

Technische omschrijving

'Frontier Fase 1' te Dordrecht

d.d. 01-05-2025



Introductie en projectomschrijving

Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractvorming met de aannemer. In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de aannemer vastgelegd. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen, zijn in deze technische omschrijving beschreven.

Project Frontier fase 1 is een ontwikkeling van VORM Ontwikkeling B.V. en bestaat uit 83 woningen, waaronder; 2k-, 3k-, 4k-appartementen en Penthouses zitten.

De woningen in project Frontier zijn ontworpen door LEVS architecten.

Inhoudsopgave

I. KOPERSINFORMATIE.....	6
1. De koop- en aannemingsovereenkomst.....	6
2. Betaling.....	7
3. Eigendomsoverdracht.....	8
4. Verzekering	9
5. Prijswijziging	9
6. Garantie- en waarborgregeling.....	9
7. SWK.....	10
8. Koperskeuze procedure	10
9. Sluitingsdata	11
10. Overige bepalingen	11
11. Bouwtijd	11
12. Uw huidige woning	11
13. Oplevering en sleuteloverdracht.....	12
14. Bouwplaatsbezoek	14
15. Opschortingsrecht (5% regeling).....	14
II. PROJECTINFORMATIE	15
16. Algemeen	15
17. Projectdocumentatie.....	15
18. BBL en normen.....	17
19. Politiekeurmerk Veilig Wonen	17
20. Energielabel.....	17
21. Milieu	17
22. Wijk in ontwikkeling	18
III TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	19
23. Ruwbouw	19
23.1 Grondwerk	19
23.2 Fundering	19
23.4 Vloeren	19
23.5 Wanden	19

24. Gevels & dak	19
24.1 Gevels.....	19
24.2 Gevelkozijnen, ramen en deuren	20
24.3 Zonwering	20
24.4 Daken	20
24.5 Schilderwerk	21
25. Afbouw.....	21
25.1 Binnenkozijnen en –deuren	21
25.2 Vloerafwerking	22
25.3 Wand- en plafondafwerking.....	22
25.4 Tegelwerk	22
25.5 Sanitair.....	22
25.6 Sanitair- en tegelwerkstaat.....	23
25.7 Keuken.....	26
25.8 Berging	26
25.9 Trappen en balustraden (indien van toepassing).....	26
25.10 Binnen timmerwerk.....	26
25.11 Schilderwerk	27
26. Installaties.....	27
26.1 Duurzaamheid	27
26.2 Verwarming en koeling	27
26.3 Warm tapwater	28
26.4 Ventilatie	28
26.5 Binnenriolering.....	29
26.6 Waterinstallatie	29
26.7 Elektrotechnische installaties	29
26.8 Wasmachine en wasdroger	30
26.9 Telefoon / CAI / Data	30
26.10 Belinstallatie	30
26.11 Rookmelders	30
26.12 Keukeninstallatie	30
26.13 Zonnestroom	31

27. Terrein	31
27.1 Terrein	31
27.2 Binnentuin.....	31
27.3 Buitenriolering.....	32
27.4 Verlichting zij- en achterpaden	32
27.5 Berging	32
27.6 Parkeergarage	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
28. Algemeen	32
28.1 Maatvoering.....	32
28.2 Hoogteligging.....	32
28.3 Duurzaam hout	33
28.4 Openbaar gebied.....	33
28.5 Bouwvolgorde en oplevering	33
28.6 Installatievoorzieningen	33
28.7 Daglichttoetreding.....	33
28.8 Status artist impressions en tekenwerk.....	34

I. KOPERSINFORMATIE

Een appartement kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwappartement. Dit project is een ontwikkeling van VORM Ontwikkeling. U wordt geadviseerd de Kopersinformatie en Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw appartement. Hieronder wordt met name aangegeven wat u precies wel en niet koopt als u een overeenkomst sluit. Daarnaast geven we uitleg over het verloop van de betalingen.

1. De koop- en aannemingsovereenkomst

Het appartement wordt verkocht en gekocht door het tekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomsten bevinden zich zowel de koopovereenkomst voor de grondkosten als een aannemingsovereenkomst voor de realisatie van uw woning. Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl VORM Ontwikkeling B.V. zich door medeondertekening verplicht tot het overdragen van de grond. De aannemer tekent voor de realisatie van uw appartement. U ontvangt een kopie van beide getekende overeenkomsten via de makelaar retour. De Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) ontvangt ook een kopie en de notaris ontvangt het origineel. De notaris kan, aan de hand van deze ondertekende overeenkomst, de akte van levering voor de eigendomsoverdracht opmaken.

De totale koopprijs van een nieuwbouwappartement van project Frontier is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de kosten voor overdracht van het appartement in de prijs zijn opgenomen. Onderstaand de in de koopprijs begrepen kosten zoals beschreven en uitgesplitst in het koop- en aannemingsdeel.

De koopsom bevat:

- Grondkosten;
- Kosten van de architect en overige adviseurs;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van de woning.

De aanneemsom bevat:

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen;
- Aanlegkosten voor aansluitingen van water, elektra, riolering, centrale antenne-installatie en telefoon;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend);
- Kosten van het SWK-waarborgcertificaat.

Overige kosten:

Het betreft hier de kosten welke niet in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen, zoals bijvoorbeeld:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- Notariskosten inzake hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen.

Andere kosten die niet in de koopsom zijn opgenomen:

- Kosten eventueel meerwerk;
- Abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor telefoon;
- Abonnee-, entreegelden en aansluitkosten voor radio/ televisie (CAI).

2. Betaling

De betaling van de in de koop- en de aannemingsovereenkomst omschreven koopprijs, aangeduid als 'koop en aanneemsom', geschiedt in termijnen. U ontvangt na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst vier typen facturen:

- De grondfactuur: dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen;
- De termijnfacturen: in de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de stand van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt de koper van de aannemer een termijnfactuur. Deze factuur dient de koper binnen twee weken na dagtekening aan de aannemer te betalen;
- De rentefactuur (indien van toepassing);
- Meer- en minderwerkfactuur.

De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koop- en de aannemingsovereenkomst geeft aan dat men recht heeft op uitstel van betaling, tot de datum van notariële levering onder vergoeding van uitstelrente. Voor de vervallen bouwtermijnen ontvangt men termijnnota's. Op de datum van notariële levering dienen deze termijnen en de daarover verschuldigde uitstelrente zijn voldaan. Na de notariële levering ontvangt u, telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd, een volgende termijnnota. Deze nota's kennen een betalingstermijn van 14 dagen na dagtekening. Na ondertekening van de koop- en de aannemingsovereenkomst zenden wij u een factuur, waarop de reeds vervallen termijnen in rekening zijn gebracht. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw geldverstrekker, die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaatsgevonden. Vanaf de datum van levering betaalt u de hypotheekrente tijdens de bouw, indien u de aankoop van uw appartement geheel of gedeeltelijk financiert door middel van een hypothecaire lening. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Voor eventueel door u

opgedragen meerwerk geldt de betalingsregeling volgens de SWK bepalingen, zoals ook in de koop- en de aannemingsovereenkomst is opgenomen.

3. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van de notariële levering vermeld. Voor de datum van de notariële levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale -op die datum verschuldigde- bedrag is aangegeven. Dit inclusief de bijkomende kosten die niet in de koop- en de aannemingsovereenkomst begrepen zijn zoals:

- de uitstelrente (grond-/bouwrente) over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de datum van notariële levering;
- eventueel notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- recherchekosten door notaris;
- eventueel afsluitprovisie van de hypotheek;
- eventueel specifieke kosten voortvloeiend uit de hypotheek (deze zijn afhankelijk van de vorm en verstrekker van de hypotheek. Gedacht kan worden aan premie voor risicoverzekering, eventueel vooruit verschuldigde premie levensverzekering of dergelijke).

Akte van splitsing in appartementsrechten

De akte van splitsing kent drie onderdelen:

a) Omschrijving van de appartementen en gemeenschappelijke delen

Het appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van het appartement, de berging en tevens op een bepaald onverdeeld aandeel in het eigendom van het gebouw. U bent dus gerechtigd tot het appartement, de berging en tevens gerechtigd tot een bepaald gedeelte in de gemeenschappelijke zaken van het gebouw. Bij de akte van (onder)splitsing horen ook splitsingstekeningen. Op deze tekening is het hele gebouw weergegeven. De appartementen, bergingen zijn met doorlopende nummers (zogenaamde indexnummers) weergegeven. Op deze tekeningen is ook weergegeven welke gedeelten van het gebouw gemeenschappelijk zijn.

b) Het reglement van (onder)splitsing

Het reglement wordt vastgesteld bij de akte en vormt de bepalingen die de onderlinge verhoudingen regelen tussen alle bewoners/gebruikers van een appartementengebouw, met alle rechten en verplichtingen voor iedere bewoner/gebruiker. In dit reglement wordt tevens vastgelegd wie voor welke gedeelten gerechtigd is in het gebouw en de gemeenschappelijke zaken en gedeelten van het gebouw en voor welk aandeel iedere eigenaar in het gebouw verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten van het gebouw (door middel van het betalen van servicekosten).

c) Vereniging van Eigenaars (VvE)

Deze vereniging wordt opgericht bij de akte en heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van alle appartementseigenaren van het gebouw. In de akte worden tevens de statuten van de vereniging opgenomen. Hierin staan zaken als: de procedure rond benoeming bestuur, bevoegdheden van het bestuur, de rechten en plichten van de leden, wanneer er algemene ledenvergaderingen moeten worden gehouden en waarover de eigenaren hun stem mogen uitbrengen. Een appartementseigenaar is van rechtswege lid van deze vereniging.

4. Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is het appartement gebouw door de verkoper verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de VvE namens de gezamenlijke eigenaren koper hierin te voorzien (met uitzondering van uw inboedelverzekering, die dient u zelf na oplevering af te sluiten).

5. Prijswijziging

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs staat vast met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

6. Garantie- en waarborgregeling

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

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

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In sommige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het schilderwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.

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

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

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning. Zie hiervoor ook de voorwaarden in de SWK garantie- en waarborgregeling. Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen. De Garantie- en waarborgregeling kent een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

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

7. SWK

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

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

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

8. Koperskeuze procedure

De koper zal in het bezit worden gesteld van een zogenaamde 'koperskeuzelijst', met mogelijke alternatieven dan wel opties met bijbehorende verrekenprijzen. De gelegenheid wordt geboden om een persoonlijke keuze te maken. Daarnaast zal de aannemer ervoor moeten waken, dat uw appartement bij oplevering voldoet aan de eisen van het besluit bouwwerken leefomgeving

(BBL), de nutsbedrijven en de garantiebepalingen van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Gevelaanpassingen, in welke vorm dan ook, zijn niet mogelijk. Indien in het kader van minderwerk, op uw verzoek, zaken niet worden aangebracht, dan kan de woning bij oplevering mogelijk in strijd zijn met de geldende eisen. In dat geval is de gelimiteerde Garantie- en Waarborgregeling van het SWK van toepassing. De koper wordt hierover vooraf geïnformeerd.

9. Sluitingsdata

Het opgeven van de alternatieven dan wel opties uit de koperskeuzelijst is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen bepaald. Opgaven van wijzigingen worden na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling genomen.

10. Overige bepalingen

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder het appartement, bijvoorbeeld instandhouding/onderhoud erfscheidingen etc., wordt verwezen naar de koop- en de aannemingsovereenkomst c.q. akte van levering.

11. Bouwtijd

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw appartement voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV dagen vallen niet onder werkbare dagen.

12. Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten.

Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve afspraken maakt. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen. Strikt juridisch genomen is de koop/- aannemingsovereenkomst een leidraad ten aanzien van het

opleveringstijdstip. Over het algemeen is de juridisch vastgelegde opleveringstermijn ruim genomen.

13. Oplevering en sleuteloverdracht

Het appartement maakt deel uit van een project met meerdere appartementen en woningtypen. Hierbij kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw van het door uw gekochte appartement niet continu zal verlopen door intervallen in de planning.

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging om samen met de uitvoerder of opzichter uw appartement te inspecteren. Bij deze inspectie worden de geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Nadien zullen de geconstateerde onvolkomenheden door de aannemer worden verholpen. Inmiddels heeft u dan een eindafrekening ontvangen. Als u aan alle financiële verplichtingen hebt voldaan, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement. Dit noemen wij de feitelijke oplevering van uw appartement.

Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie, evenals een verbestek, onderhoudsadvies en een kleur- en materiaalstaat met kleurnummers etc. Van de technische installatie zullen definitieve tekeningen worden verstrekt welke, ten opzichte van de huidige verkoopbrochure, de definitieve plaats aangeven in de standaardsituatie zonder koperswijzigingen van elektra, water, sanitair en WTW-unit.

Bij de oplevering van de woning zal een consumentendossier verstrekt worden welke de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- Warmtepomp indien van toepassing
- Mv-box / WTW-unit indien van toepassing
- PV-panelen en omvormer
- Boiler
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

- Kozijnen
- Schilderwerk
- Dakwerk

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Woonwijzer o.i.d.
- Overzicht garantie

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of “werken” van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het appartement is gebouwd van “levende” materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan; deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

14. Bouwplaatsbezoek

U moet er rekening mee houden dat de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arbowet- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegde vallen buiten de verzekering van de aannemer. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Kijkdagen

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, ruimtes in te meten en/of foto's te maken, zullen er kijkdagen georganiseerd worden. Informatie hierover wordt u middels nieuwsbrieven verstrekt.

15. Opschortingsrecht (5% regeling)

Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement snel verholpen te krijgen. Hoe gaat dat in zijn werk? U dient bij de oplevering van uw appartement alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventueel meer – en minderwerk) te hebben overgemaakt. Voor de laatste 5% van de aanneemsom geeft de ondernemer aan de notaris een bankgarantie. Dat geeft u de garantie dat de ondernemer de geconstateerde gebreken zal verhelpen. Deze dienen in het algemeen binnen 15 werkbare dagen te zijn opgelost. Pas daarna wordt de bankgarantie opgeheven.

II. PROJECTINFORMATIE

16. Algemeen

Frontier is een van de nieuwbouwlocaties aan de Spuiboulevard te Dordrecht dat wordt ontwikkeld. Naast de Frontier locatie zullen nog verschillende ontwikkeling aan de Spuiboulevard volgen. Meer informatie kunt u hierover vinden op de site van de gemeente Dordrecht.

17. Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in deze Kopersinformatie en Technische Omschrijving zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. Toch is het altijd mogelijk, dat als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn.

Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De (bouw)ondernemer behoudt zich het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

U dient er rekening mee te houden dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten. De indeling op de situatie tekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, kademuren, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. De situatietekeningen betreffen nagenoeg in alle gevallen een momentopname. De inrichting rondom project Frontier/ Frontier kan door eisen vanuit de gemeente Dordrecht nog veranderen. Wij adviseren u het bestemmingsplan bij de gemeente in te zien. Hierin staat vastgelegd wat voor uw appartement, maar ook voor de verdere omgeving, kan en juist niet kan. Eventuele toekomstige plannen van de gemeente in de naastliggende omgeving worden hierin eveneens vastgelegd.

Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- De tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het BBL;
- Perspectief- en/of sfeertekeningen;
- Foto's en Artist Impressions;
- Brochure, strooifolders, flyers, advertenties;

- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, Hekwerken en balustraden etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet in de koopsom begrepen;
- De op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, deze zijn uitsluitend indicatief.

18. Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en normen

Bij het samenstellen van deze Kopersinformatie en Technische Omschrijving is uitgegaan van de eisen volgens het huidig vigerende BBL. Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en niet bouwkundigen leesbaar te houden is de terminologie van het BBL op een aantal punten aangepast. In afwijking van het BBL worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- Entree, gang en hal in plaats van verkeersruimte;
- Badkamer in plaats van badruimte;
- Toilet in plaats van toiletruimte;
- Berging en (berg)kast in plaats van onbenoemde ruimte;
- Meterkast in plaats van meterruimte.

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het BBL ten aanzien van daglichttoetreding. De appartementen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het BBL. De "krijtstreep" staat op de tekeningen aangegeven.

19. Politiekeurmerk Veilig Wonen

Het plan wordt zoveel mogelijk voldaan aan de gestelde eisen vanuit het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Bij oplevering worden er geen Politiekeurmerk Veilig Wonen certificaten aangevraagd of verstrekt.

20. Energielabel

Vanaf 1 januari 2008 moeten woningen worden voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een appartement is. Het certificaat loopt van A tot en met G. Een appartement met het groene A-certificaat is het energiezuinigst en een appartement met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig. De appartementen van project Frontier/ Frontier krijgen het groene A label, dus u koopt een energiezuinige appartement! Het energieprestatiecertificaat is appartement gebonden en maximaal tien jaar geldig.

21. Milieu

Bij het ontwerp van de appartementen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Uitgangspunt is dat afval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk wordt beperkt. Bouwafval wordt vervolgens zoveel mogelijk

gescheiden ingezameld en afgevoerd ten behoeve van recycling. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Isolerende voorzieningen ter plaatse van de vloeren, balkons, gevels en daken;
- Waterbesparende spoelvoorziening toilet(ten) (spoelonderbreking);
- Zoveel mogelijk toepassen van recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- De houten onderdelen van de appartementen worden uitgevoerd met FSC- of PEFC keurmerk.

22. Wijk in ontwikkeling

Ten tijde van de oplevering van de betreffende fase zullen gedeelten van het bouwplan en/of het openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn. Dit kan voor dergelijke wijken gebruikelijke omstandigheden met zich meebrengen. De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de bouwnummervolgorde te zijn. Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen zoals de beukenhagen of in de groengevel mogelijk nog niet aangebracht zijn. Indien van toepassing zal dit op het opleverformulier vermeld worden (welke overigens niet geldt als een opleverpunt), waarna de beplantingen zo spoedig mogelijk, opnieuw afhankelijk van het seizoen, aangebracht zullen worden.

III TECHNISCHE OMSCHRIJVING

23. Ruwbouw

23.1 Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, kabels en leidingen (waaronder nuts), bestratingen etc. worden de benodigde grondwerken verricht.

23.2 Fundering

De woningen worden gefundeerd op betonnen funderingspalen waarover betonnen funderingsbalken worden gelegd. De lengte en afmetingen van de palen, vloeren, bergingsvloeren en balken alsmede de aanlegdiepte van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende Gemeentelijke dienst.

23.4 Vloeren

De vloerconstructie bestaat uit geprefabriceerde betonvloeren, aangestort met beton. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar. Idem voor algemene ruimten, zoals de entreehal/gang. Waar nodig zijn de vloeren geïsoleerd.

23.5 Wanden

De dragende, woning scheidende wanden worden uitgevoerd als betonwanden en/of kalkzandsteenwanden. De niet- dragende scheidingswanden worden uitgevoerd als gipsblokken (en waar noodzakelijk in metal-stud wanden).

Waar nodig volgens het BBL worden extra isolerende of geluid beperkende materialen toegepast.

24. Gevels & dak

24.1 Gevels

Het binnenspouwblad van de gevels van de woningen zijn uitgevoerd als in het werk gestorte betonwanden en/of kalkzandsteenwanden en/of houtskeletbouw elementen met een traditioneel gemetseld buitenblad. De definitieve steenkleur- en voegkeuze, wordt door de architect bepaald. Daarnaast zijn op diverse plekken in de plinten van de gebouwen natuurstenen elementen en beton aanwezig. Onder de buitengevelkozijnen worden aluminium en/of betonnen waterslagen aangebracht.

Tussen de gevelelementen worden dilataties opgenomen. Dit is nodig omdat het materiaal krimpt en uitzet door temperatuurswisselingen. Voor een goede waterdichting van de gevels worden plaatselijk kunststoffenfolies verwerkt.

Om de biodiversiteit in de wijk te stimuleren, worden er in zowel de noord-, oost-, zuid- en westgevel voorzieningen geplaatst voor vogels en vleermuizen opgenomen om te nestelen.

Daarnaast zijn op diverse plekken op de gevel stalen rekken aangebracht ten behoeve van de gevelbegroeiing in het plan. (e.a. op de verkooptekening weergegeven)

24.2 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de woning op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium de overige kozijnen worden uitgevoerd in kunststof. De ramen, waar aangegeven op de tekeningen, worden uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-kiepramen.

De gevelopeningen zijn op diverse plekken uitgevoerd als een frans balkon. Voor het naar binnen draaiende deel is in het geval van een frans balkon een metalen hekwerk en/of glazenhekwerk gemonteerd. In het geval van een loggia is een borstwering gerealiseerd. Dit e.a. conform de verkooptekening.

De voordeur van het appartement is uitgevoerd als een geïsoleerde vlakke plaatdeur met glasopening(en) of deurspion, voorzien van een kunststeen dorpel en indien op straatniveau gelegen voorzien van een briefsleuf.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woning worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk in lichtmetaal, dat voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen Nieuwbouw. De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en- deuren van de woning worden voorzien van transparante dubbel beglazing (HR++). Dit is hoog rendement glas met een uitstekende isolerende werking.

Veiligheidsglas in de kozijnen volgens de NEN 3569 is nadrukkelijk uitgesloten, dit betreft met name kozijnen met glasvlakken tot vloerniveau. In de kozijnen waar veiligheidsglas benodigd is conform het BBL wordt dit toegepast. Bij de toepassing van HR++ beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Dit kan ontstaan door bijvoorbeeld een gedeeltelijke beschaduwing, ten gevolge van het afplakken van beglazing met stickers e.d. Ook kan dit door een gedeeltelijke gesloten zonwering en te hoge temperaturen door onder andere het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.

Aan de binnenzijde van de kozijnen in de woning, behoudens in de badkamer, wordt bij een borstwering een vensterbank van kunststeen opgenomen.

24.3 Zonwering

Zonwering is niet opgenomen in het plan. De BENG eisen kunnen behaald worden door o.a. vloerkoeling.

24.4 Daken

De platte dakconstructie bestaat uit een geprefabriceerde betonvloer, aangestort met beton. De dakvloer wordt afgewerkt met isolatie en bitumineuze dakbedekking. De dakbedekking wordt voorzien van een watervoerende laag met sedum, beter bekend als een 'groendak'.

Daar waar het, vanwege bediening en onderhoud, noodzakelijk is worden betontegels aangebracht opdat het betreden van het dak mogelijk is zonder de dakbedekking te beschadigen. Daar waar vereist wordt valbeveiliging aangebracht. Op de daken worden PV panelen aangebracht. De PV panelen worden aangesloten op de individuele woningen. Daarnaast zullen er een aantal worden aangesloten op de algemene voorzieningen. Per woning zal één omvormer geplaatst worden die opgewekte energie terug levert.

Door dakvlakken worden, waar nodig, beluchtingen en aan- en afvoeren van de installaties aangebracht met dakkappen c.q. dakdoorvoeren en warmteterugwinning-installaties (WTW)

In het geval van luifels aan de gevel van het appartement, wordt deze uitgevoerd met een houten betimmering, afgewerkt met een dakbedekking (EPDM) en daktrim.

24.5 Schilderwerk

Houten buitenkozijnen, deuren en ramen en luifel- en gootbetimmeringen worden dekkend en/of transparant en/of onbehandeld geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De kleur- en materiaalstaat is opgenomen op de verkooptekeningen. De buitenkozijnen, ramen en deuren worden binnen en buiten in dezelfde kleur geschilderd.

25. Afbouw

25.1 Binnenkozijnen en –deuren

Woningen tot 90 m²

De stalen binnendeurkozijnen van de woning worden voorzien van de kleur die opgegeven staat in de kleur- en materiaalstaat.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht en bovendorpel. De woning wordt uitgevoerd met opdekbinnendeuren en hang- en sluitwerk, deurkrukken en schilden fabrikaat Buva type O-line met schilden.

De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De binnendeurkozijnen van de badkamer en de toiletruimte wordt voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Woningen vanaf 90 m²

De houten binnendeurkozijnen van de woning worden voorzien van de kleur die opgegeven staat in de kleur- en materiaalstaat.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht en bovendorpel. De woning wordt uitgevoerd met opdekbinnendeuren en hang- en sluitwerk, deurkrukken en schilden fabrikaat Buva type O-line met rozetten.

De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot.

De binnendeurkozijnen van de badkamer en de toiletruimte wordt voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd

25.2 Vloerafwerking

De vloeren in het appartement worden voorzien van een zwevende dekvloer. De dekvloer is gereed voor het aanbrengen van vloerbedekking, de dekvloer kan oneffenheden bevatten.

25.3 Wand- en plafondafwerking

Alle wanden behoudens de meterkast, de techniekruimte en de betegelde of gespoten wanden. worden behangklaar opgeleverd, Behangklaar betekent dat er geen (bouw)behang wordt aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse waarbij plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, door de verkrijger zelf dienen te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en/of het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag nodig zijn, deze werkzaamheden zijn niet opgenomen.

De betonnen plafonds en/of eventuele gipsplatenplafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, blijven zichtbaar. Er wordt spuitwerk aangebracht boven het wandtegelwerk in de toilet.

25.4 Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van wand- en vloertegelwerk, dit zoals aangegeven in de sanitair- en tegelwerkstaat. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling verdiept getegeld.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

25.5 Sanitair

De toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van uitgevoerd sanitair, dit zoals aangegeven in de sanitair- en tegelwerkstaat. De kleur van het keramische sanitair is wit.

Om maximaal aan de individuele wensen van de koper te kunnen voldoen, wordt de mogelijkheid geboden bij de vooraf geselecteerde tegel- en/of sanitairshowroom de keuze van het tegelwerk en sanitair naar eigen inzicht te wijzigen. De betreffende showroom zal hiervoor een offerte aanbieden waarbij eventuele prijsafwijkingen worden verrekend. De koper wordt hierover nader geïnformeerd via de kopersinformatie en de standaard meer- en minderwerklijst.

25.6 Sanitair- en tegelwerkstaat

Afwerkingsniveau blok B

Toiletruimte	
Wandclosetcombinatie (hangend)	<ul style="list-style-type: none">○ Villeroy & Boch O. Novo
Fonteincombinatie	<ul style="list-style-type: none">○ Villeroy & Boch O. Novo○ Grohe Costa L kraan○ Afvoerbuīs in de wand, aansluiting met chromen sifon
Tegelwerk	<ul style="list-style-type: none">○ Wandtegels 250 x 250 mm (H = 1500mm hoogte)○ Vloertegels 200 x 200 mm
Badkamer	
Douchecombinatie	<ul style="list-style-type: none">○ Hansgrohe Logis mengkraan○ Hansgrohe Crometta 85 glijstang○ RVS Doucheput
Wastafelcombinatie	<ul style="list-style-type: none">○ Villeroy & Boch O. Novo○ Hansgrohe Logis Coolstart mengkraan met waste○ Spiegel rond 600 mm.○ Afvoerbuīs in de wand, aansluiting met chromen sifon
Wandclosetcombinatie (hangend wanneer aanwezig)	<ul style="list-style-type: none">○ Villeroy & Boch Subway 2.0
Tegelwerk	<ul style="list-style-type: none">○ Wandtegels 250 x 250 mm (verdiepingshoog)○ Vloertegels 200 x 200 mm

Afwerkingsniveau blok C woningen tot 90 m2

Toiletruimte	
Wandclosetcombinatie (hangend)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura
Fonteincombinatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura ○ Grohe Costa L kraan ○ Afvoerbuis in de wand, aansluiting met chromen sifon
Tegelwerk	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wandtegels 250 x 330 mm (H = 1500mm hoogte) ○ Vloertegels 300 x 300 mm
Badkamer	
Douchecombinatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hansgrohe Ecostat thermostaatkraan ○ Hansgrohe Crometta 85 glijstang ○ Easydrain lijngoot
Wastafelcombinatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura ○ Hansgrohe Logis Coolstart mengkraan met waste ○ Spiegel rond 600 mm. ○ Afvoerbuis in de wand, aansluiting met chromen sifon
Wandclosetcombinatie (hangend wanneer aanwezig)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura
Tegelwerk	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wandtegels 250 x 330 mm (verdiepingshoog) ○ Vloertegels 300 x 300 mm

Afwerkingsniveau blok C woningen vanaf 90 m2 (afwerking plus)

Toiletruimte	
Wandclosetcombinatie (hangend)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura
Fonteincombinatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Arcitectura ○ Grohe Costa L kraan ○ Afvoerbuis in de wand, aansluiting met chromen sifon
Tegelwerk	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wandtegels 270 x 420 mm (H = tot plafond) ○ Vloertegels 330 x 330 mm
Badruimte	
Douchecombinatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Hansgrohe Ecostat thermostaatkraan ○ Hansgrohe Crometta 85 glijstang
Badcombinatie (wanneer aanwezig op de verkooptekening)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy O. Novo ○ Hansgrohe Ecostat thermostaatkraan ○ Hansgrohe Crometta badset
Wastafelcombinatie (breed 130 cm)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Subway Architectura 1300mm ○ Hansgrohe Logis Coolstart mengkraan met waste ○ Spiegel rond 600 mm. ○ Afvoerbuis in de wand, aansluiting met chromen sifon
Wandclosetcombinatie (hangend)	<ul style="list-style-type: none"> ○ Villeroy & Boch Architectura
Tegelwerk	<ul style="list-style-type: none"> ○ Wandtegels 270 x 420 mm (verdiepingshoog) ○ Vloertegels 330 x 330 mm

25.7 Keuken

De woningen worden inclusief keuken opgeleverd. Omdat de keuken een zeer individuele bewonerswens is, wordt de koper de vrijheid gegeven om tegen een stelpost per type een keuken te selecteren in een door de aannemer geselecteerde keukenshowroom. Deze keuken kan worden uitgezocht in de door de aannemer aangeleverde keuken brochure.

Blok B

Appartementen €4.840,- (incl. BTW)

Blok C

Woningen tot 90 m² €7.260,- (incl. BTW)

Woningen vanaf 90 m² €8.470,- (incl. BTW)

Het staat de koper echter vrij om op eigen initiatief een keuken te selecteren die in de aanschafwaarde hoger is dan het bedrag waarvoor de koper een keuken conform de aannemingsovereenkomst kan selecteren. De eventuele meerkosten hiervoor is voor de eigen rekening van de koper.

Indien door de koper tijdig besloten wordt bij de geselecteerde showroom een keuken te bestellen, wordt deze in overleg na de oplevering geplaatst inclusief het eventueel aanpassen of verplaatsen van installaties. De voorwaarden hiervoor zijn aangegeven in de Kopersinformatie.

25.8 Berging in de woning

De berging met de opstelplaats voor de wasmachine en droger wordt mechanisch geventileerd. Op de verkoopcontracttekening staat bij de ruimte aangegeven welke lichtpunten en elektra punten er zijn voorzien. In de berging worden diverse technische installaties aangebracht. Op de verkoopcontracttekening is met symbolen aangegeven welke technische installaties zich in de berging bevinden.

25.9 Trappen en balustraden (indien van toepassing)

Algemene ruimten

De trappen in de algemene ruimten in het gebouw worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen en de vloerranden worden daar waar van toepassing, afgeschermd met een hekwerk en met wandleuning.

De vloerranden worden, waar benodigd, afgetimmerd met plaatmateriaal en afgeschermd met houten spijlenhekwerk en/of paneelhekwerk.

25.10 Binnen timmerwerk

In de appartementen worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de appartementen aangebracht

25.11 Schilderwerk

Houten binnen onderdelen, behoudens de achterwand in de meterkast, worden dekkend geschilderd.

Het verwarmingselement in de badkamer, de binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt.

26. Installaties

26.1 Duurzaamheid

Het project heeft geen bijzondere duurzaamheidseisen. De woningen moeten voldoen aan het BBL en worden opgeleverd met een energielabel A++ t/m A++++ (zie voor uw energielabel de overige verkoopcontractstukken)

Het appartement beschikt over het volgende installatieconcept;

- Om warmte op te wekken en koeling te gebruiken is het appartement aangesloten op een individuele warmtepomp. De warmtepomp is aangesloten op een collectieve bodemlus.
- Voor de verwarming wordt er vloerverwarming in alle appartementen aangebracht met een centrale regeling. De verdelers van de vloerverwarming, welke aangebracht zijn in verblijfsruimten, worden afgewerkt met een plaatstalen omkasting.
- De ventilatie van de appartementen wordt uitgevoerd met een Warmte-terugwin-ventilatie-unit (WTW) installatie, hierbij wordt de warmte uit de uitgaande, af te zuigen, ventilatielucht gebruikt om de in te blazen ventilatielucht voor te verwarmen. Bij de woningen in blok B zal voor de ventilatie gebruik gemaakt worden van een Ventt air gevel unit en een afzuig box in de badkamer;
- Om de BENG-eis te kunnen halen worden er zonnepanelen (PV panelen) op het dakvlak geplaatst. De aantallen kunnen per bouwnummer verschillen.

U dient er rekening mee te houden dat bij het kiezen van eventueel meer- en minderwerk de BENG-waarde (nadelig) kan wijzigen. Een gewijzigde BENG-waarde kan consequenties hebben voor de hypotheek. Laat u tijdig door uw hypotheekadviseur hierover informeren.

Hieronder wordt bij een aantal installatie-onderdelen het installatieconcept verder toegelicht.

26.2 Verwarming en koeling

Om het appartement te verwarmen, is er aangesloten een individuele warmtepomp. Via een ondergronds leidingnetwerk komt de warmte in de woning terecht. Deze warmte stroomt via een afleverset in de meterkast verdeelt over de bodemlussen in de vloer die zorgen voor de vloerverwarming.

Om de woning in de zomer te koelen, is er aangesloten op individuele warmtepomp. Via een individuele warmtepomp wordt er koude uit de grond gepomp, waarna deze koude wordt afgegeven aan de woningen. Op deze manier wordt koel water uit de bodemlussen rechtstreeks in de leidingen van de vloer gepompt en wordt de vloer gekoeld met uitzondering van de vloer

ter plaatse van de badkamer, dit om eventuele condensvorming op de badkamervloer te voorkomen.

De woning is bij een buitentemperatuur van -10 °C, een bepaalde windsnelheid en gelijktijdige verwarming van alle vertrekken volgens de normen te verwarmen tot minimaal 22°C (verblijfsruimten) en de badkamer tot 22°C. Om dit te berekenen wordt er door de installateur een warmteverliesberekening gemaakt volgens de hiervoor geldende normen. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco-installatie.

De appartementen in beide gebouwen zijn voorzien van vloerverwarming en vloerkoeling. De kamerthermostaat voor de centrale regeling van de gehele woning is geplaatst in de woonkamer. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator aangebracht. De vloerverwarming en vloerkoeling werkt alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand welke lager is dan Rc 0,09, dit zodat de warmte goed de ruimte kan bereiken. In de praktijk zijn er dan nog tal van vloerafwerkingen mogelijk.

Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de dekvloeren is het niet toegestaan om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren.

26.3 Warm tapwater

Het appartement wordt voorzien van warm tapwater doordat er is aangesloten op een warmtepomp met boilervat. Naast de meterkast voor o.a. stroom, leidingwater en telefonie, is er ook een meterkast aanwezig waarin de zogenaamde afleverset van de verwarming- en koeling aanwezig is.

26.4 Ventilatie

Appartementen Blok C

Het appartement is uitgerust met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt voorverwarmt door middel van inblaas- en afzuigpunten. Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde ventilatie met behulp van een CO2 sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Op de CO2 sensor in de woonkamer is ook een bediening aanwezig waarmee de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager gezet kan worden. De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof.

Om het ventilatie systeem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier adviseren.

Bij de woningen in blok B zal voor de ventilatie gebruik gemaakt worden van een Vent air gevel unit en een afzuig box in de badkamer;

26.5 Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en ontstoppingsmogelijkheden.

De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- De afvoeren van de closetpot en het fonteintje in de toiletruimte
- De afvoeren van de closetpot (wanneer aanwezig), wastafel, douchehoek in de badkamer
- De afvoer voor een wasmachine
- De afvoer van de keuken (zie hiervoor ook de keukeninstallatie)

26.6 Waterinstallatie

De woning wordt aangesloten op het plaatselijke drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd van kunststof.

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koud waterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- De spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding)
- De spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte en badkamer (wanneer aanwezig)
- De koudwaterkraan van het fonteintje in de toiletruimte
- De wastafelmengkraan in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer
- De wasmachineaansluiting

26.7 Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften (NEN 1010) uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeelt over diverse aansluitpunten.

In de appartementen worden in hoofdlijnen de volgende aansluitingen aangebracht conform tekening:

- Wandcontactdozen verblijfsruimten: 300 mm.
- Wandcontactdozen boven aanrechtblad: 1250 mm.
- Wandcontactdozen overig: 300 mm.
- Schakelaars: 1050 mm.
- Thermostaat in de woonkamer: 1500 mm.
- Aansluitpuntpunt boven spiegel in badkamer: 2250 mm.
- Telefoon- en Cai-aansluitingen: 300 mm.
- Loze leidingen: 300 mm.
- Wandcontactdoos wasmachine/wasdroger: 1050 mm.
- Aansluitpunten keukeninstallatie (conform de 0-tekeningen):
 - Twee dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik;
 - Loze leiding t.b.v. vaatwasser/boiler;

- Enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. koelkast;
- Loze leiding t.b.v. magnetron;
- Perilex wandcontactdoos t.b.v. elektrisch koken (2 x 230V).
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap

Bovenstaande hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit (WTW). De aantallen, plaats en soort zijn op de tekening van de betreffende appartementen indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in het appartement worden uitgevoerd als kunststof inbouwmodel in de kleur helder wit. Leidingen worden voornamelijk in de wand weggewerkt met uitzondering van leidingen in de technische ruimte.

26.8 Wasmachine en wasdroger

Standaard bevindt zich in de woning een enkele wandcontactdoos op een aparte elektragroep voor de wasmachine. Naast de wasmachineaansluiting wordt een onbedrade elektraleiding aangebracht ten behoeve van een eventuele wasdroger.

26.9 Telefoon / CAI / Data

In de woonkamer worden loze aansluitpunten ten behoeve van eventueel telefoonnetwerk en/of data bekabeling aangelegd. Tevens wordt in de woonkamer een bedraad cai (centrale antenne inrichting) aansluitpunt aangelegd. Nabij het (potentiële) telefoonaansluitpunt wordt een USB-oplaadaansluiting voorzien.

Ten behoeve van de aansluiting CAI- of data-installatie wordt er 1 loze leidingen in de slaapkamers aangebracht.

26.10 Belinstallatie

Naast de entree deur van de woning is aan de buitenzijde een bel drukker ten behoeve van een deurbel aangesloten. De schel is gemonteerd in de entreehal.

26.11 Rookmelders

De woning wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) welke is/zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

26.12 Keukeninstallatie

Indien geen gebruik wordt gemaakt van de projectkeukenaanbieding worden installaties aangebracht op een standaard plaats zoals weergegeven op de keukeninstallatietekening.

In de keuken zijn de volgende basisaansluitpunten opgenomen:

Mechanische ventilatie:

- afzuigpunten (vaste positie in betonnen plafond) afhankelijk van vloeroppervlak
- centrale afzuigpunten zijn niet geschikt voor het aansluiten van afzuigkap keuken

Water:

- 1 x afgedopte koudwata aansluiting t.b.v. vaatwasser;
- 1 x afgedopte koudwata aansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken;
- 1 x afgedopte warmwata aansluiting t.b.v. spoelopstelling keuken.

Riolering:

- 1 x afgedopte afvoer t.b.v. spoelopstelling keuken (inclusief t-stuk t.b.v. vaatwasser, dit is een aansluittule op de sifon van de spoelbak. Deze dient door de keukenleverancier te worden geleverd).

Elektra:

De keuken is standaard voorzien van de volgende aansluitpunten:

- elektrische kookplaat (perilex wandcontactdoos, 2x 230V);
- loze leiding tot in de meterkast voor een (combi)magnetron;
- loze leiding tot in de meterkast voor een vaatwasser/boiler;
- koel-/vriescombinatie (wandcontactdoos op een algemene eindgroep);
- wasemkap (wandcontactdoos op een algemene eindgroep).

Verder wordt er rekening gehouden met twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad voor algemeen gebruik.

26.13 Zonnestroom

De appartementen worden voorzien van zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit. De zonnepanelen worden via één omvormer aangesloten op de woning. Indien deze niet direct verbruikt wordt, zal deze worden terug geleverd aan de energieleverancier. In de andere verkoopdocumentatie kunt u meer vinden over het systeem en de aantallen panelen op de verschillende appartementen.

27. Terrein

27.1 Terrein

Vanaf de rand van de appartementsgebouwen wordt tot aan het openbaar gebied een Delftse stoep aangelegd. Het terrein wordt ingericht aan de hand van het stedenbouwkundig ontwerp van de gemeente Dordrecht.

nie

27.2 Binnentuin

Frontier/ Frontier beschikt over een over collectieve semi-openbare binnentuin. Deze binnentuin wordt aangebracht conform de inrichting die is weergegeven op de situatietekening van de landschapsarchitect. Het gezamenlijk gebruik door bewoners evenals de onderhouds- en instandhoudingsplicht van deze binnentuin en de achterpaden wordt via de notariële akten geregeld.

Naast dat de binnentuinen te bereiken zijn vanuit de achtertuin van de woningen, bieden de poort-ingangen de mogelijkheid om de binnentuinen vanaf het openbaar gebied te betreden. Via een van de poortingen die tevens de ingang is van de collectieve binnentuinen, kan de voortuin van de woning bereikt worden.

27.3 Buitenriolering

De riolering van het appartement wordt aangelegd als een gescheiden stelsel. Dat wil zeggen dat het vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeenteriool en het hemelwater, indien beschikbaar, wordt afgevoerd naar de Wadi in de binnentuin of geloosd op het maaiveld van de binnentuin. Rioleringsbuizen t.b.v. afvoer vuilwater worden uitgevoerd in kunststof, rioleringsbuizen t.b.v. de hemelwaterafvoer worden uitgevoerd in aluminium. Beiden worden voorzien van de nodige hulpstukken. Om de afwatering van het perceel goed te regelen zijn op verschillende plekken in het terrein retentiekragen voorzien onder het maaiveld om ervoor te zorgen dat het hemelwater goed in de grond wordt opgenomen.

27.4 Verlichting zij- en achterpaden

De zij- en achterpaden worden verlicht door armaturen met schemerschakeling, welke worden geplaatst zijgevel van een woning. Deze armaturen worden aangesloten op de individuele installatie van een nabijgelegen woning (maximaal 1 stuks per woning) en dienen door de bewoner van deze woning onderhouden en in stand gehouden te worden.

27.5 Berging

Op de begane grond van blok C worden individuele bergingen gerealiseerd die zijn toegewezen aan specifieke woningen, zie voor de toewijzing de prijslijst. De wanden van de bergingen, voor zover geen buitengevelwand, worden uitgevoerd in gipsblokken en voorzien van een houten kozijn met stompe deur. De bergingen zijn gekoppeld aan een huisnummer.

27.7 Fietsenstalling

Per bouwblok B en C bevinden zich op de begane grond collectieve fietsenstallingen met voldoende fietsparkeerplekken cf. de Amsterdamse bouwbrief voor het aantal woningen in het betreffende blok. De fietsparkeerplekken worden uitgevoerd in zowel lage als hoge plekken.

28. Algemeen

28.1 Maatvoering

De maatvoering op tekeningen betreft 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd.

28.2 Hoogteligging

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Vanuit dit peil (P=0) worden de hoogtematen opgegeven en uitgezet. Het peil wordt door de gemeentelijke

dienst nader vastgesteld. De peilmaat (P=0) van de berging(en) kan afwijken van de peilmaat van de woning(en).

28.3 Duurzaam hout

Er is zoveel mogelijk hout toegepast die een keurmerk hebben. Dit betekent dat het gebruikte hout haar oorsprong vindt in duurzaam beheerde bossen.

28.4 Openbaar gebied

De situatietekening is gebaseerd op door de gemeente verstrekte gegevens en betreft een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de bebouwingen, groenstroken, bomen, belendingen, afmetingen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, rijstroken en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

In de tekeningen en artist impressions zijn soms beelden van de omgeving of nabijgelegen bebouwingen aangegeven. Vanwege voortschrijdende ontwikkelingen van een wijk kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Om woningen goed zichtbaar te maken zijn standpunten van artist impressions in een aantal gevallen op fictieve plaatsen ingenomen en komen aangegeven beplantingen, sfeerelementen en inrichtingen van het openbaar gebied et cetera niet altijd overeen met hetgeen uiteindelijk gerealiseerd zal worden.

28.5 Bouwvolgorde en oplevering

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze hoeft niet automatisch de aangegeven bouwnummervolgorde te zijn.

Het gehele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazingen worden nat gereinigd en schoon opgeleverd.

Alle civieltechnische werkzaamheden buiten de uitgeefbare erfgrenzen worden uitgevoerd in samenwerking met de gemeente (inclusief aanleg van eventuele beschoeiing/steigers, parkeervoorzieningen, e.d.). Ten tijde van de oplevering van het appartement zullen deze werkzaamheden mogelijk nog niet geheel gereed zijn. Dit kan, voor nieuwbouwwijken gebruikelijke, omstandigheden met zich meebrengen, en is geen reden om de woning niet op te leveren.

28.6 Installatievoorzieningen

De aantallen, globale situering en functies van de verschillende installatieonderdelen zijn op de tekening van het appartement indicatief aangegeven. Locaties, afmetingen en hoogten kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk, noodzakelijk of door nadere uitvoeringseisen voor bedoelde installatieonderdelen.

28.7 Daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamers) kan gebruik gemaakt zijn van de zogenoemde "krijtstreepmethode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij het ontwerp van de woning getoetst wordt

aan het BBL ten aanzien van de daglichttoetreding. De woningen voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in het BBL.

28.8 Status artist impressions en tekenwerk

Het ontwikkelen van een plan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, er steeds een verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Uitdrukkelijk wijzen wij er op dat tekeningen of omschrijvingen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Alle getoonde tekeningen, artist impressions, foto's, staten en dergelijke zijn illustratief. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.