



**Project: Appartementengebouwen en 5 stuks woningen
Zuideinde 146 in Koog aan de Zaan
Technische omschrijving**

Datum 10 maart 2025

Verantwoording

Deze omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen en is zo nauwkeurig mogelijk en met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de huidige gegevens van de architect, adviseurs en gemeente.

Desondanks dient een voorbehoud gemaakt te worden ten aanzien van eventuele kleine wijzigingen, maatafwijkingen en/of aanpassingen voortvloeiend uit de EPC-normering, evenals eventuele wijzigingen ten gevolge van nadere eisen van de overheid en/of van nutsbedrijven.

Daarbij behoudt KPO Planontwikkeling BV zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materiaal of afwerking. Deze wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de kwaliteit en uitstraling van het werk.

De ingeschreven maten op de verkooptekeningen zijn 'circa maten' en dienen als zodanig te worden beoordeeld. In werkelijkheid kunnen deze 'circa maten' soms iets afwijken.

Verrekening ten gevolge van boven bedoelde is uitgesloten.

De eventueel op de verkooptekening aangegeven kasten, keukens, sanitair, tafels en stoelen, tv, kleden, etc. behoren niet tot de levering, tenzij in deze Technische Omschrijving specifiek is vermeld dat deze onderdelen zijn inbegrepen. Deze onderdelen zijn op tekening slechts ter indicatie aangegeven.

De artist-impressies en reclamefolders zijn bedoeld om een indruk te geven van de woningen en appartementen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Alleen de contractstukken hebben gelding.

Daar waar in deze omschrijving of op de verkooptekeningen merknamen zijn vermeld, dient achter deze merknamen "o.g." (= "of gelijkwaardig") te worden gelezen.

Gelijkwaardigheidsbeginsel (bergruimte)

Bij dit project wordt voor de afmetingen van de bergruimte in de appartementen gebruik gemaakt van de aangepaste regelgeving conform artikel 1.3 van het Bouwbesluit (gelijkwaardigheid). Hierbij wordt gebruik gemaakt van het schema volgens de Amsterdamse Bouwbrief. Afmetingen en ontwerp conform verkooptekeningen.

Naast hetgeen in deze technische omschrijving is omschreven, gelden primair de regelingen en voorwaarden in de rangorde zoals deze zijn opgenomen in de separate koop- en aannemingsovereenkomsten en hetgeen staat aangegeven op de splitsings- en verkooptekeningen. In het geval dat er verschil tussen de technische omschrijving en de tekeningen wordt geconstateerd, prevaleert de technische omschrijving boven de tekeningen.

Bepalingen

Bepalingen volgens het laatste Bouwbesluit met aanvullingen, de EPC-normen ten tijde van de vergunningsaanvraag 2022, Woningborggarantie en waarborgregeling 2021, de door de gemeente Zaanstad afgegeven omgevingsvergunning en eventuele nadere eisen van Bouwtoezicht gemeente Zaanstad en Nutsbedrijven zijn van toepassing.



Krijtstreepmethode

Het ontwerp en de appartementsindeling zijn van dien aard, dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, hetgeen erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm.

In praktische zin betekent dit, dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimtes relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent, dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan het de eisen van het Bouwbesluit voldaan kan worden.

Stelposten

In de aanneemovereenkomst zijn geen stelposten opgenomen.

Meer- en minderwerk

De mogelijkheid tot het opdragen van meerwerk of minderwerk is aanwezig, mits hierdoor de voortgang van het bouwproces niet wordt verstoord en mits dit niet in tegenspraak is met de hierboven genoemde van toepassing zijnde bepalingen.

De aannemer zal na koop een afspraak met u maken om uw wensen te bespreken.

Dit meerwerk of minderwerk zal pas worden uitgevoerd, nadat hierover schriftelijke overeenstemming tussen de aannemer en de verkrijger is bereikt.

Datum start en oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale prognose van de startdatum en van de opleveringsdatum aangegeven. Tijdens de bouw wordt de koper regelmatig op de hoogte gehouden van de voortgang van het werk.

Ongeveer 2 weken voor de definitieve oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum / tijdstip van oplevering.

Voorafgaande aan deze oplevering van de woning wordt de koper op hiervoor geplande kijkmiddagen in de gelegenheid gesteld de staat van de woning te beoordelen.

De gehele woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd; het tegelwerk en de beglazing worden nat gereinigd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Als de woning gereed is voor oplevering zal deze aan de koper worden overgedragen nadat de koper aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan.

Bij de oplevering van de woning worden de eventuele tekortkomingen en de eventueel uit te voeren herstelwerkzaamheden op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Deze opleverpunten zullen zo spoedig mogelijk worden verholpen/hersteld.

Krimp

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Ook direct na de oplevering is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen.



Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, kunnen bij aansluitnaden krimpscheurtjes ontstaan. Dit is een normaal verschijnsel. Deze krimpscheurtjes vallen buiten de garanties, tenzij deze afbreuk doen aan de degelijkheid van de woning.

Garantie

De garantie op uw woning is conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021.

Bij de oplevering wordt een digitale revisiemap aan de koper overhandigd, waarin de diverse leveranciers, hun contactgegevens en hun garanties zijn bijgesloten.

Indien de woning binnen de gestelde garantietermijn een gebrek vertoont, dient de koper dit terstond schriftelijk te melden bij de aannemer.

Werkomschrijving van de diverse onderdelen

Fundering:

De bestaande opstallen worden gesloopt; de locatie wordt bouwrijp gemaakt.

De appartementengebouwen en de woningen staan gefundeerd op betonpalen van voldoende lengte. Afmetingen van de funderingspalen en de overige constructieonderdelen volgens opgave van de constructeur.

De kruipruimte onder de woningen en de appartementsgebouwen krijgt een bodemafluiting van schoon zand.

In de Zaan wordt een aanvaarbeveiliging en een houten aanlegsteiger gerealiseerd volgens de berekeningen en tekeningen van de leverancier. Deze aanvaarbeveiliging en steiger alsmede het gemetselde bestaande 'brughoofd' blijven eigendom van de gemeente Zaanstad.

Tevens wordt langs de oever van de appartementenblokken in de Zaan een stalen damwand geslagen; afmetingen en zwaarte van de damwandprofielen volgens opgave van de leverancier. Deze damwand wordt in eigendom overgedragen aan de desbetreffende VvE van het appartementengebouw.

Constructie:

De hoofdconstructie van de woningen en appartementengebouwen bestaat uit een kalkzandsteenskelet met betonvloeren. De balkons, de stabiliteitswanden en de wanden in de trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab betonnen elementen. De woningscheidende wanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteenelementen.

Het geheel wordt uitgevoerd volgens berekeningen en tekeningen van de fabrikant en constructeur.

De niet dragende binnenwanden tussen de vertrekken onderling worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 en/of 100 mm.

De niet-dragende scheidingswanden tussen de appartementen BN 21, 26, 31, 32, 35 en centrale ruimten worden uitgevoerd als metal-studwanden.

De dragende scheidingswanden tussen de appartementen en centrale ruimten worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden voorzien van gipsplaatbekleding.

Vloeren:

De begane grondvloer van de gebouwen bestaat uit een geïsoleerde betonnen



kanaalplaatvloer met een $R_c = 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ opgelegd op betonnen funderingsbalken.

Het peil -P- waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de woning c.q. het appartement.

De rooilijnen en hoekpunten van de woningen en de appartementengebouwen zullen door de dienst gemeentewerken in het werk worden aangegeven.

De verdiepings- en dakvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als gewapend betonnen breedplaatvloeren. De 1^e en 2^e verdiepingvloer van de woningen als kanaalplaatvloer.

De zoldervloer bij de woningen worden uitgevoerd in een houten balklaag voorzien van vloerhout. Aan de onderzijde afgewerkt met een gipsplaatplafond.

Het terras op de verdieping van de woningen wordt uitgevoerd in een stalen draagconstructie met een onbehandelde hardhouten balklaag en afgedekt met nader te bepalen hardhout/kunststof vloerplanken.

Gevels:

De gevels van de woningen en de appartementengebouwen bestaan uit een binnenspouwblad van (dragend) kalkzandsteen of van een HSB-constructie.

Conform de geveltekeningen en kleurenschema's van de architect wordt het buitenblad uitgevoerd óf in schoon metselwerk wildverband óf uitgevoerd met een gevelbekleding van vezelcementbeplating.

De spouw tussen het binnen- en buitenblad wordt voorzien van isolatiemateriaal $R_c=4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Op diverse posities in de gevels worden in het gevelmetselwerk rollagen (de gebogen rollagen in steenstrips op isolatie), prefab betonnen afdekkbanden en ornamenten aangebracht, zoals op de geveltekeningen van de architect is aangegeven. Ten behoeve van de ventilatie in de kruipruimte worden kunststof roosters opgenomen in de gevels.

Daken:

De platte daken van de appartementengebouwen bestaan uit een betonvloer met isolatie, totale isolatiewaarde $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Tevens worden deze daken voorzien van veiligheidsvoorzieningen om veilig inspecteren op het dak mogelijk te maken.

De schuine en platte dakvlakken van de woningen bestaan uit geïsoleerde prefab dakplaten met een totale isolatiewaarde $R_c = 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. Aan de onderkant bekleed met groene of bruine spaanplaat (niet verder afgewerkt). Op de 2e verdieping worden de dakelementen afgewerkt met gipsplaten.

De schuine dakvlakken van de woningen worden bedekt met keramische dakpannen; de platte gedeelten met een bitumineuze dakbedekking. Inclusief aansluitingen, goten, zinkwerk, dakranden en opstanden waar nodig.

Ten behoeve van de HWA's, be- en ontvluchttingsleidingen riolering, de afvoer van ventilatie, warmtepompen, zonnepanelen en daktoetredingsluiken worden op de daken van de appartementengebouwen de benodigde voorzieningen en dakdoorvoeren aangebracht.

Kozijnen van ramen en deuren:

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in hardhout; kleur



volgens kleur- en materiaalstaat.

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementengebouwen in kunststof in de kleur volgens het kleurenschema van de architect en worden, behalve op maaiveldniveau, voorzien van aluminium waterslagen.

Het buitenkozijn met deur van de hoofdentree en fietsenbergingen worden in hout uitgevoerd. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Waar noodzakelijk worden hf-vensters (harbour fenster) toegepast ten behoeve van geluidwering. Posities conform verkooptekeningen.

De buitenraamkozijnen zijn voorzien van isolatieglas en tochtprofielen, zodat het geheel aan de normen voor geluids- en warmte-isolatie voldoet.

Boven de raamkozijnen komen, waar nodig, stalen geveldragers gepoedercoat in kleur.

Het daklicht (BN 19) wordt uitgevoerd als platdakraam en is handmatig te openen.

De kaders om de kozijnen (waar van toepassing) bij de woningen worden afgewerkt met aluminium beplating. Eén en ander conform detaillering architect. De zijwangen van de dakkapellen worden voorzien van een onderhoudsarme beplating.

Onder de buitenraamkozijnen met een borstwering wordt een kunststeen vensterbank toegepast.

De toegangsdeurkozijnen van de appartementen en de woningen worden uitgevoerd als houten kozijnen, dekkend in kleur geschilderd en geschikt voor stompe deuren.

In alle verkeersruimten worden de binnendeurkozijnen uitgevoerd als houten kozijnen, dekkend in kleur geschilderd en geschikt voor stompe deuren.

In de appartementen en in de woningen worden de binnendeurkozijnen uitgevoerd als plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht, fabrieksmatig in kleur wit afgelakt, geschikt voor opdekdeuren.

Buiten- en binnendeuren:

De voordeuren van de appartementen en de deuren in de algemene verkeersruimten zijn stompe vlakke houten HPL plaatdeuren in kleur. Deze stompe deuren worden voorzien van hang- en sluitwerk (waar nodig voldoet het hang- en sluitwerk aan het 'Politiekeurmerk Nieuwbouw') met deurbeslag in RVS.

De voordeuren van de appartementen worden voorzien van een vrijloop deurdranger. De toegangsdeuren van de appartementsgebouwen worden voorzien van een deurdranger. De schuifpuien van woning BN 36 en BN 38 zijn van binnenuit afsluitbaar.

De cilinders per woning en per appartement gelijk-sluitend.

De binnendeuren in de appartementen en woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig in kleur wit afgelakte opdekdeuren, voorzien van deugdelijk aluminium geëloxeerd hang- en sluitwerk. De deuren van badkamer en toilet worden voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot, de overige binnendeursloten zijn loopsloten. De meterkastdeur voorzien van ventilatieroosters volgens nutsbedrijf.

De brandwerendheid van de deuren en aansluitende onderdelen conform de eisen van de Brandweer zoals aangegeven op de plattegronden.

Trappenhuizen:

In de appartementengebouwen worden de trappen uitgevoerd in prefab beton. De traptreden worden voorzien van antislipprofilering.

De trapleuningen en de hekwerken van deze trappenhuizen worden uitgevoerd in staal en



gepoedercoat in kleur.

In de woningen worden de trappen uitgevoerd in gegrond vurenhout; de houten treden te voorzien van een zwart antislipprofiel. Van de begane grond naar 1^e verdieping als open trap; van de 1^e naar de 2^e verdieping als dichte trap.

Langs de trappen aan de muurzijde een leuning; langs het trapgat een vuren spijlen traphek wit gegrond.

De zolders van de woningen zijn bereikbaar middels een vlizotrap; positie volgens tekening.

Balustrade en hekken:

De balkonhekwerken zoals aangegeven op de tekeningen van de architect, bevestigd op de prefab balkons en dakterrassen, worden uitgevoerd als stalen framework gepoedercoat in kleur.

In verband met geluidwerende voorzieningen worden diverse balkons en dakterrassen afgeschermd met een glazen borstwering.

De privacy-schermen als afscheiding tussen de woningen op het dakterras 1^{ste} verdieping, ca. 1800 mm lang en ca. 1800 mm hoog, zoals aangegeven op tekening als stalen framework gepoedercoat in kleur, voorzien van veiligheidsglas met matte folie.

Balkons en terrassen:

De dakterrassen, voor zover toebedeeld aan de appartementen, worden uitgevoerd in betegels 50 x 50 cm op tegel dragers meelopend met het afschot van de dakbedekking.

De balkons uitgevoerd in grijze prefabbeton elementen; de elementen voorzien van een wafelstructuur en afwateringsgoot. Het hemelwater van de terrassen bij de woningen wordt geloosd op het maaiveld.

Als geluiddempende voorziening wordt de onderzijde van de betonnen balkons en de plafonds van de inpandige balkons (BN 30, 31, en 35) en het plafond bij de hoofdentree van het lage appartementengebouw voorzien van een houtwolcementplafond, zichtbaar bevestigd in eilandvorm.

Vloerafwerking woningen en appartementen:

De vloeren van de woningen en appartementen (behoudens de houten zoldervloeren in de woningen) worden voorzien van een cementdekvloer met een dikte van circa 70 mm, met uitzondering van de betegelde ruimten en de meterkast.

De dekvloeren in de appartementen worden, behoudens de begane grondvloer, zwevend uitgevoerd.

Er worden geen vloerplinten aangebracht in de woningen en appartementen.

NB

Om de kans op scheurvorming door krimpen/uitzetten van de cementdekvloer te reduceren worden, waar nodig, in de diverse binnendeuropeningen insnijdingen (dilatatievoeg) in de cementdekvloer aangebracht.

Scheurvorming in de cementdekvloer is helaas niet te voorkomen, maar uitsluitend te beperken. Het is aan de koper om hier rekening mee te houden aangaande de definitieve keuze van de vloerafwerking. Ter plaatse van de dilatatievoegen is het van belang dat ook in de vloerafwerking een dilatatie en/of dorpel wordt toegepast. De aannemer kan voor scheurvorming in de cementdekvloer niet aansprakelijk gehouden worden.

De definitieve vloerafwerking mag, in verband met de warmteafgifte van de vloerverwarming, geen hogere Rc-waarde hebben dan 0,05 m² K/W en dient geschikt zijn voor



vloerverwarming. De koper dient zich zorgvuldig te laten informeren door de vloerenleverancier of de gekozen vloerafwerking kan worden toegepast in combinatie met vloerverwarming.

Wandafwerking woningen en appartementen:

De niet betegelde binnenwanden in de appartementen en woningen worden behangklaar afgewerkt.

De wanden in de badkamers en het toilet worden tot plafondhoogte betegeld met hoogglanzende geglazuurde keramische wandtegels, afmeting 250 x 200 mm, stand verband in standaard witte kleur.

De vloeren in de badkamers en het toilet worden betegeld met keramische vloertegels, afmeting 300 x 300 mm in standaard donkergrijze kleur.

De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt en in recht verband aangebracht. Het aanbrengen van wand- en vloertegels is opgenomen in de V.O.N.-prijs van de woning. Andere tegels, grotere afmetingen en/of mozaïektegels en afwijkende legpatronen kunnen door de aannemer tegen meerprijs worden aangeboden.

Ter plaatse van de douchehoek worden de tegels een tegeldikte verdiept aangebracht.

De voegen van het tegelwerk worden ingewassen met voegmortel; de wanden kleur wit, de vloer kleur donkergrijs. De aansluitingen van wanden onderling en de aansluitingen van wanden met vloeren / kozijnen worden afgekit met een sanitaire kit.

Onder de entreeuren van de appartementen en onder de deuren van het toilet en badkamer komen hardsteen/kunststeen dorpels aansluitend op het tegelwerk.

NB

Om eventuele lekkages te voorkomen zijn de kopers verplicht om het tegelwerk in de sanitaire ruimten tijdens de bouw te laten uitvoeren. De kopers zullen tijdig geïnformeerd worden over de mogelijkheden qua kleur en afmetingen van de tegels.

Plafondafwerking woningen en appartementen:

Op de plafonds in de appartementen en woningen alsmede de schuine dakvlakken op de 2^e verdieping wordt spackspuitwerk in standaard witte kleur aangebracht. De naden van gipsplaten worden glad afgewerkt; de v-naden tussen prefab betonnen vloerelementen zijn afgewerkt, maar blijven in het zicht.

De prefab betonnen onderzijde van balkons blijven onbehandeld of worden waar nodig bekleed met geluiddempend materiaal.

Hoofdentree en algemene ruimten afwerking appartementen:

De binnenwanden in de centrale hallen en algemene verkeersruimten worden afgewerkt met behangklaar stucwerk, glasvezelbehang en geschilderd in een kleur wit.

De binnenwanden in de trappenhuisen worden voorzien van spackspuitwerk in standaard witte kleur.

De binnenwanden in de fietsenbergingen worden behangklaar gestukadoord.

De plafonds in de gangen en trappenhuisen worden voorzien van akoestisch spackspuitwerk in standaard witte kleur.

De onderkant van de prefab betontrappen wordt voorzien van sauswerk, kleur wit; de zij- en bovenkanten blijven onbehandeld.

De plafonds in de fietsenbergingen worden uitgevoerd als geïsoleerde



houtwolcementplafonds.

Op de vloeren in de fietsenbergingen worden grijze vloertegels aangebracht van 300 x 300 mm met bijpassende plinttegel.

De plafonds in de entreehallen worden voorzien van een akoestisch systeemplafond, plafondtegels 600 x 600 mm, zichtbaar ophangstelsel met daarin geïntegreerde verlichtingsarmaturen.

De vloer in de centrale entree en de trappenhuisen voorzien van PVC strokenvloer. Achter de centrale entreedeur op de begane grond komt een schoonloopmat in de kleur antraciet.

Glas- en schilderwerk:

De buitenbeglazing uitgevoerd in HR+++ (triple) isolatieglas in een dikte naar voorschrift van de fabrikant, en waar nodig in letselwerende c.q. brandwerende uitvoering.

Eventuele brandwerende beglazing wordt uitgevoerd in HR++ (dubbel).

Een gedeelte van de buitenkozijnen wordt gevuld met geïsoleerde onderhoudsarme gevelpanelen.

In het bovenlicht van de binnendeurkozijnen wordt enkelbladig floatglas geplaatst, m.u.v. de meterkast. Deze wordt voorzien van een dicht paneel in kleur kozijn.

De kozijnen en de aftimmeringen in de verkeersruimten worden behandeld met een dekkend schildersysteem volgens de kleurenstaat van de architect.

In de woningen en appartementen wordt geen binnenschilderwerk uitgevoerd en geen behang aangebracht.

Afhankelijk van het moment van oplevering is het denkbaar dat er gezien de weersomstandigheden geen goede gelegenheid is om het buitenschilderwerk af te ronden vóór oplevering. Mocht dit het geval zijn, dan zullen deze schilderwerkzaamheden pas na oplevering worden uitgevoerd, zodra de weersomstandigheden dit toelaten. De woningborggarantie voor dit onderdeel zal dan ingaan na gereedkomen van deze werkzaamheden.

Toegangscontrole:

Bij de hoofdentree's van de appartementengebouwen wordt een postkast gemonteerd en tevens een video-intercominstallatie aangebracht. Deze is bedienbaar vanuit ieder appartement.

Bij de woningen en de appartementen wordt een complete belinstallatie gemonteerd.

Voor de toegangsdeuren van de appartementen en voor de deuren van de technische ruimten wordt een GHS-sleutelplan opgesteld.

Liftinstallatie:

De appartementengebouwen worden voorzien van een liftinstallatie met een hefvermogen van 13 personen of 1000 kg. De liftinstallatie zal voldoen aan de eisen van het Liftinstituut. De schacht en liftkooi worden voorzien van stalen geschilderde deuren, stalen geschilderde muuromvattende kozijnen, standaard bedieningstableau met een verbinding naar een alarmcentrale, PVC vloerafwerking, laminaat wandafwerking, leuning en een halfhoge spiegel.

Verwarming/koeling:

In alle appartementen en de woningen is een vloerverwarmingssysteem voorzien ten behoeve van de verwarming en (beperkte) koeling.



In elk appartement en elke woning wordt een individuele luchtwaterwarmtepomp aangebracht met een buitenunit op de platte daken. De warmtepompen aangesloten en bedrijfsklaar opgeleverd met een geïntegreerde warmtapwaterboiler ten behoeve van warm tapwater.

De aansturing van de verwarming/koeling middels een regelbare ruimtethermostaat welke is geplaatst in de woonkamer/keuken. De overige verblijfsruimten worden voorzien van een ruimtethermostaat voor naregeling per verblijfsruimte. De thermostaat in de woonkamer/keuken blijft leidend; de temperatuurinstelling van de naregeling kan uitsluitend gelijk of lager worden ingesteld dan de hoofdthermostaat.

De vloerverwarming van de badkamer 'loopt mee' op de thermostaat/ruimteopnemer van de woonkamer/keuken. De badkamers worden tevens voorzien van een elektrische design radiator.

In de cementdekvloer wordt over de gehele vloer een slangenpakket aangebracht. De afzonderlijke groepen worden aangesloten op de verdelers op de posities zoals aangegeven op tekening. De verdelers worden, voor zover niet in een berging geplaatst, voorzien van een afneembare ombouw.

De verwarmingsinstallatie wordt zodanig berekend dat, rekening houdend met een buitentemperatuur van -10°C en windsnelheid welke ter plaatse normatief is en bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, de volgende temperaturen gehaald kunnen worden:

- woonkamer/keuken 22 °C
- slaapkamers 22 °C
- badkamer 22 °C
- hal 18 °C
- overloop 18 °C
- toilet 18 °C
- berging (woningen) 18 °C
- techniekruimten (app.) 15 °C
- Vlizozolder (woningen) geen verwarming

De warmtepomp is tevens geschikt voor topkoeling middels de vloerverwarming. Tijdens warme dagen kan met de warmtepomp beperkt gekoeld worden. In de badkamer vindt geen koeling plaats. Deze koeling heeft niet hetzelfde effect zoals bijvoorbeeld een airco-installatie. Het koelen met een warmtepomp heeft een verhoogd energiegebruik tot gevolg.

Koud-/warmwaterleidingen:

De woningen en appartementen worden voorzien van een eigen water-aansluiting (eigen nutsvoorziening).

In de appartementsgebouwen wordt een hydrofoor installatie geplaatst t.b.v. de benodigde waterdruk.

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koudwaterleiding aangebracht naar:

- gootsteen / vaatwasser in de keuken (afgedopt);
- wandcloset / fonteintje in toilet en de positie wasautomaat in de berging;
- warmtepomp;
- douche / wastafel in badkamer.

Vanaf de warmtepomp met boiler wordt een warmwaterleiding aangebracht naar de gootsteen in de keuken (afgedopt), de douche en wastafel in de badkamers.



Alle koud-/warmwaterleidingen worden, voor zover als mogelijk, in wand en vloer weggewerkt.

Op het binnenterrein (indien de Brandweer dit vereist) een bluswatervoorziening aanbrengen ten behoeve van de beschikbaarheid van voldoende bluswater.

Binnenriolering:

De hemelwaterafvoeren van de woningen worden uitgevoerd in zink.

De hemelwaterafvoeren van de appartementsgebouwen worden in pandig/in de spouw verwerkt en uitgevoerd in PVC.

Het leveren en aanbrengen van de pvc rioleringsleidingen vanaf de sanitaire toestellen en de afgedopte afvoer in de keuken en wasmachine-opstelplaats naar de terreinriolering, inclusief een standleiding als ontluchting, uitkomend boven het dak.

De rioleringen worden in de verblijfsruimten en badkamers/toilet waar mogelijk weggewerkt in wanden, vloeren, of waar nodig afgetimmerd, met uitzondering van de afvoer van de wasmachine-opstelling.

Sanitair:

Geleverd, geplaatst en aangesloten worden de sanitaire onderdelen, te weten: wandcloset, wastafel, fontein, vloerdrain, regelbare handdouche met douchestang.

Wandcloset, wastafel, fontein: Merk / type Geberit Icon, standaard wit.

Fonteinkraan, wastafelkraan, douchecombinatie: Merk / type Grohe verchromd, waterbesparend.

Op aanvraag kan het standaard sanitair bekeken worden bij een nader aan te geven sanitair-showroom, waarbij eventuele wijzigingen in kleur, model, opstelling en/of aanvullingen besproken kunnen worden.

Keuken:

In de 15 appartementen van het lage appartementengebouw (Blok 1) wordt ter plaatse van de op tekening aangegeven keukenopstelling een standaard keuken aangebracht, inclusief:

- Keukenkastjes met 'wit matlak' front; plint in 'grafiet'; greep in 'rvs-look';
- Werkblad 40 mm composiet;
- Dimbare LED verlichting onder de bovenkastjes;
- Spoelbak met mengkraan;
- Recirculatie afzuigunit; combimagnetron; vaatwasser; inductie kookplaat.

In de 20 appartementen van het hoge appartementengebouw (Blok 2) en de 5 grondgebonden woningen worden ter plaatse van de op tekening aangegeven keukenopstelling afgedopte leidingen voor afvoer en koud/warmwater aangebracht. Op een standaard positie worden elektra voorzieningen aangebracht.

Indien noodzakelijk kan door de aannemer een offerte worden aangeboden voor het aanpassen van het leidingwerk.

De keukens in de koopwoningen en appartementen worden te allen tijde ná oplevering gemonteerd.

Mechanische ventilatie:

De woningen en appartementen worden voorzien van een eigen balans ventilatie-unit met WTW (warmte terug win). De verblijfsruimten worden geventileerd middels mechanische lucht toe- en afvoer. In de woonkamer/keuken en in de hoofdslaapkamer vindt CO2-meting



plaats. Bij een bepaalde CO₂-waarde schakelt de ventilatie-unit de toe- en afvoer van ventilatielucht automatisch op.

In de keuken/woonkamer en de slaapkamer(s) vindt toevoer van verse lucht plaats. In de keuken/woonkamer, badkamer, toiletten en de opstelplaats van de wasmachine en eventuele inpandige berging vindt afvoer van vuile lucht plaats. Beiden middels ventilatiekanalen met ventielen welke aangesloten zijn op de ventilatie-unit (positie conform verkooptekening).

Er wordt een draadloze bedieningsschakelaar op batterij voor de badkamer geleverd, waarmee tijdens het douchen de ventilator naar een hoger toerental gestuurd kan worden, zodat er tijdelijk meer wordt geventileerd.

De algemene (verkeers)ruimten, trappenhuisen van de appartementengebouwen worden voorzien van natuurlijke toevoerroosters en een mechanische afvoer middels een dakventilator.

Elektrische installatie:

De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de eisen en voorschriften van de vigerende NEN 1010 (versie 2020).

Standaard heeft de woning/appartement 9 groepen, waaronder 2 voor de wasmachine en droger, 1 voor de PV-installatie (woningen), 2 voor de keukeninstallaties (oven, vaatwasser), 1 voor de kookaansluiting, 1 voor de warmtepomp en 3 groepen voor de overige huisinstallatie. De meterkast is geschikt voor een eventuele uitbreiding naar maximaal 12 groepen.

De schakelaars en wandcontactdozen zijn volledig inbouw horizontaal geplaatst. Met uitzondering van de leidingen en wandcontactdozen in de meterkast en op de vliozolders van de woningen; deze worden als opbouw uitgevoerd.

Posities van de lichtpunten, wandcontactdozen en schakelaars zoals aangegeven op de verkooptekeningen kunnen in de praktijk iets afwijken.

De kleur van de schakelaars en wandcontactdozen is wit.

De wandcontactdozen worden op circa 300 mm boven de vloer geplaatst. In de keuken komen de wandcontactdozen op circa 1200 mm boven vloerpeil. De schakelaars komen op circa 1050 mm boven vloerpeil.

De installatie van het Centraal Antenne Systeem wordt uitgevoerd met inbouwdozen en loze PVC-leidingen. De dozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd. In de meterkast wordt de SOP (Signaal Overname Punt) aangelegd. De koper dient zelf signaal aan te vragen bij de leverancier.

De installatie voor een telefoon uitgevoerd met inbouwdozen en loze PVC-leidingen. De dozen worden op circa 300 mm boven de vloer gemonteerd.

De woningen en appartementen worden voorzien van rookmelders. De posities als aangegeven op de tekeningen zijn indicatief en kunnen in praktijk afwijken.

In de centrale entree en de algemene verkeersruimten worden voldoende LED-lichtarmaturen en noodverlichtingen geplaatst welke middels bewegingsmelders met schemerschakelaar aangestuurd worden.

In de fietsenbergingen worden per appartementenblok 2 oplaadpunten gerealiseerd voor scootmobielen, aangesloten op de centrale meterkast. Posities volgens tekening.

Op de dakvlakken van de woningen worden onderstaande aantallen zonnepanelen aangebracht:



BN 36	8 stuks	(5 stuks zuidzijde schuine dak, 3 stuks plat dak)
BN 37	6 stuks	(5 stuks zuidzijde schuine dak, 1 stuks noordzijde schuine dak)
BN 38	5 stuks	(zuidzijde schuine dak)
BN 39	6 stuks	(zuidzijde schuine dak)
BN 40	7 stuks	(zuidzijde schuine dak)

Terrein:

De parkeerplaatsen en rijbaan worden voorzien van betonstraatklinkers en grastegels conform het inrichtingsplan en de situatietekening in een nader te bepalen kleurstelling, inclusief de benodigde opsluitbanden. De parkeerplaatsen worden met lichtere straatstenen gemarkeerd. De parkeerplaatsen onder het terras van de grondgebonden woningen worden als 'halfverharding' uitgevoerd middels honingraattegels geplaatst op worteldoek en gevuld met grind.

De privé-parkeerplaatsen welke bij de appartementen en woningen zijn verkocht, worden voorzien van desbetreffende huisnummerbordjes.

De trottoirs betreffen grijze betontegels 300 x 300 mm inclusief de benodigde opsluitbanden.

De terreinriolering wordt aangelegd als gescheiden stelsel systeem met straatkolken en inspectieputten volgens de voorschriften van de Gemeente.

De afsluitbare fietsenbergingen op de begane grond worden voorzien van standaard hoog/laag fietsenbeugels. Op een nader te bepalen plaats in het terrein een fietsenrek voor bezoekers.

Onder de rijbaan loopt een nutstracé met ondergrondse kabels vanaf de openbare weg naar het trafostation. Tijdens eventuele onderhoudswerkzaamheden aan het trafostation kan het nutsbedrijf eisen dat geparkeerde auto's tijdelijk verplaatst dienen te worden.

Voor de aan te leggen beplantingen en erfafscheidingen wordt, in overleg met de gemeente, een tuinontwerp opgesteld, hetgeen als richtlijn wordt gebruikt voor de definitieve inrichting van het terrein. Het onderhoud van de beplantingen in de algemene ruimten valt onder de verantwoordelijkheid van de VvE; de beplanting in privé-tuinen en op dakterrassen zijn niet inbegrepen.

Ten behoeve van de glasbewassing wordt op het hoge appartementengebouw (Blok 2) een glazenwasinstallatie gemonteerd voor het bewassen en onderhoud van de gevel aan de waterzijde.

Aansluitingen:

De appartementen en woningen worden niet aangesloten op gas, maar wel op het leidingnet voor riolering in een gescheiden systeem, water en elektriciteit en voorzien van een loze buisleiding voor data/telefoon.

De meters worden in de meterkast binnen het appartement of de woning geplaatst m.u.v. appartement BN 25, daar wordt de meterkast in de centrale gang geplaatst.

Voor de parkeervakken van de appartementen worden mantelbuizen ten behoeve van laadpalen aangelegd. Per 2 vakken 1 mantelbuis, ter voorbereiding van het eventueel, als meerwerk plaatsen van laadpalen.

De koper dient zelf tijdig de benodigde contracten af te sluiten met energieleveranciers en telecombedrijven.



KPO Planontwikkeling BV,
Zaandam