

NOORD BAAK

56 APPARTEMENTEN

DE GROOTE KAAP

BLOK C

15 APPARTEMENTEN

DE KLEINE KAAP

BLOK D

T O

TECHNISCHE
OMSCHRIJVING
NOORDBAAK



INDEX

1.	ALGEMEEN	4	2.27	Elektrische installatie van de woning	13
1.1	Bouwbesluit	4	2.28	Brandsignalering en -meldingen	13
1.2	Ruimtebenamingen volgens het bouwbesluit ..	4	2.29	Entree	13
1.3	Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	4	2.30	Liften	13
1.4	Termijnregeling	5	2.31	Stallinggarage	14
1.5	SWK Garantie- en Waarborg regeling	5	2.32	Fietsenstalling	14
1.6	Vereniging van Eigenaren	6	2.33	Bestrating, beplanting, terreininrichting en binnentuin	14
1.7	Omgeving en toekomstige plannen	7	2.34	Vuilcontainers	14
2.	TECHNISCHE OMSCHRIJVING	8	3.	KOPERSBEGELEIDING	15
2.1	Energieprestatie	8	3.1	Koperswensen	15
2.2	Peil	8	3.2	Digitaal platform “HomeDNA”	15
2.3	Terrassen/balkons	8	3.3	Kopen na de sluitingsdatum meer-/minderwerk	15
2.4	Riolering	8	3.4	Betaling meer-/minderwerk	15
2.5	Vloeren	8	3.5	Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	15
2.6	Wanden	9	4.	OPLEVEREN	16
2.7	Gevels	9	4.1	Opleveren	16
2.8	Daken	9	4.2	Nuts	16
2.9	Metaalwerken	9	5.	OVERIGE VOORWAARDEN	17
2.10	Binnenkozijnen en -deuren	10	5.1	Afwijkingen	17
2.11	Gevelkozijnen, ramen en deuren	10	6.	AFWERKSTATEN	18
2.12	Plafondafwerking	10	6.1	Woning	18
2.13	Woningtoegangsdeuren	10	6.2	Algemene ruimten	19
2.14	Beglazing	10	6.3	Fietsenstalling	19
2.15	Zonwering	11	7.	Bijlagen	19
2.16	Hang- en sluitwerk	11		SWK Garantie- en Waarborg regeling 2020 ...	21
2.17	Wandafwerking	11		Interieurstaat	21
2.18	Tegelwerk en sanitair	11			
2.19	Trappen	11			
2.20	Balustrades en leuning	11			
2.21	Schilderwerk	11			
2.22	Keuken	12			
2.23	Hemelwaterafvoer	12			
2.24	Waterleiding	12			
2.25	Warmte/koude installatie	12			
2.26	Ventilatievoorziening	13			

1.1 Bouwbesluit

In de wet is vastgelegd dat bouwwerken dienen te voldoen aan het Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit zijn voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu vastgelegd.

1.2 Ruimtebenamingen volgens het bouwbesluit

Op de verkooptekeningen zijn ten aanzien van de ruimtebenamingen niet de begrippen gebruikt die in het Bouwbesluit zijn genoemd. Op de verkooptekeningen zijn de traditionele begrippen aangehouden. In onderstaand overzicht is aangegeven hoe de diverse ruimten in het Bouwbesluit worden genoemd.

- Woonkamer, keuken en slaapkamer(s) zijn verblijfsruimten.
- Eén of meerdere verblijfsruimten vormen samen een verblijfsgebied.
- De entreehal, gang en eventueel de overloop zijn verkeersruimten.
- Toilet- en badruimten, en bergruimten zijn als zodanig benoemd.
- Onbenoemde ruimte is een ruimte die niet aan de eisen van het Bouwbesluit voldoet om als verblijfsruimte te mogen worden aangemerkt.
- Het gebruiksoppervlak van de woning wordt gevormd door het totaaloppervlak van de verschillende ruimten met een vrije hoogte van meer dan 1,5 m.

1.3 Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen, de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid en die bij de koopsom zijn inbegrepen.

In de koopsom zijn begrepen:

- de notariskosten voor de eigendomsoverdracht;
- adviseurskosten verkoop;
- 21% btw (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- eventuele overdrachtsbelasting of btw over de grondwaarde (indien van toepassing);
- de bouwkosten, loon- en materiaalkostenstijgingen;
- kadasterkosten;
- toezicht tijdens de bouwperiode;
- de honoraria van architect, constructeur en andere adviseurs;
- de omgevingsvergunning, inclusief gemeentelijke leges;
- de verzekering tijdens de bouw;
- de aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- badkamer(s) & toilet(ten) voorzien van sanitair & tegelwerk;
- keukens;
- vloerverwarming en vloerkoeling door middel van WKO.



Niet in de koopsom begrepen:

- de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning zoals:
 - de notariskosten voor uw hypotheekakte;
 - de (eventuele) rente over de grondkosten (zijnde de afkoop erfpacht of een gekozen canonbetaling) en de reeds verstreken termijnen, de zogeheten bouwrente; de kosten verbonden aan het afsluiten van een hypotheek;
 - de kosten verband houdend met de financiering van de woning;
 - eventuele waarborgsommen voor de levering van elektra, gas en water;
 - eventuele tussentijdse btw verhoging.
- de aansluitkosten van telefonie, internet en televisie;
- een eventueel af te nemen parkeerplaats;
- de verkoopprijs is exclusief bedragen aan erfpacht;
- indien u kiest voor afkoop van de erfpachtcanon, dan dient u naast de verschuldigde afkoopsom ook de dagrente over de afkoopsom vanaf ingangsdatum erfpacht tot en met de juridische levering te vergoeden.

Erfpacht

Bij de aankoop heeft u de keuze om te kopen met een jaarlijks te betalen geïndexeerde erfpachtcanon. U kunt de woning ook kopen op basis van een afgekochte erfpacht; in dat geval moet u rekening houden met de koopsom op basis van eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Indien u kiest voor afkoop van de canon, brengt de gemeente Amsterdam aanvullend een rentevergoeding in rekening over de afkoopsom. Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting. Uw definitieve keuze hieromtrent dient u voor de juridische levering van het appartementsrecht, met de door ons aangewezen project-notaris af te stemmen. De Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 van de gemeente Amsterdam zijn van toepassing.

Prijsstijgingen

De in de koop-/aannemingsovereenkomst bepaalde totale koopsom staat vast, met uitzondering van een eventuele wijziging van het btw tarief.

Onverhoopte en niet voorziene stijgingen van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor risico van de verkoper. De zogeheten risicoregeling is dus niet van toepassing.

1.4 Termijnregeling

De totale koopsom wordt in termijnen aan u in rekening gebracht. Hiervoor wordt de termijnregeling gehanteerd zoals beschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst.

Verschuldigde termijnen

Mochten er vóór de notariële eigendomsoverdracht reeds termijnen vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht verrekend. Deze rente is derhalve niet in de koopsom inbegrepen.

1.5 SWK Garantie- en Waarborg regeling

De SWK Garantie- en waarborgregeling dekt een groot aantal risico's voor kopers af. Het geeft zekerheid over de afbouw en de bouwtechnische staat van de woning. Wanneer de garantieplichtige ondernemer tijdens de realisatie failliet gaat, zorgt SWK ervoor dat de woning zonder meerkosten wordt afgebouwd (insolventiewaarborg).

De kwaliteitsgarantie op de woning gaat drie maanden na oplevering in en heeft een looptijd van zes jaar. Bepaalde onderdelen hebben een kortere garantieperiode of worden van garantie uitgesloten. Dit staat aangegeven in Module I, die te vinden is in de SWK Garantie- en Waarborgregeling op de website van SWK. Voor ernstige gebreken (het geheel of gedeeltelijk tenietgaan van de woning) geldt een garantietermijn van tien jaar.



ALGEMEEN

De gebrekenwaarborg (herstelwaarborg) garandeert dat garantiegebreken aan de woning na oplevering ook in de toekomst worden opgelost. De basis voor de kwaliteitsgarantie vormt het Bouwbesluit, een wettelijke regeling van de Rijksoverheid, evenals de aanvullende voorwaarden die staan vermeld in Module II en opvolgende modules. De versies van de toepasselijke modules staan op het Waarborgcertificaat vermeld. Het SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 is bijgevoegd als bijlage.

Voor verdere informatie over de voordelen en regelingen van Woningborg kunt u de website www.swk.nl bezoeken en raadplegen.

1.6 Vereniging van Eigenaren

Het gebouw is door middel van een notariële akte juridisch gesplitst in appartementsrechten. U koopt een appartementsrecht. Het appartementsrecht omvat het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het appartementengebouw. U bent gezamenlijk met alle appartementseigenaren medeverantwoordelijk voor de gemeenschappelijke ruimten, het exterieur van het gebouw, het dak etc.

U bent ook automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De vereniging komt minimaal eenmaal per jaar samen om beslissingen te nemen. Onder deze beslissingen vallen onder andere de te treffen maatregelen om het gehele complex in een goede staat te houden en te onderhouden. Een belangrijk punt is daarbij het reserveren van gelden voor groot onderhoud op termijn. Door de VvE wordt een opstalverzekering voor het gehele appartementengebouw afgesloten. De premie van deze verzekering zal worden doorberekend in uw servicekosten. U hoeft dus niet zelf een opstalverzekering af te sluiten. Wel dient u zelf een inboedelverzekering af te sluiten vanaf de dag van de oplevering. In de splitsingsakte is een reglement opgenomen, waarin de onderlinge belangen van de eigenaars worden geregeld. Meer informatie over uw rechten en plichten als appartementseigenaar kunt

u vinden in verschillende publicaties van Vereniging Eigen Huis of in een brochure van het Notariële Broederschap.

1.7 Omgeving en toekomstige plannen

U koopt een woning in een gebied wat volop in ontwikkeling is. Rondom het complex NoordBaak zullen de komende jaren diverse projecten worden gerealiseerd. Zo zal aan de noordzijde van NoordBaak het project B7 worden gerealiseerd.

Aan de westzijde van het Kraanspoor zijn er (als onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Havenstad) plannen om het aanwezige bedrijfengebied te herontwikkelen tot een woon-/werkgebied. Meer informatie over deze ontwikkelingen kunt vinden op de website van de gemeente Amsterdam.

De gemeente Amsterdam heeft het voornemen om een brug over het IJ te realiseren en deze te laten aanlanden op het NDSM terrein. Dit plan is nog verre van concreet. Wilt u zich laten informeren over deze ontwikkeling, gebruik dan op de website van de gemeente Amsterdam de zoekterm 'Sprong over het IJ'



2.1 Energieprestatie

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van deze coëfficiënt spelen onder andere isolatie, bezonning, glasoppervlak, installatietechniek en energieopwekking een rol. Doordat gebruik gemaakt wordt van moderne technieken en materialen behaalt de woning bij oplevering energielabel A++.

2.2 Peil

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de onafgewerkte begane grondvloer in de hoofdentrees van het appartementengebouw. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald.

2.3 Terrassen/balkons

Alle appartementen beschikken over privé buitenruimten (een terras en/of balkon) en worden uitgevoerd in schoonwerk beton of dakbedekking met daktegels of schoonwerk beton met daktegels.

2.4 Riolering

Er is een gescheiden stelsel voor hemelwater en vuilwater. Het vuilwater en hemelwater worden verzameld en separaat geloosd op het gemeenteriool. De binnen- en buitenriolering zijn uitgevoerd conform de voorschriften in de normbladen. De afvoerleidingen in de appartementen zijn ingestort in de vloer en verzameld op collectieve standleidingen die in schachten worden weggewerkt. De vuilwater afvoerleidingen zijn in de kelder aangesloten op een gemeenschappelijke vuilwaterpompinstallatie die loost op het gemeenteriool. De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen.

2.5 Vloeren

De verdiepingsvloeren en het platte dak van het appartementengebouw zijn uitgevoerd als een gewapende betonvloer. In de appartementen worden de betonvloeren voorzien van een zwevende (of verend opgelegde) dekvloer. De badkamer wordt voorzien van een niet zwevende dekvloer.

De maximale drempelhoogte ter plaatse van de woningentreedeur is conform het Bouwbesluit en gaat uit van een vloerafwerking van 20mm dikte. De balkons zijn óf uitgevoerd in platen van geprefabriceerd schoonwerk beton, niet nader afgewerkt. De aanwezige terrassen zijn afgewerkt met dakbedekking en tegels.

Het appartement wordt verwarmd en gekoeld door middel van vloerverwarming/ vloerkoeling. De aan te brengen vloerafwerking moet de warmte/koude die via de vloer in het appartement komt zo goed mogelijk doorgeven. Niet alle soorten vloerafwerking zijn geschikt voor appartementen met vloerverwarming/ vloerkoeling.

Vloerkoeling is geen airconditioning. De woning zal bij hoge buitentemperaturen minder opwarmen, maar de woning kan niet op een gevraagde binnentemperatuur worden ingesteld.

Bij appartementengebouwen met verend opgelegde dekvloeren mag er bij toepassing van een harde vloerafwerking geen tussenlaag onder deze afwerking aangebracht worden. Want bij dit type dekvloer beïnvloedt deze tussenlaag de geluidisolatie negatief. Hou tussen steenachtige of houten vloeren en wanden altijd een naad vrij in verband met contactgeluid en/of uitzetting. Met betrekking tot de geluidisolatie mogen de plinten niet strak op de harde vloerafwerking worden geplaatst.

De meeste soorten natuursteen, linoleum, laminaat en parket kunnen worden toegepast als vloerafwerking.

Type vloerafwerking	Geschiktheid appartement
- Natuursteen	- Toepasbaar, mits niet zwevend.
- Tegels, siergrind	- Toepasbaar, mits niet zwevend.
- Hout, parket	- De meeste soorten parket zijn toepasbaar. Parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken is niet geschikt voor toepassingen met vloerverwarming/ vloerkoeling. Ook parket van lange planken is ongeschikt.
- Kurk	- Niet toepasbaar.
- Linoleum, marmoleum	- Toepasbaar.
- Zeil, PVC	- Toepasbaar.
- Laminaat	- Toepasbaar, mits niet zwevend. Kan een klein nadelig effect hebben op koeling.
- Tapijt of tapijttegels	- Niet toepasbaar.

Omdat de leidingen van de vloerverwarming/ vloerkoeling vlak onder de oppervlakte lopen, mag niet worden geboord of gespijkerd in de vloer. Lijmen geeft voor alle type vloerbedekking het beste resultaat. De vloeren zijn afgewerkt met een zwevende steenachtige dekvloer. De dekvloeren worden niet geschuurd opgeleverd. Voor de keuze van de lijmsort en vloerafwerking kunt u zich het beste laten adviseren door een vloerleverancier.

2.6 Wanden

De woningscheidende wanden van de appartementen zijn uitgevoerd in beton of metal stud.

De dragende wanden van de stallinggarage en de trappenhuizen zijn van beton.

Alle als zodanig aangegeven betonwerken zijn uitgevoerd met de benodigde wapening, e.e.a.

conform de tekeningen van de constructeur en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

De niet dragende binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in gipsblokken. Indien nodig vanwege geluidwerende eisen worden wanden in kalkzandsteen of metal stud uitgevoerd.

De wanden tussen de algemene verkeersruimten en de appartementen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen, beton of metal stud.

Voor alle wanden geldt dat deze voldoen aan de eisen ten aanzien van geluidwering.

2.7 Gevels

De buitenzijde van de buitengevels zijn, volgens de geveltekeningen, uitgevoerd in baksteen. De achterconstructie voor de gevels bestaat uit betonwanden of houtskeletbouw elementen, voorzien van raamsparingen. Ter bevestiging van de kozijnen worden de nodige houten stelkozijnen toegepast. De gevel is voorzien van de nodige waterkeringen, afdekprofielen en luchtdichtingen.

2.8 Daken

De platte daken van het appartementengebouw worden vervaardigd van beton en voorzien van isolatie en een bitumineus dakbedekkingssysteem. Ter plaatse van de looppaden op de daken (t.b.v. bereikbaarheid technische installaties) en in de hoeken, worden betontegels gelegd, tevens dienend als ballast. Op de daken van de woningen zullen zonnepanelen worden aangebracht t.b.v. de algemene energievoorziening.

2.9 Metaalwerken

Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies zijn, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen. De metaalwerken zijn uitgevoerd volgens opgave van de constructeur en na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht.

De balustrades van de balkons en de dakterrassen zijn uitgevoerd als stalen balusters met een invulling van panelen, gelaagd glas of een spijlen hekwerk.

2.10 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in metaal (kleur conform afwerkstaat). De kozijnen zullen worden uitgevoerd met bovenlicht of bovenpaneel. Het kozijn van de meterkast wordt in alle situaties voorzien van een bovenpaneel.

Alle kozijnen zijn afgehangen met opdek deuren en voorzien van het nodige deurbeslag.

De kozijnen van toilet en badkamer zijn voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen in de woning zijn zonder dorpel uitgevoerd. De onder de deuren aangebrachte vrije ruimte dient voor het juist functioneren van het ventilatiesysteem.

2.11 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen van het appartement zijn van gecoat aluminium. De kieprichtingen en schuifrichtingen van de buitenramen en -deuren zijn uitgevoerd conform de technische verkooptekeningen. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van tochtweringsprofielen. In de geveltekeningen en de doorsneden zijn plaats en draairichting van de algemene buitendeuren aangegeven.

De binnenkozijnen van de algemene verkeersruimten op de verdiepingen zijn uitgevoerd in hout en of stalen puin en afhankelijk van de plaats in het gebouw voorzien van een glasopening. Waar dit volgens de voorschriften wordt vereist, zijn brandwerende kozijnen en deuren toegepast. De binnenpuin in de lifthallen zijn van hout en zijn voorzien van rookwerende beglazing.

2.12 Plafondafwerking

De plafonds in de woningen worden uitgevoerd in beton en zijn voorzien van structuurspuitwerk.

De centraaldozen in de plafonds, t.b.v. de elektrische bedrading, worden voorzien van deksel met kroonsteen. Het ventilatiesysteem, met de daarbij behorende ventielen (wit) in het plafond, worden afgewerkt en ingeregeld voor de oplevering. Voor de plafondafwerking van de algemene ruimten verwijzen we naar de afwerkstaat algemene ruimten.

2.13 Woningtoegangsdeuren

De woningtoegangsdeuren gelegen aan een binnengang worden uitgevoerd met een spion. De woningtoegangsdeuren gelegen aan een galerij worden voorzien van een dichte beplating.

2.14 Beglazing

De glasopeningen in de buitengevel van de appartementen zijn uitgevoerd met hoog rendement isolatieglas (HR++) in de vereiste dikten, waar nodig in geluidwerende en/of brandwerende en/of zonwerende uitvoering. De balkonbalustrades zijn voorzien van veiligheidsglas. De buitenbeglazing van de algemene ruimten is uitgevoerd als isolerende beglazing. De beglazing in de binnendeuren en binnenkozijnen van de algemene verkeersruimten is een doorvalveilige enkele beglazing, waar nodig in een brand- of rookwerende uitvoering.

Daar waar het vanuit geluidwerende eisen nodig is, worden de balkons voorzien van een gedeeltelijke glazen afscherming voorzien van een schuif-draaisysteem.

2.15 Zonwering

Koper heeft ter plaatse van de zuidoost- en zuidwestzijde de mogelijkheid om zonwering in de vorm van screens toe te passen. Dit wordt eveneens als meerwerkoptie aangeboden. Hiervoor zijn loze leidingen volgens de verkooptekeningen opgenomen. De screens kunnen door middel van een afstandsbediening worden bediend. De architect heeft in samenspraak met de commissie Welstand van de gemeente Amsterdam de kleur voor de screens bepaald.

Tijdens de bouw worden er voorbereidingen getroffen voor één bepaald type screen. Gedetailleerde gegevens omtrent het type kunnen later via de Vereniging van Eigenaren worden opgevraagd.

2.16 Hang- en sluitwerk

De toegangsdeur van uw appartement is voorzien van een 3-puntssluiting met een cilinderslot. De binnendeuren in de algemene ruimten en meterkastdeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De buitendeuren en -ramen zijn, daar waar nodig, voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk.

2.17 Wandafwerking

Alle wanden van de appartementen zijn behangklaar (klasse C) opgeleverd. Dat wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om te behangen met een grove behangsoort. Alle installaties zijn functioneel afgemonteerd op de behangklare wanden. De wanden van het hoofdentreepoortaal, de lifthallen, de trappenhuisen en de gang tussen de lifthal en de stallinggarage zijn afgewerkt conform de interieurstaat (zie bijlage 3).

2.18 Tegelwerk en sanitair

In de koopsom zijn een volledig afgebouwde en afgewerkte toilet en badkamer opgenomen. Het toilet en de badkamer worden standaard voorzien van tegelwerk en sanitair conform de afwerkstaat. U kunt bij de tegel- en sanitairleverancier de standaard badkamer en toilet naar eigen inzicht en smaak laten aanpassen. De door ons geselecteerde sanitairshowroom is de firma Gevier te Bunnik. De door ons geselecteerde tegelshowroom is de firma De Wilde te Nunspeet. Na het tekenen van de koop- aannemingsovereenkomst wordt u door Gevier en De Wilde uitgenodigd om hun showroom te bezoeken. Vervolgens zal Gevier en De Wilde u een offerte aanbieden. In de offerte wordt het standaard tegelwerk en sanitair als verrekenprijs opgenomen. Door ondertekening van de offerte geeft u ons

opdracht om het standaard sanitair en tegelwerk te wijzigen. Deze opdracht is bindend.

De op de koop- aannemingsovereenkomst van toepassing verklaarde SWK Garantie- en Waarborgregeling verplicht een oplevering van het appartement inclusief tegelwerk en geïnstalleerd sanitair.

2.19 Trappen

De trappen en bordessen in de trappenhuisen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in vooraf vervaardigd beton. De traptreden worden voorzien van een antislipprofiel. De boven- en onderzijde van de betontrappen en betonbordessen in het trappenhuis en op de galerijen zijn schoonwerk en worden verder niet afgewerkt.

2.20 Balustrades en leuning

De algemene (vlucht)trappen zijn minimaal aan één zijde voorzien van een voorziening om aan vast te houden. Dit in de vorm van een hekwerk of waar geen hekwerk zit in de vorm van een leuning.

2.21 Schilderwerk

Er is verf aangebracht van voldoende dikte in een nader te bepalen dekkende kleur, voor al het binnen- en buitenschilderwerk. De leidingen in de meterkast en de bergingen binnen de woning blijven onbehandeld. De aluminium buitenkozijnen en de aluminium vliesgevel zijn fabrieksmatig behandeld.

2.22 Keuken

In de koopsom van de woning is een verrekenprijs ('keukencheque') voor een keuken opgenomen. Voor deze verrekenprijs is al een keukenopstelling samengesteld. Deze standaard keukenopstelling staat aangegeven op de verkooptekeningen. De door ons geselecteerde keukenleverancier is de Voortman. U kunt bij deze keukenleverancier de standaard keuken naar eigen inzicht en smaak laten aanpassen. Voortman zal u hiervoor uitnodigen in de showroom in Amsterdam en u vervolgens een offerte aanbieden.

De in de koopsom opgenomen verrekenprijs wordt in de offerte opgenomen. De plaatsing en afrekening van de keuken handelt u rechtstreeks af met de keukenleverancier. De keuken kan na oplevering van de woning worden gemonteerd. De aansluitpunten (elektra, riolering, water) voor de keuken dienen tijdig te worden opgegeven. Bij oplevering zijn de elektra aansluitpunten voorzien van een wandcontactdoos. De aansluitpunten voor water en riolering zijn afgedopt. De keuken valt buiten de SWK-garantie.

Indien u geen gebruik wilt maken van de door ons geselecteerde keukenleverancier ontvangt u de in de koopsom opgenomen verrekenprijs minus de btw retour.

Het mechanische WTW ventilatiesysteem in het appartement is niet geschikt om een afzuigkap op aan te sluiten. Een recirculatie afzuigkap met koolstoffilters wordt aanbevolen. Er is geen gasaansluiting aanwezig, er wordt gekookt op elektriciteit.

2.23 Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in kunststof en aangesloten op de buitenriolering. De balkonvloeren zijn middels balkonafvoeren aangesloten op een hemelwaterafvoer.

2.24 Waterleiding

Vanaf de watermeter in de meterkast van het appartement loopt een koudwaterleiding naar de volgende tappunten:

- wandcloset;
- fonteinbakje in het toilet;
- wandcloset in de badkamer (indien van toepassing);
- douche in badkamer;
- wastafel in badkamer;
- bad in badkamer (indien van toepassing);
- tappunt wasmachine;
- keuken.

Daarnaast loopt een warmwaterleiding naar de volgende tappunten:

- wastafel in badkamer;
- douche in badkamer;
- bad in badkamer (indien van toepassing);
- keuken.

De watervoorziening geschiedt via het plaatselijke waterleidingbedrijf. Er is een drukverhogingsinstallatie opgenomen in de algemene technische ruimte in het appartementengebouw. Deze installatie waarborgt een voldoende waterdruk in de hoger gelegen appartementen.

2.25 Warmte/koude installatie

Voor het verwarmen en koelen van de appartementen wordt een hybride warmte-/koudeopslag (hybride-WKO) gerealiseerd. In het appartement wordt een afleverset gemonteerd van waaruit de vloerverwarming/-koeling wordt gevoed. Radiatoren en convectoren zijn niet toegepast. Als bijverwarming, naast de vloerverwarming, wordt in de badkamer een elektrische handdoekradiator geplaatst. De regeling van de temperatuur geschiedt door middel van ruimtethermostaten. Hierbij geldt dat de hoofdregeling is geplaatst in de woonkamer en dat de overige verblijfsruimten (de slaapkamers) zijn voorzien van een naregeling. De minimaal te behalen en te handhaven temperaturen in het appartement in de winter, uitgaande van gesloten deuren en ramen, zijn:

- | | |
|--------------------------|------|
| • Hal, entree, gang: | 18°C |
| • Woonkamer: | 22°C |
| • Keuken: | 22°C |
| • Slaapkamers: | 22°C |
| • Badkamer/doucheruimte: | 22°C |
| • Toiletruimten: | 15°C |
| • Inpandige berging: | 15°C |

2.26 Ventilatievoorziening

De appartementen zijn voorzien van een warmte-terugwin ventilatiesysteem. De ventilatie-unit is in de bergingsruimte in het appartement aangebracht en zorgt voor een continue luchttoevoer en luchtafvoer. Een warmtewisselaar haalt zoveel mogelijk warmte uit de ventilatielucht voor hergebruik. De luchttoevoer en luchtafvoer in het appartement vindt plaats door middel van ventilatierozetten in het plafond. Het aantal en de plaats worden definitief bepaald aan de hand van de berekening van de installateur. De ventilatie-unit kan worden bediend met een afstandsbediening. De ventilatie-installatie voorkomt niet het condenseren van de badkamer bij gebruik van de douche en het bad.

2.27 Elektrische installatie van de woning

In de meterkast worden door de nutsbedrijven een aansluiting voor elektra, glasvezel en CAI (kabel) gerealiseerd. De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van deze nutsbedrijven. De vloer, het plafond en de wanden van de meterkast worden niet nader afgewerkt.

De gehele elektrische installatie wordt gerealiseerd conform NEN1010. Aantallen en posities van de wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars worden conform de verkooptekeningen gerealiseerd.

In de woonkamer is een aansluitpunt voor kabeltelevisie aanwezig. Bij oplevering staat er geen signaal op het aansluitpunt. U dient hiertoe zelf een abonnement bij Ziggo af te sluiten.

In de hal is een video intercom aanwezig waarmee een spreek-, luister- en beeldverbinding met de entreehal tot stand gebracht kan worden. Ook kan hiermee de deur van de hoofdentree worden geopend.

2.28 Brandsignalering en -meldingen

De appartementen zijn voorzien van de volgens het Bouwbesluit benodigde rookmelders zoals aangegeven op de verkooptekening. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van het betreffende appartement. In de algemene ruimten zijn de benodigde vluchtwegarmaturen voorzien.

2.29 Entree

Ter plaatse van de hoofdentrees van het appartementengebouw zijn afsluitbare postkasten gemonteerd. Tevens is een bellentableau aangebracht met een videofoon en spreek-/ luisterverbinding. Het appartementengebouw is voorzien van de nodige huisnummerbordjes en bewegwijzering.

2.30 Liften

Het appartementengebouw zal worden voorzien van een liftinstallatie zoals aangegeven op tekening. De liftcabine is voorzien van een spiegel tegen de zij- of achterwand, handleuning aan de zijwand en een spreek-/luistervoorziening voor calamiteiten. De liftinstallatie zal bij de oplevering voldoen aan de eisen van het liftinstituut. Het front van de liften zal worden uitgevoerd in RVS evenals de wanden. De liften krijgen een tegelvloer.

2.31 Stallinggarage

Indien beschikbaar, bestaat er voor de kopers van een appartement de mogelijkheid tot het verwerven van een eigen parkeergelegenheid in de stallinggarage in de kelder of de begane grond. De entree van de stallinggarage wordt voorzien van een speedgate (een snel sluitend hek). Alle eigenaren van een parkeerplaats krijgen een zender om de speedgate te kunnen bedienen.

2.32 Fietsenstalling

Afhankelijk van de gebruikersoppervlakte van de woning zullen er twee of meer fietsenplekken worden toegewezen in de gemeenschappelijke fietsenstalling in de kelder.

2.33 Bestrating, beplanting, terreininrichting en binnentuin

- De bestrating van de paden naar de woningen die zijn gelegen aan de daktuin, worden uitgevoerd in betontegels op tegeldragers of andersoortige verharding.
- De binnentuin zal ingericht worden met deels beplanting en deels verhardingen.
- Om de beplanting in de binnentuin te kunnen onderhouden zal er een irrigatiesysteem met waterleidingen en afvoeren aangebracht worden.
- De beplanting is seizoensafhankelijk en het aanbrengen ervan zal mogelijk plaatsvinden na de oplevering.
- Het ontwerp van de binnentuin is nog niet geheel definitief en is indicatief in de brochure weergegeven. Aan dit ontwerp kunnen geen rechten worden ontleend. De inrichting van de daktuin valt buiten de SWK Garantie- en Waarborgregeling.
- De eventuele privé dakterrassen van de woningen worden uitgevoerd in betontegels op tegeldragers.

2.34 Vuilcontainers

De vuilcontainers in het openbaar gebied zijn van de gemeente en worden geplaatst door de gemeente. Een pasje geeft toegang tot het gebruik en deze worden door de gemeente uitgegeven.



3.

KOPERS BEGELEIDING

3.1 Koperswensen

Voor dit project is een kopersbegeleider aangesteld. Naast de hiervoor beschreven showroomtrajecten met betrekking tot de keuken, het sanitair en het tegelwerk, bieden wij u als koper van een woning een aantal mogelijkheden om de woning te kunnen aanpassen. De mogelijkheden daartoe zijn opgenomen in de koperskeuzelijst die onderdeel uitmaakt van de contractstukken. Uw kopersbegeleider zal u begeleiden ten aanzien van:

- uw wensen met betrekking tot wijzigingen op basis van de koperskeuzelijst;
- uw individuele vragen over de geboden opties;
- beantwoording van bouwtechnische vragen;
- het verzamelen van overzichten van alle door u opgedragen wijzigingen en deze verwerken tot uitvoeringsopdrachten;
- beantwoording van vragen of gesignaleerde aandachtspunten gedurende de uitvoeringsperiode.

3.2 Digitaal platform “HomeDNA”

Wij bieden u een digitaal platform aan bij de koop van uw nieuwbouwwoning: “HomeDNA”, een persoonlijke, digitale omgeving waarin het eigen bouwdoosje van de aankoop tot en met de oplevering wordt bijgehouden. De communicatie met uw kopersbegeleider gaat eveneens via HomeDNA. De kopersbegeleider zal wekelijks de chats doornemen en beantwoorden. Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft getekend, zult u een e-mail met een uitnodiging voor HomeDNA ontvangen.

3.3 Kopen na de sluitingsdatum meer-/minderwerk

Indien u een woning koopt na de sluitingsdatum van het meer-/minderwerk, verzoeken wij u de door u gewenste opties aan te geven op de koperskeuzelijst. De door u gewenste opties zullen dan worden beoordeeld op hun uitvoerbaarheid in relatie tot de vorderingen op de bouw. Het kan zijn dat niet alle opties nog mogelijk zijn of dat de uitvoering van een optie extra werk met zich meebrengt. In het laatste geval wordt de prijs van de optie aangepast.

3.4 Betaling meer-/minderwerk

Betaling van het meer-/minderwerk vindt plaats conform de geldende SWK Garantie- en Waarborgregeling.

3.5 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De opdracht tot meer-/minderwerk betreft een aanvulling op de tussen verkrijger en ondernemer gesloten koop-/aanneemovereenkomst inzake het genoemde bouwnummer. In verband met de uitvoering van het meer-/minderwerk geeft de verkrijger door ondertekening van de koop-/aanneemovereenkomst en/of van de koperskeuzelijst toestemming aan de ondernemer, de persoonsgegevens – zoals naam, adres, woonplaats, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) – van de verkrijger te verstrekken aan het uitvoerend bedrijf, betrokken onderaannemers en de (project) leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, tegels, verwarming en dergelijke.

4.

OPLEVEREN

4.1 Opleveren

De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd. Vooruitlopend op de definitieve oplevering wordt u uitgenodigd voor een vooropname of kijkdag. U kunt dan de woning controleren op eventuele gebreken. Van de vooroplevering wordt een vooropnamerapport opgesteld. Minimaal drie weken vóór oplevering wordt u door de verkoper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. U wordt dan uitgenodigd om samen de woning op te nemen. Er wordt dan het “proces-verbaal van oplevering” opgemaakt, dat door beide partijen wordt ondertekend. In het proces-verbaal van oplevering worden eventuele nog te verrichten werkzaamheden vermeld. De verkoper zal deze werkzaamheden onverwijld, doch uiterlijk binnen drie maanden, uitvoeren.

Uiteraard kunt u zich bij de oplevering bij laten staan door een ter zake deskundig persoon, bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis.

In de praktijk is gebleken dat vele kopers/verkrijgers maatregelen nemen die verband houden met ontruiming van hun huidige woonruimte e.d. op grond van informatie die zij over de oplevering van de woning onder andere op de bouwplaats hebben ingewonnen. Er zijn echter tal van onzekere factoren die de bouwtijd kunnen beïnvloeden. Daarom wordt geadviseerd de officiële schriftelijke bevestiging af te wachten.

Voor vragen met betrekking tot financiële aspecten kunt u zich in verbinding stellen met een financieel adviseur.

4.2 Nuts

Sinds 1 juli 2004 is de consument vrij in de keuze van een leverancier voor energie. Voor u als koper betekent dit ook dat u (na oplevering) vrij bent in de keuze van een energiebedrijf voor de levering van elektriciteit. De warmte- en koudelevering en de warmtapwatervoorziening vindt plaats door middel van een aansluiting op een hybride-WKO. De exploitant van de hybride-WKO staat vast. Hierin is geen vrije keuze mogelijk. De tarieven voor levering van warmte en koude staan vast. Dit is geregeld in de warmtewet.

Nadere informatie over de exacte procedure, inclusief adressen, zal u tijdig worden verstrekt. U zult hierdoor voldoende tijd hebben om het één en ander tijdig te regelen.

Indien u niet voornemens bent de woning direct na oplevering in gebruik te nemen, willen wij u erop wijzen dat u alle watertappunten (warm en koud water), aangesloten of niet, wekelijks dient te gebruiken om legionellavorming tegen te gaan. Dit is een advies, u bent hiervoor zelf verantwoordelijk.

In de meterkast van de woning is een glasvezelaansluitpunt aanwezig. Om hier gebruik van te kunnen maken, dient u een abonnement bij een glasvezelleverancier af te sluiten.

5.

OVERIGE VOORWAARDEN

5.1 Afwijkingen

Hoewel deze Technische Omschrijving en de daarbij behorende tekeningen met zorg en nauwkeurigheid zijn samengesteld, moet er een voorbehoud worden gemaakt voor kleine wijzigingen in maatvoering, materiaalkeuze en kleurstelling.

De wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die waarvan de wenselijkheid en noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen echter geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De bouwer behoudt zich het recht voor bovengenoemde wijzigingen aan te brengen, indien noodzakelijk zonder voorkennis hiervan aan de koper. De koper kan geen rechten ontleen aan deze door te voeren wijzigingen. Uiteraard zullen dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk vermeden en beperkt worden. Eén en ander kan geen aanleiding zijn tot reclamering of ontbinding van de koop-/aanneemovereenkomst. Waar in deze omschrijving een bepaald merk of een bepaalde leverancier is voorgeschreven kan door de bouwer, indien dit voor de uitvoering of voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht, een ander merk of andere leverancier van gelijke kwaliteitsklasse worden gekozen.

Indien de omschrijving afwijkt van de tekening zal de omschrijving worden aangehouden. De verstrekte “artist impressions” geven een goede indruk van de woning. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Deze kunnen namelijk afwijken van de daadwerkelijke bouwkundige uitvoering. De op tekening ingeschreven maten zijn circa maten (voor de inrichting van uw woning raden wij aan de maten zelf na te meten). Kleine maatverschillen veroorzaakt door materiaalkeuze, toleranties of definitieve terreinmaten kunnen optreden. De maatvoering op de tekening van de installaties is indicatief. De maatvoering op de tekeningen voor badkamers(s) en toilet(ten) is gemeten tussen de wanden (dus niet tussen de tegels).

De indeling op de situatie van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van het inrichtingsplan dat is vastgelegd in afspraken met gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper behoudt zich het recht voor hierin wijzigingen door te voeren.

Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingplan, geen juridische werking hebben, daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.

6.1 Woning

Onderdeel	Materiaal/Merk	Afwerking/Kleur/Afmetingen
Wanden	Beton, gipsplaat, gipsblokken, kalkzandsteen	Behangklaar (klasse C)
Buitenkozijnen, ramen en deuren De Grote Kaap (Blok C)	Aluminium	Fabrieksmatig gecoat, kleur: RAL 8015
Buitenkozijnen, ramen en deuren De Kleine Kaap (Blok D)	Aluminium	Kleur: Alumet AluBRASS02 Matt-etched. Binnenkant: hetzelfde of wit (keuze aannemer).
Vensterbanken	Kunststeen	Zwart
Kozijn woningtoegangsdeur	Hout (hardhout)	Geschilderd
Woningtoegangsdeur	Hout (hardhout)	Geschilderd
Dorpel woning toegangsdeur	Kunststeen	Natura zwart
Binnen kozijnen	Metaal	Wit
Binnendeuren (in de woning)	Opdek deur	Fabrieksmatig afgelakt, wit
Hang- en sluitwerk	Aluminium	
Binnendorpels (toilet, badkamer)	Kunststeen	Natura zwart
Meterkast (kozijn)	Hout	Geschilderd, wit
Wandtegels badkamer	Keramik	Wit (glans of mat), 200x400 mm Horizontaal verwerkt tot plafond
Wandtegels toilet	Keramik	Wit (glans of mat), 300x400 mm Horizontaal verwerkt tot circa 1,5 m+ vloer
Hoekprofielen uitwendige hoeken tegelwerk	Aluminium	
Niet zwevende dekvloer	90 mm zandcement	
Vloertegels badkamer en toilet	Keramik	Keuze uit vier kleuren, 450x450 mm
Plafonds	Spack-spuitswerk	Wit
Deurbel	Intersteel	Type: Ovaal, 65x30mm
Wandcontactdozen	Kunststof	Wit
Wandcloset voorzien van softclosing	Ideal Standard	Pack diepspoel, wit, 530mm
Inbouwreservoir toilet	Geberit Duofix	
Fontein toilet	Ideal standard fonteinkraan	Connect Air
Fonteinkraan	Venlo	Chroom
Douchemengkraan, glijstang, handdouche en doucheslang	Venlo comfortset Nimbus New	Chroom
Douchescherm	Glas met zijsteun	
Wastafel	Ideal Standard	Eurovit
Spiegel	Silkline met klem	90x60 cm
Wastafelmengkraan	Venlo, met waste	Bluestart
Doucheput	Dyka, 15x15 RVS	Met put en reukafsluiter
Badkamerradiator	E-radiator	
Loggia-armatuur De Kleine Kaap (Blok D)	Armatuur n.t.b.	
Balkonarmatuur De Grote Kaap (Blok C)	Armatuur n.t.b.	

6.2 Algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal/Merk	Afwerking/Kleur/Afmetingen
Wanden	Beton, gipsplaat, kalkzandsteen	Spack-spuitwerk, wit
Hoofdtrappen en bordessen	Beton	Anti-slip structuur, Trappen prefab onafgewerkt.
Noodtrap incl. hekwerken met leuning	Gegalvaniseerd staal	
Hekwerken en balustrades	Lamellen/spijlen: staal	Poedercoat in kleur
Entreepui De Grote Kaap (Blok C)	Aluminium	Fabrieksmatig gecoat
Entreepui De Kleine Kaap (Blok D)	Aluminium	
Dorpel entreepui	Natuursteen	
Binnendeuren	Meranti houten stompe deuren	Geschilderd met glasopening
Binnenkozijnen	Houten kozijnen	Geschilderd
Hang- en sluitwerk	Aluminium	
Dorpels	Beton	
Dekvloeren	Anhydriet/zandcement	
Vloer entreehal t.p.v. gehele voorportaal	Tegelwerk en schoonloopmat	Schoonloopmat Coral Classic, hele entree breed en 2m1 diep.
Vloer verkeerruimten begane grond	Tegels keramisch	Grijs, 600x600 mm
Plinten verkeerruimten begane grond	Tegels keramisch	Grijs, 300x95 mm
Vloerafwerking verdiepingen en trappenhuizen	Marmoleum	
Plinten verdiepingen en trappenhuizen	Hout	Meranti 9x60, kleur wit.
Plafond trappenhuis	Beton	Spuitwerk
Plafond begane grond entree, lift hal/ trappenhuis	Lamellen plafond hout	
Plafond verdiepingen lift hal/trappenhuis	Geluidsabsorberend plafond / spuitwerk	Sonapray
Verlichting	LED	N.t.b.
Lift: vloerafwerking	Tegels keramisch	Grijs, 600x600 mm
Lift: wandafwerking	Geborsteld RVS	
Lift: plafond	RVS met LED verlichting	
Lift: leuning en plinten	Zie afwerkstaat	
Lift: deuren en muurkopomkleding	Zincor afwerking geschilderd	
Lift: spiegel		
Bewegwijzering	RVS	
Postkasten	VOS	De Grote Kaap (Blok C): RAL 8015 De Kleine Kaap (Blok D): RAL 7008

6.3 Fietsenstalling en berging

Onderdeel	Materiaal/Merk	Afwerking/Kleur/Afmetingen
Wanden	Beton, kalkzandsteen	Ruw, onafgewerkt
Wanden parkeergarage/fietsenstalling	Kalkzandsteen vellingblokken	Onafgewerkt
Vloer	Beton	Onafgewerkt
Binnenkozijnen	Hout	Geschilderd
Binnendeuren	Hout	HPL
Hang- en sluitwerk	Aluminium	
Plafond grenzend aan buiten/ onverwarmde ruimte	Houtwolcementplaat met isolatie	
Overige plafonds	Beton	Onafgewerkt

7. Bijlagen

- SWK Garantie- en waarborgregeling 2020
- Interieurstaat



VERKOOPKANTOOR NDSM
BEZOEK OP AFSPRAAK

NDSM-kade 5-7
3e verdieping IJ-kantine
1033 PG AMSTERDAM
info@levenopndsm.nl

MAKELAAR NOORDBAAK

Hallie & Van Klooster Makelaardij
Frederik Hendrikstraat 84
1052 HX Amsterdam
020 - 681 6716
noordbaak@hallie-vanklooster.nl

LEVENOPNDSM.NL/NOORDBAAK