

Groenmarkt

AMSTERDAM

KOPERSINFORMATIE

inclusief technische omschrijving

BOUWNUMMER 1 t/m 4 (Marnixstraat)

BOUWNUMMER 5 t/m 12 en 26 t/m 39 (Singelgracht)

22 PARKEERPLAATSEN (Singelgracht)

Datum: 6 november 2018

KOPERSINFORMATIE

Individuele begeleiding voor het realiseren van úw woonwensen

De woningen in project Groenmarkt zijn door het architectenteam Bastiaan Jongerius en Ronald Janssen uit Amsterdam ontworpen. Er zijn uiteraard individuele aanpassingen mogelijk in uw woning. Uit ervaring weten wij dat iedere koper eigen ideeën en woonwensen heeft en het in de meeste gevallen prettig vindt als die wensen vóór oplevering al gerealiseerd worden. Om zoveel mogelijk aan uw persoonlijke wensen tegemoet te kunnen komen, hebben wij een Woonwensenboek opgesteld. Indien u besluit een woning te kopen, krijgt u van de makelaar het Woonwensenboek voor aankoop van de woning.

Individuele begeleiding

Bij project Groenmarkt krijgt u individuele begeleiding van een woningadviseur. De woningadviseur is gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Na aankoop van de woning wordt u uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek om samen te kijken naar uw persoonlijke woonwensen. Tijdens dit gesprek wordt met u besproken wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens wordt gekeken of uw woonwensen technisch te realiseren zijn en welke kosten er eventueel aan zijn verbonden. Voor het verstrijken van de sluitingsdatum krijgt iedere koper de kans meer- en minderwerk tegen verrekening te laten uitvoeren om op die manier individuele woonwensen vóór oplevering te laten realiseren. Meer hierover vindt u terug in het Woonwensenboek.

Eventuele verwijzingen in dit document naar het Woonwensenboek of eventuele opmerkingen over mogelijke woonwensen zijn geldig tot de sluitingsdatum.

Makelaar

De verkoop van de woning wordt verzorgd door een team van makelaars. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woning, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Vaak hebben kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, nog vragen. Zowel ten aanzien van de door hen gekochte woning als ten aanzien van het project in het algemeen, kunt u terecht bij de makelaar.

Verkoopprijsinformatie

De in de prijslijst genoemde prijzen van de woningen zijn vrij op naam (V.O.N.)(op basis van 50 jaar afgekochte erfpacht). Dit wil zeggen, dat in deze prijzen zijn opgenomen de kosten van:

- het bij het appartement behorende aandeel in de grondkosten (op basis van 50 jaar afgekochte erfpacht);
- het bij de individuele berging behorende aandeel in de grondkosten (op basis 50 jaar afgekochte erfpacht);
- de bouw en de bijbehorende installaties;
- de verzekering tijdens de bouw;
- het verkrijgen van het Woningborg-certificaat;
- eventuele prijsstijgingen van materialen en stijging van de loonkosten;
- de kosten van de architect, de constructeur en installatie-adviseur;
- de kosten voor de verkopende makelaar;
- de kosten voor de notaris ten behoeve van de transportakte, alsmede de overdrachtsbelasting over de grond;
- de BTW, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige BTW tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend;
- de aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- lidmaatschap Zuiderlicht (t.b.v. externe zonnepanelen) voor een periode van 10 jaar;
- de kosten voor een energielabel (wordt bij oplevering overhandigd).

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs van de woning:

- een eventuele parkeerplaats en/of extra berging;
- eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de over de betalingen verschuldigde rente;
- eventuele bouwrente;
- kosten van eventueel meerwerk;
- servicekosten;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie.

Garantie

De woningen worden gebouwd onder de Woningborg Garantie en Waarborgregeling. Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer en geeft de koper garantie op de kwaliteit van de woning. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat uw woning wordt afgebouwd. Een unieke zekerheid voor nu en voor de toekomst. Bij het aangaan van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitgebreide brochure van de garantiebepalingen. Het garantiecertificaat wordt in een later stadium – echter vóór notariële levering - automatisch door Woningborg aan u toegezonden.

Vereniging van Eigenaars

Het dagelijks gebruik van de centrale voorzieningen in een appartementengebouw brengt kosten met zich mee, zoals het energiegebruik in de algemene ruimten, schoonmaak en onderhoud. Daarnaast worden kosten gemaakt voor de opstalverzekering van het appartementengebouw en reservering voor toekomstig groot onderhoud. Deze kosten zijn voor gezamenlijke rekening.

De notaris, die belast is met de juridische overdracht, maakt een splitsingsakte van de appartementsrechten op en richt daarmee de Vereniging van Eigenaars op. In de splitsingsakte staan alle appartementen, de eventuele parkeerplaatsen, de bedrijfsruimten en de bergingen in het gebouw vermeld. Om alle parkeerplaatsen (indien van toepassing), extra bergingen, bedrijfsruimten en appartementen juridisch aan de koper over te kunnen dragen, zullen er evenzeveel zogenaamde 'appartementsrechten' worden gevestigd. Daarnaast krijgt de koper het recht om gebruik te maken van de algemene ruimtes behorende bij het appartementsrecht.

De Vereniging van Eigenaars (kortweg VvE) regelt zaken die met het dagelijks gebruik te maken hebben. De besluitvorming berust bij de algemene vergadering van eigenaars. Het aantal stemmen wordt bepaald door het aantal appartementsrechten uit de splitsingsakte. Het aandeel van het appartementsrecht in het gebouw is afhankelijk van de weging van elk individueel eigendom.

De VvE maakt tevens een begroting van de hoogte van de periodiek in rekening te brengen voorschotbedragen, waaruit de gezamenlijke kosten worden voldaan; de zogenaamde verenigingsbijdragen. Deze raming zal door de VvE jaarlijks opnieuw worden vastgesteld.

Omdat het oppervlak van de daken van het gebouw Singelgracht en het gebouw Marnixstraat te klein zijn om alle benodigde zonnepanelen te plaatsen wordt een groot deel van de zonnepanelen op een extern dak geplaatst.

Om dit mogelijk te maken zal de VvE van het gebouw Singelgracht en de VvE van het gebouw Marnixstraat een lidmaatschap aangaan met energie-coöperatie 'Zuiderlicht'. Zuiderlicht zal ten behoeve van project Groenmarkt zonnepanelen op een groot extern dak plaatsen, bijvoorbeeld op het dak van een school, sportvereniging, bedrijf of wooncomplex. Zuiderlicht zorgt voor de financiering, de realisatie en het onderhoud van de zonnepanelen. Als lid investeren de VvE's middels het verstrekken van een lening in de projecten van Zuiderlicht en worden zo mede-eigenaar van een zonnedak in de buurt. Over de lening krijgen de VvE's vervolgens het rendement wat gerealiseerd wordt met de verkoop van energie weer uitgekeerd. De VvE kan er voor kiezen het rendement uit te keren aan de bewoners zodat

daarmee deels de kosten van het elektraverbruik van de woning wordt gedekt of de VvE kan er voor kiezen het rendement binnen de VvE te laten. De lening valt na 10 jaar vrij. De VvE kan er voor kiezen de lening weer op te nemen of opnieuw te investeren in weer nieuwe projecten van Zuiderlicht.

Daarnaast kunnen de bewoners via Zuiderlicht aansluiten op 100% groene energie van Greenchoice. Daarmee draag je als bewoners extra bij aan het duurzaam gebruik van energie.

Het terrein rondom het gebouw is in eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt door de gemeente ingericht/aangelegd en beheerd. Het terrein maakt geen onderdeel uit van de VvE.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose afgegeven. De bouwondernemer neemt daarbij de nodige reserves in acht. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden.

De woningadviseur houdt u daarvan op de hoogte.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Voor de oplevering vindt de aansluiting van water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, data en telefoon af te sluiten. U wordt hierover nader geïnformeerd door de woningadviseur.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Bij de oplevering wordt de hele woning bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil en maatvoering

Als peil is 0 geldt de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer bij de woningentrees van gebouw Marnixstraat en ter plaatse van de entrees van bouwnummer 5 t/m 8 van gebouw Singelgracht. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil is in nader overleg met de gemeente vastgesteld. Bij de aangegeven maatvoeringen in de tekening is nog geen rekening gehouden met maattoleranties en afwerking van vloeren en wanden. Alle aangegeven maten in de verkooptekeningen zijn afgerond in millimeters tenzij anders aangegeven.

Grondwerk

Voor de funderingen, de infrastructuur wordt het nodige grondwerk verricht.

Openbare inrichting

Het openbaar gebied rondom de gebouwen Marnixstraat en Singelgracht blijft in eigendom van de gemeente Amsterdam en wordt door de gemeente ingericht en aangelegd. Het openbare gebied loopt tot aan de gevels van de woningen. De gemeente zal de openbare ruimte gaan inrichten als een openbaar plein met groen. Daarnaast zal er een nieuwe toerit komen vanaf de Marnixstraat naar de parkeergarage onder het gebouw Singelgracht. De bestaande bomenstructuur langs de kade van de Singelgracht wordt hersteld met de aanplant van nieuwe bomen tussen het Singelgrachtblok en het water. Verder wordt het gebied ingericht met paden, verschillende soorten beplanting en bomen, inrichtingselementen, een speelplek voor kinderen en fraaie verlichting.

Aan de Singelgracht, ter hoogte van het Singelgrachtblok, liggen enkele ligplaatsen van rondvaartboten en een (permanente) opstapvoorzieningen ten behoeve van de rondvaartboten.

De invulling van het openbaar gebied inclusief de groenvoorzieningen, beschoeiingen en overige inrichtingselementen vallen niet onder de garantie van Woningborg.

Riolering

De binnen- en buitenrioleringen worden volgens de geldende voorschriften hoofdzakelijk uitgevoerd in PVC-buis en zijn aangesloten op de gemeenteriolering. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. De riolering wordt belucht middels ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden. Deze bovendakse doorvoeren staan niet op de verkooptekeningen aangegeven, maar zullen wel conform opgave installateur aangebracht worden.

De balkons, loggia's en het dak wateren af via hemelwaterafvoeren, waarna het water geloosd wordt op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren van het gebouw Singelgracht lopen zichtbaar voor het metselwerk langs. De hemelwaterafvoeren bij het gebouw Marnixstraat zijn zichtbaar aangebracht tussen het metselwerk. De afmeting, positie en uitvoering van de hemelwaterafvoeren worden in overleg met de architect en de installateur bepaald.

Parkeervoorziening

Singelgracht

In de ondergrondse stallingsgarage in het gebouw Singelgracht wordt een parkeervoorziening gerealiseerd met 22 stallingplaatsen. De parkeervakken worden aangegeven door middel van markering op de vloer en zullen worden voorzien van een nummer. De stallingsgarage wordt uitgerust met een autolift met ruimte voor één auto per parkeerhandeling. Het parkeren vindt per auto plaats en heeft tussen verschillende parkeeracties enige wachttijd.

De parkeervoorziening wordt afgesloten met een automatisch bedienbaar hek welke op afstand bedienbaar is. Per parkeerplaatseigenaar wordt één afstandsbediening verstrekt ten behoeve van de toegang tot de ondergrondse stallingsgarage.

Bergingen kelder en souterrain

Marnixstraat

Bouwnummer 1 t/m 4 beschikken over een individuele berging in de kelder.

Singelgracht

Bouwnummer 5 t/m 12 beschikken over een berging op het souterrainnivo. Bouwnummer 26 t/m 39 beschikken over een berging in de kelder of op het souterrainnivo.

Op het souterrainnivo worden aanvullend elf separate ruimten (te gebruiken als bergruimte ten behoeve van bouwnummer 5 t/m 12, 30, 33 en 38) gerealiseerd. Deze ruimten zijn bereikbaar via de collectieve fietsenstallingen en hebben een hoogte van circa twee meter en vallen conform Bouwbesluit onder 'overige gebruiksfunctie'.

Fietsenstalling

Marnixstraat

In de kelder wordt een collectieve fietsenstalling gerealiseerd ten behoeve van de bewoners, deze is bereikbaar via de achterdeur vanaf het maaiveld. De gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van een rek met ruimte voor 8 fietsen.

Singelgracht

Op het souterrainnivo wordt een collectieve fietsenstalling gerealiseerd ten behoeve van de bewoners, deze is bereikbaar vanaf het maaiveld via een trap met fietsgoot. De gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van 70 opstelplaatsen uitgevoerd in dubbellaagse fietsenrekken (etagerekken).

Bedrijfs-/kantoorruimten

Op de begane grond en in het souterrain worden ruimten gerealiseerd welke conform bestemmingsplan en de erfpachtovereenkomst bestemd zijn voor bedrijfsruimten en kantoorruimten. Deze ruimten worden voorzien van een eigen toegang vanaf het maaiveld.

Funderingen

De gebouwen worden gefundeerd met beton. De fundering wordt in overleg met adviseurs en door de constructeur bepaald.

Vloeren

De verdiepingsvloeren ter plaatse van de woningen zijn van gewapend beton.

Waar nodig worden tussen de vloeren - in het zicht blijvende - kolommen en liggers van staal of beton toegepast. De afmeting van de vloeren, de kolommen en/of liggers en de hoeveelheid wapening worden door de constructeur bepaald.

Balkon

Marnixstraat

Bouwnummers 1 tot en met 4 zijn voorzien van één of meerdere balkons. De balkons worden uitgevoerd in betonelementen. De balkons worden afgewerkt met tegels. De balkons worden voorzien van een balustrade uitgevoerd in metalen frame. De opstap van binnen naar de buitenruimte heeft een redelijk hoogteverschil.

Singelgracht

Bouwnummers 5 tot en met 12 en bouwnummers 26 tot en met 39 zijn voorzien van één of meerdere balkons. De balkons worden uitgevoerd in beton. De balkons worden afgewerkt met tegels. Als afscheiding worden de balkons voorzien van een transparant glazen balustrade met metalen frame. De balkons zijn, conform verkooptekening, te bereiken via een naar binnen draaiende deur of schuifpui. De opstap van binnen naar de buitenruimte heeft een redelijk hoogteverschil.

Gevels

De buitengevel wordt deels uitgevoerd in metselstenen en bij gebouw Singelgracht ook deels in schoon beton. De kleur van het beton, de steen en het voegwerk van de buitengevels wordt in overleg met de architect vastgesteld.

In de gevel wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw. Op aanwijzing van de constructeur en/of steenfabrikant worden in de gevel de benodigde dilatatievoegen toegepast. Deze staan niet op de verkooptekeningen aangegeven.

Marnixstraat

Ten behoeve van de realisatie van gebouw Marnixstraat dient de bestaande trammast opgenomen te worden in het nieuwe plan. De trammast wordt verplaatst of wordt gewijzigd en bevestigd aan de nieuw te realiseren gevel. Positie en eventuele gevelverankering worden in overleg met de gemeente, het GVB, de architect en de constructeur bepaald.

Gevelvoorzieningen

De gevels van gebouw Marnixstraat worden voorzien van diverse vogel-, vleermuis- en insectenkasten, aangebracht tussen het metselwerk van de gevel.

De gevels van gebouw Singelgracht worden voorzien van diverse vogel- en vleermuiskasten, aangebracht als opbouw op de gevel.

De gevels van gebouw Singelgracht worden daarnaast deels voorzien van jonge opgroeiende beplanting, die via gaten in de prefabgevelelementen vanaf het maaiveld op diverse plaatsen door kunnen groeien. De plantgaten staan indicatief op de verkooptekeningen aangegeven. Positie en afmeting worden door de constructeur definitief bepaald. De genoemde gevelvoorzieningen vallen niet onder de garantie van Woningborg.

Wanden

De dragende woningscheidende wanden tussen de woningen onderling zijn van beton en/of kalkzandsteen. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald. Wandens kunnen vanwege brandwerendheids- en geluidsvoorschriften beperkingen hebben op het gebied van het aanbrengen van elektrische voorzieningen. Ook na oplevering dient de koper rekening te houden met deze voorschriften.

Daar waar stalen balken in de vloer constructief noodzakelijk zijn zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Bij toepassing van kolommen in de wand zullen deze indien nodig brandwerend worden afgetimmerd.

De niet dragende binnenwanden binnen de woning worden uitgevoerd in een dikte van 70 mm. Daar waar nodig worden wanden in zware kwaliteit toegepast (i.v.m. geluid) of worden 100 mm dikke wanden toegepast.

Daken

De platte daken zijn van beton en zijn voorzien van isolatie aan de buitenzijde. Het platte dak wordt afgewerkt met bitumen of kunststof dakbedekking (en indien noodzakelijk voorzien van ballast zoals grind of betontegels). Het dak wordt

voorzien van de nodige installaties en zonnepanelen (zie paragraaf Zonnepanelen). De exacte uitvoering, het afschot en de afmetingen van de dakconstructie worden door de constructeur bepaald.

Het dak van de woningen op de 4e verdieping van gebouw Marnixstraat wordt voorzien van hellend dak met stalenbeplating. Het uiterlijk is afgeleid van klassieke zinken felsdaken. De dakconstructie is opgebouwd uit prefab houten geïsoleerde dakelementen.

Daktuin

Singelgracht

Op het platte dak van gebouw Singelgracht wordt een daktuin aangelegd. De daktuin wordt opgebouwd als een duinlandschap met diverse beplanting. Conform verkooptekening wordt op het dak een zwembad gerealiseerd met een aangrenzend terras, een tuinhuis en een toegangsserre. De verkooptekening van het dak van gebouw Singelgracht geeft indicatief het ontwerp weer. Het ontwerp voor de daktuin betreft een schetsontwerp in ontwikkeling. De definitieve invulling wordt in overleg met onder andere de architect, de landschapsarchitect en adviseurs bepaald.

Kozijnen, ramen en deuren

Woningen

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium. De kozijnen en ramen hebben verschillende vlakverdelingen zoals op de geveltekening is aangegeven. Hierop zijn ook de schuif- draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven. Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen buitenramen en -deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht. De gevelkozijnen zijn zowel aan de onderzijde als de bovenzijde voorzien van een houten paneel.

Bij gebouw Singelgracht wordt, zoals op de geveltekening aangegeven, een aantal schuifdeuren in de gevel uitgevoerd met een doorvalbeveiliging van glas. Positie van de doorvalbeveiliging, de hoogte en uitvoering worden in overleg met architect en Welstand bepaald.

In de achtergevel van gebouw Singelgracht (waterzijde) worden, zoals op de geveltekening aangegeven, een aantal gevelopeningen ter plaatse van balkons uitgevoerd met een dicht onder- en bovenpaneel welke separaat van elkaar geopend kunnen worden ten behoeve van een geluidsluwe spui mogelijkheid.

Ter hoogte van de slaapkamers in bouwnummer 9 tot en met 12 worden de gevelkozijnen deels voorzien van een dicht zijpaneel.

De voordeuren van bouwnummers 1 tot en met 4 worden voorzien van aluminium lamellen op een frame met deels een smal dicht paneel en deels glasvulling. De voordeuren van bouwnummers 5 tot en met 12 worden uitgevoerd in aluminium met dicht paneel.

De voordeuren van bouwnummers 26 tot en met 39, aansluitend op de gemeenschappelijke gangen, worden dicht en in hout uitgevoerd.

De separate bergingen worden voorzien van een houten kozijn en voorzien van een stompe dichte houten deur. Het bovenlicht wordt uitgevoerd met een paneel of wordt indien noodzakelijk ventilerend als rooster uitgevoerd.

Glas

Alle glasopeningen, ramen en deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van de benodigde isolerende HR++ (hoog rendement) beglazing. Waar nodig wordt, in verband met de eisen van de brandweer, brandwerend glas toegepast.

Kleur en afwerking

De kozijnen en raamstijlen aan de buitenzijde worden in een door de architect bepaalde kleur uitgevoerd. De binnenzijde van de gevelkozijnen en raamstijlen wordt eveneens in die kleur uitgevoerd. De definitieve kleur wordt bepaald door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties.

Aan de binnenzijde van de kozijnen in het souterrain (bouwnummer 5 t/m 12) worden vensterbanken van kunststeen aangebracht. Bij gevelkozijnen die tot of vlak boven de vloer doorlopen wordt indien nodig een aftimmering aangebracht. Rond gevelkozijnen in de badkamer wordt indien nodig de binnenzijde voorzien van wandtegelwerk.

Hang- en sluitwerk toegangs- en bergingdeuren

Alle buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woningtoegangsdeur van bouwnummers 1 t/m 4 (Marnixstraat), 5 t/m 12 en 26 t/m 39 (Singelgracht) en de toegangsdeur naar de hal van bouwnummer 9 en 10 (Singelgracht) op het souterrainniveau worden voorzien van een profielcilinderslot en een meerpuntsluiting. Alle cilinders in de toegangsdeur van de woning zijn gelijksluitend met de deur van de individuele externe berging.

De woningtoegangsdeur van bouwnummer 1 t/m 4 (Marnixstraat) en 5 t/m 12 (Singelgracht) wordt voorzien van een brievenbus, bestaande uit een klep met tochtborstel. De woningtoegangsdeur van bouwnummer 26 tot en met 39 (Singelgracht) wordt voorzien van een spion.

Algemene ruimten

Alle buitengevelkozijnen, -ramen en -deuren op de begane grond en het souterrain worden uitgevoerd in aluminium. De algemene technische ruimte en eventuele algemene bergruimten worden voorzien van houten kozijnen met stompe houten dichte deuren. Het bovenlicht wordt uitgevoerd met een paneel of indien noodzakelijk ventilerend als rooster uitgevoerd.

Glasbewassing

Op de verdiepingen is het glas ter plaatse van balkons aan de buitenzijde vanaf het betreffende balkon bewasbaar. Het glas in de naar binnen draaiende ramen zijn van binnenuit bewasbaar. Overig glas dient van buitenaf bewassen te worden door middel van teleschoopbewassing en/of een hoogwerker. Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht.

Binnenkozijnen en –deuren in de woning

De houten binnenkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht en zijn voorzien van stompe dichte deuren van circa 2315 mm. De binnenkozijnen en de binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel geplaatst.

Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren zijn fabrieksmatig voorzien van de benodigde sloten, zoals vrij- en bezetsloten (in het toilet en de badkamer) en loopsloten. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

Tussen de onderkant van de binnendeuren en bovenkant van de toekomstige - door koper na oplevering aan te brengen - vloerafwerking is rekening gehouden met voldoende ventilatieruimte op voorwaarde dat de koper een toekomstige vloerafwerking toepast met een maximale dikte van 15 mm. Op basis van deze zogenaamde 'overstroomcapaciteit' regelt het mechanisch ventilatiesysteem de ventilatie tussen ruimten onderling.

Binnentrappen

Marnixstraat

De binnentrappen op de begane grond van bouwnummer 1 tot en met 4 worden uitgevoerd als dichte vuren houten trappen. De binnentrappen op de verdiepingen van bouwnummer 1 tot en met 4 worden uitgevoerd als open vuren houten trappen.

Singelgracht

De binnentrappen van bouwnummer 5 tot en met 12 worden uitgevoerd als dichte vuren houten trappen. De binnentrappen van bouwnummer 27, 31 en 32 worden uitgevoerd als open vuren houten trappen.

Langs de muurzijde van de trappen wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht. Daar waar nodig zal de trap uitgevoerd worden met houten traphek op vloerniveau. De binnentrappen worden fabrieksmatig gegrond. De trapboom, de spil en traphekken worden geschilderd. De dichte trappen zijn aan de onderzijde onafgewerkt en daar waar noodzakelijk voorzien van woningscheidende aftimmering met isolatiemateriaal en een gipsplaat als eindplaat die niet verder wordt afgewerkt. Ter plaatse van de vloeren in een trapgat worden eventueel zichtbare vloerranden afgetimmerd en geschilderd. Indien noodzakelijk wordt de trap voorzien van een lepe hoek voor eventuele installaties.

Meterkasten

De meterkasten zullen worden voorzien van een montagepaneel volgens voorschrift en aanwijzing van de NUTS-bedrijven. De deur en/of het paneel van de meterkast wordt indien noodzakelijk voorzien van een ventilatieopening.

Postkasten

Singelgracht

De hoofdentree op de begane grond wordt voorzien van postkasten en een bellentableau aan de buitengevel voor bouwnummer 13 t/m 39. Positie postkasten en bellentableau zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Keuken

Ieder bouwnummer beschikt over een keukenstelpost (zie voor een volledige toelichting het Woonwensenboek). Voor de keukens zijn standaard aansluitpunten voorzien zoals omschreven in deze technische omschrijving (zie paragraaf elektrische installatie). Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden van het laten plaatsen van een keuken voor oplevering wordt verwezen naar het Woonwensenboek. Indien de keukenstelpost niet wordt ingezet voor sluitingsdatum zal de woning zonder keuken worden opgeleverd.

Op de verkooptekening is indicatief de positie voor een keukelopstelling ingetekend, bestaande uit een opstelling voor een wandopstelling met kookvoorzieningen en een spoeleiland.

Technische ruimte

Iedere woning beschikt over een technische ruimte. Deze ruimte is uitsluitend bedoeld voor de plaatsing van de nodige technische installaties (zie ook paragraaf Waterinstallatie, Verwarmingsinstallatie en Ventilatieinstallatie). Het is regelgeving technisch gezien niet mogelijk deze ruimte als kast/berging/opslagruimte in te richten dan wel als zodanig te gebruiken.

Bij een aantal woningen is in de technische ruimte een sanitaire plint op de vloer aangebracht ten behoeve van de verslepingen van leidingen en kanalen. De sanitaire plint staat indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

Wandafwerking

Woningen

In het toilet en de badkamer worden witte wandtegels 30x60 cm aangebracht met witte voeg.

Toilet: tot circa 120 cm hoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

Badkamer: plafondhoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. Onder voorwaarden is het mogelijk ander tegelwerk uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

Daar waar op verkooptekening staat aangegeven wordt het wandcloset uitgevoerd met plateau op circa 120cm hoog. Het plateau wordt aan de bovenzijde afgewerkt met wandtegels. Boven het wandtegelwerk wordt spuitpleisterwerk aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt achter het closet of in de hoek van het plateau een leidingkoker tot aan plafond gerealiseerd.

Alle overige wanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkasten, de bergruimten, de bergingen, technische ruimte en eventuele kasten; deze ruimten worden niet nader afgewerkt.

Behangklaar betekent dat de verkrijger zonder extra bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, zoals spuitpleisterresten, kunnen door de koper verwijderd worden met bijvoorbeeld een plamuurmes. Gaatjes, bultjes, kleurverschillen, scheurtjes en smalle bewerkingsgroeven worden niet weggewerkt. Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden zijn conform de voorschriften toegestaan.

De wanden in de meterkasten, de bergruimten, de bergingen, technische ruimte en eventuele kasten worden niet nader afgewerkt. De wanden van de individuele externe bergingen in de kelder en op souterrainniveau worden deels uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen en worden niet nader afgewerkt. Daar waar nodig worden de wanden deels voorzien van houtwolcementplaten.

Algemene ruimten

De afwerking en de kleur van de wanden in de algemene ruimten worden nader in overleg met de architect bepaald.

De wanden in de algemene ruimten voor technische installaties, de algemene collectieve fietsenstalling, de stallingsgarage en vluchttrappenhuizen worden niet nader afgewerkt. Daar waar nodig worden de wanden voorzien van houtwolcementplaten.

Extra bergingen

De wanden van de extra bergingen op het souterrainniveau worden niet nader afgewerkt. Daar waar nodig worden de wanden deels voorzien van houtwolcementplaten.

Vloerafwerking

Woningen

De betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. De woning wordt zonder plinten opgeleverd. De vloer in de individuele/externe bergingen in de kelder wordt niet nader afgewerkt. Een uitzondering hierop zijn de bergingen op het souterrainniveau (Singelgracht), deze worden voorzien van een dekvloer.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van antraciet vloertegels 45x45 cm met grijze voeg. Ter plaatse van de doucheopstelling worden verdiepte vloertegels op afschot, afgewerkt met profiel, aangebracht. De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels.

Algemene ruimten

De hoofdentree van gebouw Singelgracht wordt direct achter de hoofdentreedeur voorzien van een schoonloopmat. De afwerking en de kleur van de vloer van de hoofdentree worden nader in overleg met de architect bepaald.

De verkeersruimte op de verdiepingen van gebouw Singelgracht worden afgewerkt met tegels. Kleur wordt nader in overleg met de architect bepaald.

De vloeren in de kelder inclusief de vluchttrappen, gangen en de fietsenstalling worden niet nader afgewerkt.

Extra bergingen

De vloeren van de extra bergingen op het souterrainniveau worden voorzien van een dekvloer.

Plafondafwerking

Woningen

De plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk. De v-naden van de betonplafonds worden dichtgezet. De plafonds worden niet nader uitgevlakt. Op deze afwerking wordt geen garantie gegeven op scheuren en vlakheid toleranties zijn toegestaan.

Indien nodig worden overgangen van vloeren en balkonvloeren in de woning aan de onderzijde afgetimmerd en afgelakt.

De meterkast, berg ruimten, individuele bergingen, technische ruimte en eventuele kastruimten worden niet nader afgewerkt. Eventueel afgetimmerde stalen balken worden meegespoten, en blijven in het zicht.

Bij bouwnummer 3 en 4 (Marnixstraat) wordt de binnenzijde van de dakelementen en dakkapellen voorzien van een voorzetwand met gipsbeplating en worden behangklaar afgewerkt.

Bij de bouwnummers 9 en 10 (Singelgracht) wordt ter plaatse van de badkamer deels een verlaagd plafond (koof) aangebracht ten behoeve van de installaties. De koof staat indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

Het plafond van de bergingen ter plaatse van daarboven gelegen woningen en of bedrijfs-kantoorruimten wordt voorzien van een isolatieplaat. Een aantal installatieleidingen en -kanalen zoals riolering en mechanische ventilatie kunnen in het zicht komen.

Singelgracht

De slaapkamers en berg ruimten in de woningen op het souterrain van bouwnummer 5 tot en met 12 hebben – vanwege de daarboven gelegen meterkast en entree van de woning en/of vluchtgangen – plaatselijk een lagere stahoogte. De hoogte staat indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

Algemene ruimten

De afwerking en de kleur van de plafonds in de algemene ruimten wordt nader in overleg met de architect bepaald. Indien noodzakelijk wordt het plafond verlaagd aangebracht in verband met installaties of vereiste akoestiek.

De plafonds in de parkeervoorziening inclusief de gangen, de vluchttrappenhuizen en de fietsenstalling worden niet nader afgewerkt. Daar waar nodig wordt het plafond voorzien van houtwolcementplaten.

Een aantal installatieleidingen en -kanalen zoals riolering en mechanische ventilatie komen in het zicht.

Extra bergingen

Het plafond van de (extra) bergingen op het souterrainniveau worden niet nader afgewerkt. Daar waar nodig wordt het plafond voorzien van houtwolcementplaten.

Toelichting Woningborg Wand-, Plafond- en Vloerafwerking:

Uw woning bevat bij de oplevering veel bouwvocht. U moet er rekening mee houden dat droging altijd leidt tot krimp van de toegepaste bouwmaterialen en dat er soms verkleuring van het spuitwerk kan ontstaan. Het wordt aanbevolen om de eerste weken na oplevering 'overmatig' te ventileren en afhankelijk van het seizoen 'gelijmatig' te stoken.

Ondanks de grote hoeveelheid bouwvocht (enkele duizenden liters) in de bouwdelen is de woning bij oplevering optisch / visueel droog. In de bouwdelen is echter nog veel vocht aanwezig. Ten aanzien van de acceptatie van de hoeveelheid bij oplevering bestaat verder geen normering of voorschrift. Voordat u afwerkingen e.d. aanbrengt moet u dan ook vochtmetingen uit laten voeren en daarop het moment van verwerken afstemmen.

In deze eerste weken zal slechts het oppervlak van de diverse bouwdelen drogen, volledige droging bij normaal gebruik van de woning zal meerdere jaren vergen. Dit houdt in dat het ontstaan van scheurvorming in direct na oplevering aangebrachte steenachtige wandafwerkingen, absoluut niet uit te sluiten is. De aansluitingen dienen op een geëigende wijze, bijvoorbeeld insnijden plafondaansluitingen, uitgevoerd te worden. Met betrekking tot de na oplevering aangebrachte vloerafwerking adviseren wij u eveneens om schriftelijke garanties van de leverancier en / of applicateur te verlangen.

Sanitair

Tot de standaard uitrusting behoren alleen de hieronder aangegeven onderdelen. Onder voorwaarden is het mogelijk ander sanitair uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

Separate toiletruimte:

- een wandcloset met softclose zitting en deksel (Villeroy&Boch Subway 2.0 direct flush) met inbouwreservoir en witte kunststof tweeknopsbediening;
- een fonteincombinatie (recht 37 cm) met muurbuis en sifon (Villeroy&Boch Subway 2.0);
- een fonteinkraan (Grohe Concetto S-size).

Badkamer 1:

- een wandcloset met softclose zitting en deksel (Villeroy&Boch Subway 2.0 direct flush) met inbouwreservoir en witte kunststof tweeknopsbediening;
- een wastafel (recht 130cm) met muurbuis (Villeroy&Boch Subway 2.0). Een uitzondering hierop zijn bouwnummer 1 en 2 (Marnixstraat): deze worden voorzien van: wastafel (recht 60 cm) met muurbuis (Villeroy&Boch Subway);
- een wastafelmengkraan (Grohe Concetto M-size);
- een spiegel boven de wastafel (130x80 cm) met verlichting;
- een thermostatische douchemengkraan (Grohtherm 1000 Cosmopolitan M met Euphoria 260 douchesysteem);
- een douchegoot met r.v.s. rooster (Easydrain 70cm);
- een spatscherf (ca. 200cm hoog) op kunststof dorpel;
- een ligbad (acryl 80x180cm) (Villeroy&Boch Subway2.0);
- een thermostatische badmengkraan (Grohtherm 1000 Cosmopolitan Euphoria 110 handdouche).

Singelgracht, badkamer 2 (indien aangegeven op verkooptekening):

- een wastafel (recht 60 cm) met muurbuis (Villeroy&Boch Subway);
- een wastafelmengkraan (Grohe Concetto M-size);
- een spiegel boven de wastafel (60x80 cm) met verlichting;
- een thermostatische douchemengkraan (Grotherm 1000 Cosmopolitan M met Euphoria 260 douchesysteem);
- een douchegoot met r.v.s. rooster (Easydrain 70 cm);
- een spatscherf (ca. 200cm hoog) op kunststof dorpel (indien aangegeven op verkooptekening).

Algemeen:

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een verchromde beluchterkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis en dubbel afvoerstuk voor wasmachine en eventuele condensdroger.

Ventilatiesysteem

Woningen

Singelgracht & Marnixstraat

De woningen zijn voorzien van een automatisch ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer. Dit is een centraal mechanisch gestuurd ventilatiesysteem. Ventilatie vindt plaats op basis van een CO₂-meting met hoofdbediening in de woonkamer. Zodra het CO₂-niveau stijgt, zal het systeem er automatisch voor zorgen dat er meer geventileerd wordt.

De badkamer wordt voorzien van een timerschakelaar op batterijen voor tijdelijk extra ventilatie. Het systeem kan door de gebruiker worden ingesteld. De instelling die wordt gekozen via deze bediening geldt dan voor het totale systeem. Het systeem is onderhoudsarm. Zo zijn bijvoorbeeld de aan- en afzuigventielen eenvoudig te reinigen en de filters eenvoudig verwisselbaar. Ten behoeve van luchttoevoer van de woningen worden waar nodig in de verblijfsruimten toevoerroosters in plafond of wand aangebracht. De definitieve plaats en aantal ventielen van de luchttoevoer- en afzuigpunten wordt bepaald door de installateur. De installatie moet te allen tijde bereikbaar blijven voor onderhoud.

Het is niet toegestaan in de keuken een afzuigkap met/ of zonder motor op het ventilatiesysteem aan de sluiten. Het is wel mogelijk een recirculatiekap met motor toe te passen (deze wordt namelijk niet aangesloten op het ventilatiesysteem).

De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte van de woning geplaatst. Het ventilatiesysteem wordt geheel volgens de geldende voorschriften aangebracht en uitgevoerd. De installatie zal in de toekomst bereikbaar moeten blijven voor onderhoud. De kanalen en leidingen in de technische ruimte worden uitgevoerd als opbouw en blijven in het zicht, deze worden niet nader afgewerkt.

Algemene ruimten

De kelder, de separate externe bergingen, de fietsenstalling en de algemene ruimten op het souterrainniveau en de begane grond worden geventileerd op basis van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. In de externe individuele bergingen wordt geen ventilatiesysteem aangebracht. Deze ruimten worden geventileerd via openingen in scheidingswanden en via de openingen boven en onder de bergingsdeur.

Indien nodig zal er voor extra ventilatie (overstroom) een brandwerend rooster in de algemene deuren worden geplaatst. Dit wordt door de installateur berekend en bepaald.

De installaties in de parkeervoorziening, de fietsenstalling en bergingsgangen blijven in het zicht.

Waterinstallatie

Marnixstraat

De woningen in gebouw Marnixstraat beschikken over een individuele lucht-water warmtepomp op buitenlucht die middels een buitenunit op het dak warmte uit de buitenlucht haalt. De warmtepompinstallatie regelt het warme water,

de verwarming en ook het koelen van de woning. De buitenunit is aangesloten op een binnenunit die geplaatst wordt in de technische ruimte in de woning. Deze binnenunit bevat een geïntegreerde boiler ten behoeve van warm tapwater. Naast deze binnenunit wordt een buffervat geplaatst voor de opslag van warm water.

Het boilervat heeft een inhoud van 190 liter (netto inhoud 152 liter). De warmtepomp verwarmt het tapwater en indien gewenst (indien gekozen wordt voor deze meerwerkoptie) wordt het water sneller bijverwarmd met een geïntegreerde elektrische naverwarmer.

Het gebruik van warm water met een warmtepomp en een buffervat werkt enigszins anders dan bij een cv-ketel. U dient hier bij het tappen van warm water, bijvoorbeeld bij het douchen, dan ook rekening mee te houden. Om u een indruk te geven: Het boilervat beschikt over voldoende warm water waarmee u, uitgaande van een 9 liter/minuut douchekop en 40 graden Celsius, in totaal circa 30 minuten continue kunt douchen. Indien wordt gekozen voor een meer waterbesparende douchekop van bijvoorbeeld 6 liter/minuut en 40 graden Celsius dan neemt de tap-/douchetijd toe tot circa 50 minuten. Zodra het boilervat leeg is dan bedraagt de opwarmtijd circa 1 uur.

Singelgracht

De woningen in gebouw Singelgracht beschikken over een individuele (bodemenergie)-warmtepomp (in een gesloten systeem) met ingebouwde warmwatervoorziening. Middels collectieve bodemlussen onder het gebouw wordt een groot gedeelte van de energie, die nodig is warm tapwater, de verwarming en de koeling van de woning, uit de bodem haalt. De bodemlussen zijn via leidingen aangesloten op de individuele warmtepomp die geplaatst wordt in de technische ruimte in de woning. De warmtepomp heeft een geïntegreerd boilervat voor de opslag van warm tapwater.

Het boilervat heeft een inhoud van circa 178 liter (netto inhoud 142 liter). De warmtepomp verwarmt het tapwater en indien gewenst (indien gekozen wordt voor deze meerwerkoptie) wordt het water sneller bijverwarmd met een geïntegreerde elektrische naverwarmer.

Het gebruik van warm water met een warmtepomp en een boilervat werkt enigszins anders dan bij een cv-ketel. U dient hier bij het tappen van warm water, bijvoorbeeld bij het douchen, dan ook rekening mee te houden. Om u een indruk te geven, het boilervat beschikt over voldoende warm water waarmee u, uitgaande van een 1 douche met een 9 liter/minuut douchekop en 40 graden Celsius in totaal circa 30 minuten continue kunt douchen. Indien wordt gekozen voor een meer waterbesparende douchekop van bijvoorbeeld 6 liter/minuut en 40 graden Celsius dan neemt de tap-/douchetijd toe tot circa 45 minuten. In het geval bij twee douches die tegelijk aan staan wordt de totale tap-/douchetijd ongeveer gehalveerd. Zodra het boilervat leeg is dan bedraagt de opwarmtijd circa 80 minuten.

Marnixstraat + Singelgracht

Vanuit de warmtepomp (zie paragraaf Verwarmingsinstallatie) worden de warmwaterleidingen aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van een eventueel spoeleiland in de keuken*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*.
- de badkraan in de badkamer*.

De koudwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van een eventueel spoeleiland in de keuken*;
(inclusief T-splitsing t.b.v. een vaatwasser);
- de fonteinkraan in het separate toilet*;
- de closetcombinatie*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*;

- de eventuele badkraan in de badkamer*;
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de warmtepomp.

* Indien vóór oplevering geen keuken en/of sanitair wordt geplaatst, worden de afgedopte leidingen niet aangesloten op het waternet. Dit vanwege het feit dat de installateur in verband met legionella geen afgedopte waterleidingen mag opleveren die wel aangesloten zijn op het waternet. Indien er echter voor gekozen is, onder de gestelde voorwaarden, een keuken en/of sanitair te laten plaatsen door de geselecteerde showroom zullen de leidingen door de installateur worden aangesloten. Zie voor de voorwaarden het Woonwensenboek.

Bij het gebruik van een warmtepomp dient u rekening te houden met de effecten bij gelijktijdigheid van gebruik van tapwater en de tijdsbeperking bij douchen. Uw woningadviseur kan u informeren over de juiste wijze van gebruik en de mogelijke opties (zoals elektrische naverwarmer, extra boiler, waterbesparende douchekop e.d.) bij uw warmtepomp.

Zonnepanelen

Marnixstraat

Het dak wordt deels voorzien van zonnepanelen. Ieder bouwnummer beschikt over één of meerdere zonnepanelen, aangesloten op de eigen meterkast. De omvormers worden geplaatst in de meterkasten van de woningen. De zone van de panelen staat indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte maatvoering en aantallen van de panelen worden bepaald door de installateur. De zonnepanelen maken onderdeel uit van het installatiepakket horende bij de EPC-waarde. De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) is de maat voor energiezuinigheid.

Singelgracht

Het dak van de lifthal wordt deels voorzien van zonnepanelen. De panelen worden aangesloten op de algemene CVZ-kast. De opbrengst van deze zonnepanelen is ten gunste van de algemene voorzieningen in het gebouw. De zone van deze panelen staat indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte maatvoering en aantallen worden bepaald door de installateur. De zonnepanelen maken onderdeel uit van het installatiepakket horende bij de EPC-waarde.

Zonnepanelen Zuiderlicht

Een groot deel van de zonnepanelen ten behoeve van gebouw Singelgracht en Marnixstraat worden op een extern dak geplaatst. Om dit mogelijk te maken zal de VvE van gebouw Singelgracht en de VvE van gebouw Marnixstraat een lidmaatschap aangaan met energie-coöperatie 'Zuiderlicht'. Zie hiervoor het hoofdstuk 'Vereniging van Eigenaren'.

De zonnepanelen op het externe dak vallen buiten de garantie van Woningborg.

Zonwering

Marnixstraat

De kozijnen in de voor- en achtergevel op de eerste, tweede en derde verdieping van gebouw Marnixstraat worden deels voorzien van buitenzonwering. De zonweringsinstallatie bestaat uit screens. De screens zijn per gevelzijde bedienbaar via een schakelaar.

Singelgracht

Het gebouw Singelgracht wordt niet voorzien van buitenzonwering. Het later, na oplevering, aanbrengen van buitenzonwering is vanwege eventuele beschadigingen aan dan wel boringen in de prefab betonelementen aan de buitenzijde niet toegestaan. Het aanbrengen van binnenzonwering na oplevering is wel mogelijk.

Elektrische installatie

Woningen

Conform verkoopplattegronden wordt de woning voorzien van lichtpunten, wandcontactdozen en (loze) leidingen. Er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de technische ruimte, bergingen, berguimtes, kastruimten en achter de opstelplaats voor de keuken, waar opbouw materiaal wordt toegepast.

Op de wanden binnen de woningen worden kunststof (witte tint) wandcontactdozen geplaatst op circa 30 cm boven de vloer, met uitzondering van de ruimtes waar een andere hoogte wordt vereist in verband met de opstelling van apparatuur, sanitair en het aanrecht in de keuken.

Ter plaatse van een eventuele keukenopstelling worden de volgende elektrapunten op een standaard positie aangebracht. T.p.v. de wandopstelling:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap;
- twee dubbele wandcontactdozen in de wand t.b.v. algemeen gebruik;
- twee enkele wandcontactdozen ieder op een aparte groep t.b.v. een elektrisch apparaat.

Indien van toepassing ter plaatse van een opstelling spoeliland:

- een enkele opbouw contactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasmachineaansluiting;
- een enkele opbouw contactdoos op een aparte groep t.b.v. een cookeraansluiting.

Op de verkooptekeningen is de plaats van de eventuele keuken indicatief aangegeven.

Ter plaatse van de opstelling van de wasmachine en voor de opstelling van een eventuele condensdroger worden twee wandcontactdozen aangebracht, ieder op een aparte groep. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars van kunststof (witte tint) die zijn aangebracht op de wanden circa 105 cm boven de vloer. In de woonkamer worden vanuit de meterkast twee loze leidingen aangebracht. Vanuit iedere slaapkamer wordt één loze leiding naar de meterkast aangebracht (zie voor de mogelijkheden van het laten bedraden van loze leidingen het Woonwensenboek).

De woningen worden, waar nodig, uitgerust met rookmelder(s) aangesloten op het elektriciteitsnet volgens advies van de installateur en de brandweer (plaats en aantal indicatief aangegeven op de plattegrond).

De separate bergingen behorende bij de bouwnummers 1 tot en met 4 (Marnixstraat) in de kelder worden voorzien van een aansluitpunt voor verlichting (exclusief verlichtingsarmatuur) met gecombineerde opbouwschakelaar en wandcontactdoos. De elektrische installatie in de separate berging wordt aangesloten op de meterkast in de woning.

Ter hoogte van de woningtoegangsdeuren van bouwnummer 1 tot en met 4 (Marnixstraat) worden twee buitenverlichtingsarmaturen met ingebouwde sensor aangebracht.

De algemene verlichting bij gebouw Marnixstraat, waaronder aan de voor- en achtergevel, in de fietsenstalling en de algemene techniekruimte, worden door middel van een tussenmeter aangesloten op de woninginstallatie van bouwnummer 2.

De separate bergingen, inclusief de extra bergingen behorende bij de bouwnummers 5 tot en met 12 en 26 tot en met 39 (Singelgracht), in de kelder en in het souterrain worden voorzien van een aansluitpunt voor verlichting (exclusief verlichtingsarmatuur) met opbouwschakelaar. De elektrische aansluitpunten worden aangesloten op de algemene

voorzieningen kast (CVZ-kast). Een uitzondering hierop zijn de – aan de woning gekoppelde – bergingen van bouwnummer 9 en 10. De betreffende elektrische voorzieningen worden aangesloten op de eigen meterkast.

Ter plaatse van de woningtoegangsdeur van bouwnummer 5 tot en met 12 (Singelgracht) wordt een lichtpunt (exclusief armatuur) met schakelaar binnen de woning aangebracht. Ter plaatse van de toegangsdeur van de woning van bouwnummer 5 tot en met 12 (Singelgracht) wordt een deurbel aangebracht, uitgevoerd als drukknop. De bel wordt uitgevoerd met een schel op of nabij de meterkast.

Videfooninstallatie Marnix

Ter plaatse van de toegangsdeur van de woning van bouwnummer 1 tot en met 4 (Marnixstraat) wordt een deurbel aangebracht, uitgevoerd als drukknop. Deze drukknop, de luidspreker en de camera staan in verbinding met de videfooninstallatie in de woning.

Videfooninstallatie Singelgracht

De deurbellen voor bouwnummer 26 tot en met 39 (Singelgracht) zijn verwerkt in het bellentableau nabij de hoofdentree. Er wordt in de woning een videfooninstallatie geplaatst die het slot van de hoofdentreedeur op de begane grond kan ontgrendelen. De videfoon staat in directe verbinding met de luidspreker en de camera in het bellentableau nabij de hoofdentree.

De aangegeven elektrische symbolen in de woning zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats en afmeting zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

Algemene ruimten

Singelgracht

Alle gemeenschappelijke elektrische voorzieningen ten behoeve van de algemene ruimten, waaronder de hoofdentree (centrale hal), fietsenstalling, kelder en algemene techniekruimten, worden aangesloten op de algemene voorzieningen kast (CVZ-kast).

In de gemeenschappelijke gangen en de bergingsgangen worden wandcontactdozen geplaatst voor algemeen gebruik.

De stallingsgarage in de kelder wordt voorzien van CO-/LPG-detectie. In de stallingsgarage blijven nutsvoorzieningen en installaties in het zicht, waarbij de vrije hoogte plaatselijk beperkt kan zijn. De parkeerplaatsen worden standaard niet voorzien van individuele elektrische installatie.

Optie: Elektrische oplaadpunten

Voor de parkeervoorziening wordt onder het Woonwensentraject de optie voor een elektrisch oplaadpunt aangeboden. Afhankelijk van het totaal gevraagde aantal optionele oplaadpunten worden de deze aangebracht en aangesloten op een CVZ-kast voor oplevering dan wel na oplevering (door VvE). Het elektraverbruik van de gebruiker van het oplaadpunt wordt verrekend via de VvE. Zie voor opties omtrent oplaadpunten voor auto's het Woonwensenboek. Zie ook voor opties omtrent fietsoplaadpunten het Woonwensenboek.

Marnixstraat

Ter plaatse van de entreedeur naar de bergingen in de kelder wordt een lichtpunt met armatuur met tijd-/bewegingsschakelaar aangebracht. Het lichtpunt wordt via een tussenmeter aangesloten op de meterkast van bouwnummer 2.

Het lichtpunt in de kelder wordt voorzien van armatuur en bewegingsschakelaar en via een tussenmeter aangesloten op de meterkast van bouwnummer 2.

Verwarmingsinstallatie

Woningen

Marnixstraat

De woningen zijn voorzien van laag-temperatuur vloerverwarming. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdregelaar in de woonkamer (stooklijnversteller) die ook een thermosstaat functie bezit. Met deze hoofdregelaar kan de ruimtetemperatuur in de woonkamer ten opzichte van de basisinstelling een paar graden hoger dan wel een paar graden lager worden gezet.

Iedere andere verblijfsruimte (slaapkamers) beschikt over een ruimtetemperatuur na-regeling waarmee de temperatuur apart is in te stellen. De temperatuur in de badkamer is door middel van een ventiel op de elektrische radiator regelbaar.

De temperatuur in een verblijfsruimte is te allen tijde ook afhankelijk van de temperatuur in de omliggende ruimtes.

's Zomers wordt koud water door de vloerverwarming gepompt. Met de regelaar in de woonkamer kan ingesteld worden of dit handmatig gebeurt of automatisch bij een bepaalde temperatuur. Hier zitten wel voorwaarden aan vast, namelijk de hoogte van de ingestelde buitentemperatuur waarna de koeling mag plaatsvinden en daaropvolgende wachttijd. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit de woning op (topkoeling). Met topkoeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd. Voor deze 'actieve' koeling zal elektra worden verbruikt.

Singelgracht

De woningen zijn voorzien van laag-temperatuur vloerverwarming. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdregelaar in de woonkamer (stooklijnversteller) die ook een thermosstaat functie bezit. Met deze hoofdregelaar kan de ruimtetemperatuur in de woonkamer ten opzichte van de basisinstelling een paar graden hoger dan wel een paar graden lager worden gezet.

Iedere andere verblijfsruimte (slaapkamers) beschikt over een ruimtetemperatuur na-regeling waarmee de temperatuur apart is in te stellen. De temperatuur in de badkamer is door middel van een ventiel op de elektrische radiator regelbaar.

De temperatuur in een verblijfsruimte is te allen tijde ook afhankelijk van de temperatuur in de omliggende ruimtes.

's Zomers wordt koud water door de vloerverwarming gepompt. De koeling schakelt automatisch in bij een vooraf ingestelde buitentemperatuur. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit de woning op (topkoeling). Met topkoeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd. Voor deze 'passieve' koeling zal nauwelijks elektra worden verbruikt.

Singelgracht + Marnixstraat

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO 51, 53, 57 die op dit werk van toepassing zijn.

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

- verblijfsruimte 20°C;
- verkeersruimte 15°C;
- badruimte 22°C.

In de woning wordt lage temperatuur vloerverwarming toegepast, met uitzondering van de douchehoek. De verwarmingsleidingen zijn in de verblijfsruimtes niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdeler).

Wij adviseren u de vloerverwarming in de nacht niet te verlagen. Vloerverwarming verwarmt geleidelijk en dit zou ervoor kunnen zorgen dat het 's morgens lang duurt voordat de vloerverwarming weer op temperatuur is, wanneer u de thermostaat 's nachts laag zet. De vloerverwarming wordt voorzien van een of meerdere verdeelunits. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze verdeelunits en het leidingplan worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur. Indien er verdeelunits geplaatst dienen te worden in verblijfs- of verkeersruimten worden deze omtimmerd (tot circa 80 tot 110 cm hoog, afhankelijk van hoogte unit) en afgeschilderd.

In de badkamer wordt een witte elektrische designradiator geplaatst (indien aangegeven op de verkooptekening). De op de verkooptekening aangegeven verwarmingselementen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en positie van de elektrische aansluiting worden bepaald aan de hand van de transmissieberekeningen van de installateur.

In de volgende ruimtes wordt geen verwarming aangebracht: toilet, bergruimte, berging, technische ruimte, kastuimten, en onbenoemde ruimten.

De keuze van vloerafwerking - aan te brengen na oplevering - in combinatie met vloerverwarming moet weloverwogen gedaan worden. Niet elke vloerafwerking is namelijk geschikt of minder geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming. De verwarmingstemperatuur en warmteweerstand van de totale vloerafwerking moeten goed op elkaar worden afgestemd (vloerafwerking met maximale Rc-waarde van 0,07m² k/W) en ook de wijze van aanbrengen en de combinatie van verschillende vloerafwerkingen kunnen van belang zijn. De keuze van vloerafwerking heeft namelijk directe invloed op de warmteafgifte van vloerverwarming

Plaatsing en aanbrengen van veel gesloten kasten zonder luchtstroming onder de kast en dikke vloerkleden wordt afgeraden omdat deze de warmteafgifte van de vloer verminderen.

Bij vloerverwarming mag er niet in de vloer geboord worden.

Een nieuwbouwwoning bevat bouwvocht en wij adviseren u de eerste periode na oplevering niet of zo minimaal mogelijk te stoken en daarna langzaam te beginnen met opstoken. Bij te snel opstoken van de woning is er grotere kans op scheurvorming. Indien u uw woning niet voldoende "droog" stookt, kan het voorkomen dat het vocht in uw toegepaste afwerking en/of meubelen trekt en schade veroorzaakt.

Voor meer informatie of vragen over een warmtepomp verwijzen wij u tijdens het Woonwensentrajec naar uw woningadviseur.

Algemene ruimten

In de algemene ruimten wordt geen verwarming toegepast.

In de parkeervoorziening (stallingsgarage) wordt geen verwarming toegepast.

Liftinstallatie

Singelgracht

Het gebouw wordt voorzien van een elektrische liftinstallatie, waarvan het mechanische gedeelte in de liftschacht geïntegreerd is. De deuren van de lift zijn automatisch schuivende deuren. De lift heeft een stopplaats op iedere verdieping.

Eigenaren/huurders van de woningen, de parkeerplaatsen en de extra bergingen hebben toegang tot de lift.

De stallingsgarage wordt voorzien van een autolift met ruimte voor één auto per parkeerhandeling. Zie ook paragraaf 'Parkeervoorziening'.

Energieprestatie

De woningen in project Groenmarkt voldoen aan de ten tijde van de bouwaanvraag geldende norm van 0,15 voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-waarde).

Ruimtedifferentiatie

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Bouwbesluit. De ruimteomschrijvingen omgezet naar bouwbesluitbegrippen laten zich als volgt lezen:

Hal / Entree	= verkeersruimte
Woonkamer	= verblijfsruimte
Keuken	= verblijfsruimte
Slaapkamer	= verblijfsruimte
Toilet	= toiletruimte
Badkamer	= badruimte
Meterkast	= meterruimte
Technische ruimte	= technische ruimte
Onbenoemde ruimte	= onbenoemde ruimte
Balkon	= buitenruimte
Berging	= bergruimte

Ruimten zoals een hal/entree/overloop/onbenoemde ruimte e.d. kunnen onderdeel uitmaken van een verkeersroute en/of van het verblijfsgebied ten behoeve van de 55% eis conform artikel 4.2 lid 2 van het bouwbesluit 2012 (huidige bouwbesluit).

Voorbehoud

Deze verkoopinformatie is met de grootste zorg samengesteld en geeft u inzicht in de wijze waarop de woningen gerealiseerd gaan worden. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen en afwijkingen welke noodzakelijk zijn en/of voortvloeien uit nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden af te wijken van omschreven maten, constructies en materialen, indien en voor zover die uitvoeringstechnisch en/of esthetisch noodzakelijk mochten blijken, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid. Het staat de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer vrij om verzoeken van koper tot aanpassing van (constructieve) elementen niet te accepteren.

De maten die in de brochure en op de verkooptekeningen zijn vermeld, zijn 'circa'-maten. De definitieve maatvoering wordt bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoopdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt dient deze de benodigde maatvoering te allen tijde zelf in het werk te controleren.

De in de verkooptekeningen vermelde symboliek voor de elektra, verwarmingselementen, de installaties, het sanitair is ter indicatie aangegeven. De exacte plaats en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld zodat eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Bij diverse woningen in dit project is op een aantal plaatsen gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) en overstekken aan de gevel bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimte en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimte is de krijtstreepmethode toegepast, waarbij een deel van de ruimte is aangemerkt als onbenoemde ruimte, zoals op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichtberekening.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, films, het ontwerp en (ingekleurde) plattegrond/situatie tekeningen geven een (artist)-impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder anderen de maatvoering van de ramen/kozijnen en ventilatioosters wordt in overleg met de leverancier definitief vastgesteld, zodat deze aan alle garantievoorwaarden voldoet.

In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan de kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieurstuggesties en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuinrichtings- en perspectieftekeningen worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten ontleend worden zoals kavelgrootte en dergelijke. Tekeningen die door de bouwondernemer worden gebruikt voor de bouw van de woningen, worden niet aan de koper verstrekt. Bij eventuele scheurvorming door materiaalkrimp en/of materiaalkruip, afwijkingen in verband met constructieve eisen en afwijkingen in de plaats en het aantal hemelwaterafvoeren is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Bij tegenstrijdigheid tussen tekst en tekening prevaleert de tekst, tenzij daardoor strijdigheid met het Bouwbesluit ontstaat.