancier.
- Door weersomstandigheden na het metselwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen stellen.
- Boven de gevelopeningen in het metselwerk worden stalen lateien aangebracht. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De hemelwaterafvoeren op het gevelmetselwerk zijn van aluminium conform kleur- en materiaalstaat.

4.6. Dak

- Plat dak als in het werk gestort beton. Geïsoleerd en afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Afschot naar hemelwaterafvoer.
- Noodoverstorten aluminium.
- PV panelen volgens energieconcept, gemonteerd op plat dak.
- Afvoervoorzieningen ten behoeve van het ventilatiesysteem.

4.7. Betonwerk

- De betononderdelen worden van het nodige wapeningsstaal voorzien.

4.8. Meterkast

- Meterkast in de woning conform contracttekening.
- Meterborden volgens voorschrift nutsbedrijven.

4.9. Kozijnen, ramen, deuren en beglazing

- Buitenkozijnen, inclusief draaiende delen, van hardhout, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

- Kozijnen volgens contracttekening.
- Beglazing buitenkozijnen als transparant HR++ dubbelglas.
- Geïsoleerde entreedeuren, in kleur conform kleur- en materiaalstaat. In de entreedeuren wordt een glasopening, een brievenleuf en briefplaat met tochtklep aangebracht. Naast het voordeurkozijn wordt een aansluitpunt voor een lichtarmatuur, een huisnummerplaat en een bedrukker aangebracht.
- Binnendeurkozijnen als stalen kozijnen zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- Binnendeuren als opdekdeuren van circa 2,3 meter hoog, fabrikant Svedex, Berkvens of gelijkwaardig. Fabrieksmatig afgelakt conform kleuren materiaalstaat.
- De meterkastdeur is voorzien van twee ventilatieroosters, zoals voorgeschreven door het Nutsbedrijf.
- Aluminium raamdorpels, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De franse balkons zijn voorzien van een lamellenhekwerk of een hekwerk met gelaagd transparant glas.
- Privacyschermen op dakterras als stalen hekwerk met gelaagd matglas.

4.10. Hang- en sluitwerk

- Hang- en sluitwerk van fabricaat Buva O-line (of gelijkwaardig).
- Voordeur, entreedeuren en bergingsdeur voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk, inbraakklasse 2.
- De cilinders van alle buitendeuren (inclusief berging) zijn per woning gelijksluitend.
- Badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten.
- Meterkast voorzien van een kastslot.

4.11. Trappen

- De trapboom, -spil en -treden worden vervaardigd van vurenhout.
- De trappen van begane grond naar eerste verdieping met een onderliggende trapkast wordt uitgevoerd als dichte trap voorzien van stootborden. De stootborden worden vervaardigd van plaatmateriaal.
- De trap van de 1e naar de 2e en eventuele 3^e verdieping wordt uitgevoerd als open trap.
- Ter plaatse van het trapgat wordt de kopse kant van de vloer afgetimmerd met beplating.
- De trappen worden voorzien van een grondverflaag. De in het zicht blijvende delen van de trapbomen en van de spil worden dekkend afgeschilderd.
- Langs het trapgat en op de trapboom langs de open zijde van de trap, wordt een houten hekwerk aangebracht en dekkend afgeschilderd. Aan de wand aan een zijde naast de trap wordt een houten muurleuning bevestigd. Deze leuning wordt blank afgelakt.

4.12. Schilderwerk

- Diverse houten onderdelen, die zich in het zicht bevinden, worden voorzien van dekkend schilderwerk. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Indien het schilderwerk vanwege het weer niet voor oplevering aangebracht kan worden, zal dit op het opleverformulier worden vermeld. Het schilderwerk wordt zo spoedig mogelijk na oplevering aangebracht.
- Eventueel in het zicht komende kanalen en leidingwerken worden niet geschilderd.

4.13. Stukadoorswerk

- De wanden in de woning worden behangklaar afgewerkt, behoudens de betegelde of gespoten oppervlakten. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.
- Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van oneffenheden eenvoudig behang aangebracht kan worden. Voor afwerkingen adviseren wij u van te

voren contact op te nemen met de leverancier van uw wandafwerking.

- Plafonds afgewerkt met structuur spuitwerk, in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Met uitzondering van het plafond van de meterkast.

4.14. Kunststeen

- De voordeur, toiletruimte(n) en badkamer(s) voorzien van een kunststenen dorpel, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.
- Voor bouwnummers 41 t/m 44 is het hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur van de woning circa 3,5 cm. De koper dient er zorg voor te dragen, dat door toepassing van een vloerafwerking, aan de bepaling in Bouwbesluit artikel 42 wordt voldaan (maximaal niveauverschil van 2 cm). Voor bouwnummer 26 t/m 31 geldt deze eis niet ter plaatse van de voordeur, maar voor het de toegang aan de tuinzijde van de woning.
- Vensterbanken van kunststeen, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Er wordt geen vensterbank toegepast wanneer de buitenkozijnen op de vloer staan.

4.15. Tegelwerk

- Badkamer en toiletruimte voorzien van keramisch tegelwerk, fabrikant Mosa, type Residential.
- Wandtegelwerk badkamer tot plafond. Wandtegelwerk toilet tot 1,5 meter.
- Wanden boven tegelwerk toilet met spuitwerk afgewerkt.
- Wandtegels in afmeting 60 x 30 cm, liggend verwerkt, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Vloertegels in afmeting 60 x 60 cm in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk verdiept aangebracht.
- Vloer- en wandtegels niet strokend verwerkt.
- Waar nodig worden haakse hoekprofielen toegepast.
- Siliconenkit in alle inwendige hoeken van tegelwerk.

4.16. Sanitair

- Badkamer en toiletruimte voorzien van sanitair.
- Al het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd.
- Toilet als vrijhangende closetcombinatie, Duravit type ME by Starck, of gelijkwaardig, inclusief closetzitting.
- Fonteincombinatie Duravit type ME by Stark, of gelijkwaardig, met Hansgrohe fontein kraan, verchroomde muurbuis en verchroomde bekensifon.
- Wastafelcombinatie Duravit type Vero Air wastafel, of gelijkwaardig, met Hansgrohe wastafelkraan, verchroomde muurbuis en verchroomde bekensifon.
- Wastafel aansluiten middels verchroomde hoekstopkranen.
- Douchecombinatie Grohe Euphoria 260 met thermostatische douchemengkraan.
- Spiegel, afmeting 60 x 100 cm, bevestigd boven de wastafel.
- RVS draingoot, afmeting 70 x 7 cm.
- Douchewand enkel, van helder glas geplaatst op dorpel. Positie conform contracttekening.
- Indien aanwezig: Badcombinatie, Duravit type ME by Stark, of gelijkwaardig, met badmengkraan Hans Grohe, Ecostat 1001CL met Crometta Vario 1 jet.
- De opstelplaats van de wasmachine in de technische ruimte wordt uitgevoerd met een beluchte waterkraan en afvoerpunt, beide als opbouw tegen de wand.

4.17. Keuken

- Voor de aankoop van de keuken wordt een waardecheque verstrekt welke inwisselbaar is bij de keukenshowroom Asto Keukens te Rotterdam. Voor deze keukencheque is een keukenopstelling uitgewerkt. Afwijkingen kunnen op basis hiervan naderhand verrekend worden.
- De keuken wordt na oplevering van het appartement geplaatst.
- De achterwand van de keuken wordt behangklaar opgeleverd zonder tegelwerk en/of spuitwerk.
- Installaties worden aangebracht op een standaard plaats als weergegeven op de contracttekeningen.

- Aansluitpunt warm- en koud water.
- Aansluitpunt riool.
- Dubbele wandcontactdozen (tweemaal) boven aanrecht voor huishoudelijk gebruik op hoogte 120 cm +vloer.
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap op hoogte 225 cm +vloer.
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast op hoogte 7 cm +vloer.
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. combi-magnetron op hoogte 7 cm +vloer.
- Bedrade leiding t.b.v. elektrisch koken op hoogte 7 cm +vloer.
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op hoogte 60 cm +vloer.
- Loze leiding t.b.v. boiler op hoogte 60 cm +vloer.

4.18. Waterinstallatie

- De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- Koudwaterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:
 - Spoelopstelling in de keuken (afgedopt).
 - Spoelinrichting van het closet in de toiletruimte en/of de badkamer.
 - Fontein in de toiletruimte.
 - Wastafel in de badkamer.
 - Douche in de badkamer.
 - Bad in de badkamer (indien aanwezig).
 - Wasmachine aansluiting in de technische ruimte.
 - Afleverset Stadsverwarming in de meterkast.
- Warmtapwaterleidingen aangelegd vanaf de afleverset naar de volgende voorzieningen:
 - Spoelopstelling in de keuken (afgedopt).
 - Wastafel in de badkamer.
 - Douche in de badkamer.
 - Bad in de badkamer (indien aanwezig).

4.19. Gasinstallatie

- De appartementen en stadswoningen zijn voorzien van warmte door stadsverwarming, hierdoor is geen gasaansluiting benodigd en zal dan ook niet aanwezig zijn.

4.20. Verwarmingsinstallatie

- De woningen worden aangesloten op de centrale stadverwarming op Stadswerven. In de meterkast van de woning wordt een warmte-afleverset geplaatst, waardoor de warmte de woning in komt.
- Vanaf de warmte-afleverset wordt het leidingnet aangebracht naar de vloerverwarmingsverdeler in de woning. In deze warmte-afleverset zit ook een zogenaamde warmtewisselaar, deze warmtewisselaar verwarmt uw koude kraanwater voor de warmwaterpunten in de woning.
- Voor de capaciteit van warm tapwater voldoet de warmtevoorziening tenminste aan CW-klasse 5.
- Temperatuurregeling middels kamerthermostaat per verblijfsruimte (slaapkamer(s), woonkamer en keuken).
- Vloerverwarming als laag temperatuur in dekvloer voor de verwarmde ruimten, met uitzondering van de badkamer(s).
- De woningen worden standaard voorzien van één of meerdere verwarmingsverdeelunits. Afhankelijk van de grootte/oppervlakte van de woning kunnen meerdere verdeelunits noodzakelijk zijn.
- De verwarmingsverdeelunits in de woningen komen, indien mogelijk, zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfs- of verkeersruimte wordt aangebracht, dan wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting, zodat de verdeelunit bereikbaar blijft.
- Elektrische radiator in de badkamer.
- Bij een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5 m/s is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden:
 - Badkamer 22°C .
 - Woonkamer en keuken 20°C .
 - Slaapkamers 20°C .
 - Interne verkeersruimten 15°C .
 - Toiletruimte onverwarmd (praktijk ca 15°C).
 - Inpandige bergruimte onverwarmd (praktijk ca 15°C).

4.21. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

- Mechanische ventilatiesysteem met warmte terugwinning.
- Luchttoevoer en -afvoer vindt plaats via afzuigpunten in het plafond of wanden, aangegeven op de contracttekeningen.
- De positie en capaciteit van ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen.
- Hoofdbediening van mechanische ventilatie (t.b.v. tijdelijke hoogstand) vrij te plaatsen d.m.v. plakstrip.

4.22. Elektrische installatie

- De woning wordt aangesloten op het elektranet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- Elektrische installatie aangelegd vanuit meterkast volgens gemodificeerde centraaldozensysteem, voorschriften (NEN 1010).
- Alle wandcontactdozen zijn geaard.
- De wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimte in de regel op 30 cm vanaf de vloer en de schakelaars op 105 cm vanaf de vloer.
- Schakelaars en -wandcontactdozen als inbouw van kunststof, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders volgens tekening.
- Beldrukker nabij de voordeur met schel in de hal.
- Buitenlichtpunt en armatuur op de voorgevel.
- Rookmelders aangesloten op het lichtnet en voorzien van batterij.

4.23. Telecommunicatie installatie

- De woningen worden aangesloten op het glasvezelkabelnetwerk.
- De aansluitingen voor telefoon en centraal antennesysteem worden tot de meterkast afgemonteerd.
- Aanleg- en aansluitkosten in de woning zijn voor rekening van de koper.

4.24. Oplevering

- De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd.
- Het sanitair, tegelwerk en glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT (EXTERIEUR)

Onderdeel	Materiaal/uitvoering	Kleur
Gevels		
Metselwerk Stadswoningen*	Baksteen	Roodbruin
Metselwerk accent Stadswoningen	Baksteen	Witgeel
Metselwerk Havenwoningen*	Baksteen	Oranje
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Middengrijs
Lateien	Staal, in kleur gemoffeld	In kleur kozijn
Balustrade en doorvalbeveiliging Stadswoningen	Stalen lamellenhekwerk	RAL 7013 bruingrijs
Balustrade en doorvalbeveiliging Havenwoningen	Stalen lamellenhekwerk	RAL 7006 beige grijs
Privacy scherm dakterras Havenwoningen	Stalen frame met matglas	RAL 7006 beige grijs
Hekwerk entree binnenterrein	Stalen lamellenhekwerk	RAL 7013 bruingrijs
Metselwerk tuinmuur entree binnenterrein	Baksteen	Roodbruin
Kozijnen		
Kozijnen buitenzijde Stadswoningen inclusief draaiende/schuivende delen	Hardhout	RAL 7013 bruingrijs
Kozijnen buitenzijde Havenwoningen inclusief draaiende/schuivende delen	Hardhout	RAL 7006 beige grijs
Kozijnen binnenzijde inclusief draaiende/schuivende delen	Hardhout	RAL 9010 gebroken wit
Entreedeur Stadswoningen	Hout met isolatievulling	RAL 7013 bruingrijs
Entreedeur Havenwoningen	Hout met isolatievulling	RAL 7006 beige grijs
Bergingsdeur Stadswoningen	Hardhout	RAL 7013 bruingrijs
Bergingsdeur Havenwoningen	Hardhout	RAL 7006 beige grijs
Waterslagen Stadswoningen	Aluminium	RAL 7013 bruingrijs
Waterslagen Havenwoningen	Aluminium	RAL 7006 beige grijs
Deurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Dak		
Platte daken	Bitumen	Zwart met daarop grind
Dakranden Stadswoningen	Aluminium daktrim	RAL 7013 bruingrijs
Dakranden Havenwoningen	Aluminium daktrim	RAL 7006 beige grijs
Hemelwaterafvoeren gevel	Aluminium	In kleur dakrand
Zonnepanelen	Glas en aluminium	Zwart

*

Stadswoningen: bouwnummer 26 t/m 31

Havenwoningen: bouwnummer 41 t/m 44

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT (INTERIEUR)

Onderdeel	Materiaal/uitvoering	Kleur
Woning		
Vloerafwerking	Dekvloer	Betongrijs
Wandafwerking	Geen	(Behangklaar)
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
Kozijnen binnendeuren	Staal	Gebroken wit (RAL 9010)
Binnendeuren	Honingraat celvulling	Gebroken wit (RAL 9010)
Vensterbank	Kunststeen	Wit (Bianco C)
Binnendeurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Schakelmateriaal	Kunststof	Gebroken wit (RAL 9010)
Wandtegelwerk badkamer (tot plafond)	Keramisch 60 x 30 cm	Wit (glad)
Wandtegel toilet (tot 1,5 meter)	Keramisch 60 x 30 cm	Wit (glad)
Vloertegelwerk	Keramisch 60 x 60 cm	Grijs (mat)
Terras	Betontegels	Donkergrijs

AFWERKSTAAT (WONING)

Vertrek	Afwerking vloer	Afwerking wand	Afwerking plafond	Voorzieningen *
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	
Meterkast	Betonvloer, onafgewerkt	Houten betimmering als achterwand	Beton, onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> • Afleverset stadsverwarming • Diverse leidingen • Diverse meters
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Toiletcombinatie • Fonteincombinatie
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Douchecombinatie • Wastafelcombinatie • Toiletcombinatie • Handdoekradiator
Woonkamer/keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Bediening vloerverwarming • Bediening ventilatie
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	
Technische ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilatieunit • Wasmachine opstelplaats • Diverse leidingen
Berging	Dekvloer, onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt	