

“PROJECT PONTSTAETE”

APPARTEMENTEN EN WONINGEN PONTWEG

TECHNISCHE OMSCHRIJVING VERKOOPFASE



21 NIEUWBOUWAPPARTEMENTEN

EN 2 TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN

TE AALSMEER

Technische omschrijving

Nieuwbouw Pontweg Aalsmeer - 10 december 2024

TECHNISCHE OMSCHRIJVING	2
1 ALGEMEEN	3
1.1 ZEKERHEID	4
1.2 KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	4
1.3 SLOOPWERK	4
1.9 PRIJSSTIJGINGEN	5
1.10 MOGELIJKHEDEN MEER- EN MINDERWERK	5
1.11 VOORBEHOUD WIJZIGINGEN	6
1.12 VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN	6
1.13 KRIJTSSTREEPMETHODE	6
1.14 UITGANGSPUNTEN	6
1.15 BEELDMATERIAAL	7
1.16 MAATVOERING OP TEKENING	7
1.17 RUIMTEBENAMINGEN	7
1.18 PEIL VAN DE WONING	7
2 TERREININRICHTING	8
2.1 GRONDWERK	8
2.2 BUITENRIOLERING	8
2.3 PARKEERTERRAIN, WEGEN, TUIJEN EN BUITENRUIMTEN BEGANE GROND	8
3 DE CONSTRUCTIE	9
3.1 FUNDERING	9
3.2 VLOEREN EN DAK	9
3.3 GEVELS EN WANDEN	9
4 AFWERKING GEVEL EN DAK	10
4.1 KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	10
4.2 DAKBEDEKKING	10
4.3 BALKON/GALERIJEN	10
5 AFWERKINGEN WONING	11
5.1 METERKAST	11
5.2 BINNENWANDEN	11
5.3 BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN	11
5.4 HANG- EN SLUITWERK	11
5.5 VENSTERBANKEN EN DORPELS	11
5.6 AFTIMMERWERK	11
5.7 VLOERAFWERKING	11
5.8 PLAFONDAFWERKING	11
5.9 KEUKEN	12
5.10 TEGELAFWERKING	12
5.11 SANITAIR	12
6 AFWERKINGEN GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN	13
6.1 WAND-, VLOER- EN PLAFONDAFWERKING	13
6.2 TRAPPEN EN HEKWERKEN	13
6.3 BERGINGEN KELDER	13
7 INSTALLATIES	14
7.1 VERWARMEN EN KOELEN	14
7.2 VENTILATIEVOORZIENINGEN	14
7.3 VERWARMINGSINSTALLATIE	14
7.4 ELEKTRISCHE INSTALLATIES	14
7.5 LIFT INSTALLATIES	14
7.6 INTERCOM INSTALLATIE / POSTKASTEN	14
7.7 INSTALLATIES GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTEN	15
8 AFWERKSTAAT WONINGEN (APPARTEMENTEN EN TWEE-ONDER-EEN-KAPWONINGEN)	16
9 AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN (APPARTEMENTEN)	16
10 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	17

1 ALGEMEEN

Indien u besluit een nieuwe woning in Het project 'Pontstaete' Aalsmeer te kopen, kunt u er zeker van zijn dat alles in het werk wordt gesteld om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. In deze technische omschrijving vindt u een overzicht van alle onderdelen die bij de realisatie van uw woning behoren.

Op de plek waar jaren lang "Prenatal" was gevestigd, op de hoek Pontweg / Oosteinderweg Aalsmeer, verrijst "Pontstaete". Een kleinschalig appartementencomplex met 21 prachtige appartementen, met op het achterterrein gelegen 2 stuks zeer ruime twee-onder-een-kapwoningen. De begane grond-appartementen krijgen een afsluitbaar terras, en aan aantal een stuks krijgen een privétuin. De appartementen op de verdiepingen krijgen een af te sluiten balkon, bouwnummer 1 en 16 krijgen naast een afsluitbare buitenruimte/serre ook een groot dakterras gelegen op de zon.

Dit gedeelte van de verkoopdocumentatie bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw nieuwe woning (appartement of twee-onder-een-kapwoning). Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de tekeningen die u ontvangt bij de makelaar een contractuele waarde. De verkoopdocumenten maken immers onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de verkoopdocumentatie.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Voor meer informatie over Woningborg en de reglementen kunt u kijken op www.Woningborg.nl.



1.1 Zekerheid

Het project 'Pontstaete' Aalsmeer wordt gebouwd met Woningborg-garantie.

De Woningborg-garantie beschermt kopers van een nieuwbouwwoning tegen een faillissement van de aannemer. Mocht de aannemer failliet gaan, dan zorgt Woningborg ervoor dat uw woning wordt afgebouwd. Ook zorgt Woningborg ervoor dat eventuele bouwkundige gebreken na oplevering worden verholpen als de aannemer onverhoopt zelf onvoldoende financiële middelen heeft.

Woningborg geeft uitsluitend certificaten af aan aangesloten bouwondernemingen. Deze bouwondernemingen worden o.a. financieel en technisch gescreend voordat zij zich bij Woningborg kunnen aansluiten. Daarnaast toetst Woningborg bouwprojecten technisch, financieel en juridisch voordat zij een certificaat afgeeft. Hierdoor worden veel risico's vermeden voor kopers van een nieuwbouwwoning. Bij de koop van uw nieuwe woning ontvangt u een Woningborgcertificaat.

1.2 Koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koop- en de aanneemsom, terwijl de ontwikkelaar en de aannemer zich door medeondertekening verplichten tot de verkoop en de bouw van uw woning (één en ander behoudens contractuele en ontbindende voorwaarden).

1.3 Sloopwerk

De huidige bebouwing zal overeenkomstig de geldende regels door of in opdracht van de bouwonderneming worden gesloopt, waarmee het terrein bouwrijp zal worden gemaakt alvorens te kunnen starten met de realisatie van de woningen.

1.4 Wat en wanneer te betalen

De VON-prijs van uw woning is gesplitst in twee delen, namelijk de grondkosten en de aanneemsom. De grondkosten (inclusief eventuele rentevergoeding) betaalt u in zijn geheel wanneer de eigendomsakte bij de notaris wordt gepasseerd.

De aanneemsom betaalt u in termijnen. In de aannemingsovereenkomst treft u een overzicht van de betalingstermijnen aan. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst wacht u af tot de aannemer de reeds vervallen termijnen in rekening brengt.

Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een (bouw)termijn is vervallen, ontvangt u een nota in tweevoud.

1.5 Notaris

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de project notaris Amson & Kolhoff te Amstelveen. In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van overdracht vermeld. Hiermee moet u rekening houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een nota van afrekening waarop het totale, op de datum van passeren, verschuldigde bedrag is aangegeven.

Op de transportdatum worden twee akten getekend: de akte van levering en de hypotheekakte.

1.6 Bezoek bouwplaats

Tijdens de bouw, veelal tegen het einde van het project als de binnenwanden staan, worden er speciale koperbezoeken georganiseerd. U krijgt dan de mogelijkheid om de bouw te betreden, waarbij u uw woning (appartement of twee-onder-een-kapwoning) kunt bezichtigen. Hierbij kunt u de maten opnemen van bijvoorbeeld de kozijnen, installatiepunten keuken of badkamer, voor de na oplevering aan te brengen stoffering of om alvast uw burens te kunnen ontmoeten. Tevens hebben uw eventuele eigen leveranciers dan de mogelijkheid om in te meten. Uw eigen leveranciers kunnen pas **na oplevering** de werkzaamheden uitvoeren. U wordt te zijner tijd uitgenodigd voor de koperbezoeken.

Tijdens deze koperbezoeken wordt op de bouw rekening gehouden met uw bezoek, zodat u zo veilig mogelijk de bouw kunt betreden. Desondanks blijft het betreden van de bouwlocatie een risicovolle aangelegenheid en is dit op eigen risico. Ook dient u eventuele aanwijzingen van de medewerkers van de aannemer altijd te volgen.

Buiten de door Staton Bouw B.V. georganiseerde koperbezoeken is het niet toegestaan om de bouwlocatie te betreden. Dit heeft onder andere te maken met veiligheidsredenen voor uzelf en de mensen die op de bouwlocatie werkzaam zijn.

1.7 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip waarop de oplevering plaatsvindt.

De woningen (zowel de appartementen als twee-onder-een-kapwoningen) worden "bezemschoon" opgeleverd. Behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten, deze worden "nat afgenomen" en schoon opgeleverd. Het bij de woningen behorende terrein, terrassen en tuin gedeelte, wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woningen (gebouw-/bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te zetten. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er gebouw-/bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt Staton Bouw B.V. niet verantwoordelijk stellen voor deze schade, en adviseren wij u de eventuele eigen leverancier(s) te laten controleren of de vloer / wand voldoende droog is, alvorens deze af te gaan werken.

1.8 Vrij Op Naam (v.o.n.)

De volgende kosten zijn bij de verkoopprijs 'vrij op naam' (v.o.n.) inbegrepen:

- Bouw- en grondkosten (incl. eventuele prijsstijgingen)
- Kosten van notaris, architect, constructeur, makelaar en overige adviseurs bij de bouw
- Aanleg- en aansluitkosten voor nutsvoorzieningen: water, elektra en riolering
- Omzetbelasting (BTW) en eventueel indien van toepassing overdrachtsbelasting over de koopsom
- Gemeentelijk bouwleges
- Kosten voor een garantie- en waarborgcertificaat

De volgende kosten zijn niet bij de verkoopprijs 'vrij op naam' (v.o.n.) inbegrepen:

- De kosten voor eventueel meer- en minderwerk
- De rentekosten over de koopsom van het appartementsrecht en of grond t.b.v. eengezinswoningen
- De rentekosten over de vervallen termijnen van de bouwkosten/aanneemsom;
- De afsluitprovisie en notaris- en kadasterkosten voor jouw hypotheek
- De kosten van uw eigen adviseurs, bijvoorbeeld voor een opleveringskeuring
- De servicekosten VvE, indicatie voor de servicekosten wordt t.z.t. bepaald.

1.9 Prijsstijgingen

De met u in de koop- en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de aannemer.

1.10 Mogelijkheden meer- en minderwerk

Als koper krijgt u de gelegenheid te kiezen uit een aantal meer- en minderwerkopties. Een overzicht treft u aan op de meer- en minderwerklijst. Daarnaast kunt u in de projectshowrooms (binnen de kaders van het project) zelf uw eigen keuken en toilet/badkamer samenstellen. Vraag uw adviseur in de desbetreffende showroom naar de mogelijkheden.

Gezien de noodzakelijke werkvoorbereiding kunnen keuzes van het meer- en minderwerkopties, na een nader te bepalen datum niet meer in behandeling worden genomen. Wanneer u voor deze datum geen keuze heeft gemaakt zal uw woning conform de (basis) contractstukken worden uitgevoerd. Indien u uw keuze wilt wijzigen maar dit niet voor voornoemde datum heeft doorgegeven, dan gelden de laatste voor deze datum bekende meer- en minderwerkopties.

1.11 Voorbehoud wijzigingen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur, Woningborg, nutspartijen en adviseurs. Desondanks is een voorbehoud gemaakt ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie of uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, eisen van Woningborg of welstandseisen. Ook is het recht voorbehouden om wijzigingen op de tekeningen en/of in de technische omschrijving door te voeren waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit van de woning. Indien bovenstaande op uw woning van toepassing is, brengt de aannemer u op de hoogte door middel van een erratum. Dit erratum biedt de aannemer u ter ondertekening aan.

1.12 Voorschriften en bepalingen

Op dit project zijn de wettelijke voorschriften en bepalingen van toepassing, die van kracht zijn op het moment van indiening van de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen; Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden; In het geval dat enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, dan wel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.13 Krijtstreepmethode

De woningen worden gebouwd overeenkomstig het Bouwbesluit (Bbl), zoals geldig op het moment van de aanvraag van de Omgevingsvergunning. Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is bij een aantal woningen gebruik gemaakt van de zogenoemde 'krijtstreepmethode', wat volgens de regelgeving is toegestaan. Een verblijfsruimte moet voldoen aan een bepaalde hoeveelheid daglicht dat binnenkomt via het glas in de kozijnen, ramen en deuren. Soms is een verblijfsruimte dusdanig groot dat er niet voldoende daglicht binnen komt voor de gehele verblijfsruimte. De ruimte wordt dan rekenkundig qua oppervlakte opgedeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. Het deel verblijfsruimte voldoet dan aan de daglichteisen, en hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving.

1.14 Uitgangspunten

Op uw woning zijn de volgende uitgangspunten van toepassing:

- Eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- De voor de omgevingsvergunning ingediende tekeningen en bouwbesluitberekeningen;
- De voor de omgevingsvergunning ingediende constructietekeningen en berekeningen;
- De woningen worden "gasloos" gebouwd;
- Energieprestatiecoëfficiënt volgens BENG (Bijna Energieneutraal Gebouwen) normering;
- De toepassing van een warmtepomp, wtw-installatie en vloerverwarming en -koeling in de verblijfsruimtes en de badkamer (inclusief de bijverwarming in de badkamer in de vorm van een elektrische radiator).

1.15 Beeldmateriaal

- Alle getoonde afbeeldingen zijn 'artist impressions'. Verschillen tussen deze impressies en de daadwerkelijke uitvoering kunnen voorkomen. Aan deze impressies kan de koper expliciet geen rechten ontleen;
- De openbare ruimte wordt ontworpen en gerealiseerd door de gemeente Aalsmeer. Het definitieve inrichtingsplan van de openbare ruimte dient nog door de gemeente bepaald te worden. De tekening van de openbare ruimte is enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging van het bouwplan. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Voor vragen over de inrichting van de openbare ruimte kunt u contact opnemen met de gemeente Aalsmeer.

1.16 Maatvoering op tekening

Aan de maatvoering zoals aangegeven op de DO-tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend, dit is ter indicatie en kan afwijken aan de hand van de definitieve uitwerkingen. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met een wandafwerking. De maatvoering op de tekeningen is niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u aan derden. De maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking dient u daarom pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning door of namens u zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden er kopersmiddagen georganiseerd. Tijdens één van deze middagen heeft de u de gelegenheid om in te (laten) meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging voor deze kopersmiddagen.

1.17 Ruimtebenamingen

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de omgevingsvergunning ten behoeve van bouwen) begrippen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Hierin komen ruimteomschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door zogenaamde Bbl-begrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze Bbl-begrippen. Op de verkooptekening zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bbl dient u deze te lezen als:

<u>Ruimte:</u>	<u>Benaming conform Bbl:</u>
Hal/entree (gang)	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Woonkamer/keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer met toilet	Bad-/toiletruimte
Technische ruimte (techniek)/berging	Installatieruimte en/of onbenoemde ruimte

Een zogenaamde 'onbenoemde ruimte' is een ruimte waarbij niet voldaan wordt aan de eisen voor een verblijfsruimte en die derhalve niet als zodanig gebruikt kan worden.

1.18 Peil van de woning

- Het peil -P-, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de onafgewerkte bovenkant van de betonvloer van de begane grondvloer;
- Het peil ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de gemeente Aalsmeer; De juiste hoogte van het omliggende maaiveld c.q. bestratingen wordt in een later stadium bepaald door de gemeente Aalsmeer;

2 Terreininrichting

E.e.a. conform de situatietekeningen.

2.1 Grondwerk

- De bouwput t.b.v. de bouw van het project 'Pontstaete' Aalsmeer wordt tot voldoende diepte ontgraven;
- Het terrein wordt, waar nodig, ontgraven voor de kelder, de fundering, riolering, kabels, leidingen, paden en rijstroken;
- De tuinen worden afgewerkt met uitkomende grond. De mogelijkheid bestaat dat na de oplevering, bij regenval water op de tuin blijft staan. U dient bij aanleg van de tuin zelf zorg te dragen voor eventuele grondverbetering, zodat de bovenlaag bijvoorbeeld voldoende waterdoorlatend is.

2.2 Buitenriolering

- De riolering van de woning wordt aangesloten op het openbare rioolsysteem;
- De riolering, inclusief de bijbehorende hulpstukken, wordt uitgevoerd in kunststof;
- Op de riolering worden de hemelwaterafvoeren van het dak, de galerij en de balkons aangesloten.

2.3 Parkeerterrein, wegen, tuinen en buitenruimten begane grond

- De parkeerplaatsen en wegen worden bestraat met bkk's in 2 n.t.b. kleuren.
- Op de trottoirs wordt verharding (betontegels afm. 300x300 mm kleur grijs) aangebracht.
- Op de terrassen van de appartementen van de begane grond wordt verharding (betontegels afm. 300x300 mm kleur grijs) aangebracht. Verder een aantal stapstenen (betontegels afm. 300x300 mm kleur grijs) langs de gevel.
- Op de kavel van elke twee-onder-een-kapwoning worden 2x2 rijstroken van 60 cm breed aangebracht ten behoeve van het parkeren van motorvoertuigen en het bereiken van de entree deur
- In de tuinen van de twee-onder-een-kapwoningen wordt verder geen verharding aangebracht. Enkel een aantal stapstenen (betontegels afm. 300x300 mm kleur grijs) langs de gevel.
- Op de posities zoals aangegeven op de situatietekening worden hoge en lage beukenhagen geplaatst.

3 De constructie

E.e.a. conform constructie-berekeningen en -tekeningen.

3.1 Fundering

- Voor het bouwen van de kelder en de fundering is een bouwput- en bemalingsadvies opgesteld.
- Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek worden de kelder en de rest van het gebouw onderheid met heipalen;
- Over de palen worden funderingsbalken van gewapend beton aangebracht;
- Eén en ander conform constructierapport en constructietekeningen.

3.2 Vloeren en dak

- Begane grond wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen vloer;
- De verdiepingsvloeren en het dak worden uitgevoerd als breedplaatvloeren waarbij de installaties ingestort zullen worden met uitzondering van de technische ruimtes en de bergingen (opbouw installaties is hier mogelijk);
- De vrije netto hoogte is op alle verdiepingen ca. 2,62 m1, voor het penthouse is de netto verdiepingshoogte ca. 2,95 m1.

3.3 Gevels en wanden

- Het binnenblad van de spouwmuren wordt uitgevoerd in kalkzandsteen; Een en ander volgens opgave van de constructeur;
- De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in massief kalkzandsteen; Een en ander volgens opgave van de constructeur;
- Het gevelmetsel- en voegwerk wordt uitgevoerd in meerdere kleuren, conform de kleur- en materiaalstaat;
- In de gevelafwerking en bij constructieve wanden worden de noodzakelijke dilataties (verticale of horizontale lijnopeningen om scheurvorming in het metselwerk te voorkomen) aangebracht;
- Boven de kozijnen in de gevel worden de noodzakelijk lateien en/of geveldragers aangebracht;
- In de spouw van de buitengevels, op de daken etc. wordt isolatie toegepast volgens de BENG-berekeningen;
- Voor de ventilatie van de spouw worden open stootvoegen in het gevelmetselwerk aangebracht;
- Woningscheidende wanden die grenzen aan een (entree)hal worden voorzien van een geïsoleerd voorzetwand;
- De aangegeven wanden tussen woningen en algemene onverwarmde ruimten worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand;

4 Afwerking gevel en dak

E.e.a. conform kleur- en materiaalstaten.

4.1 Kozijnen, ramen en deuren

- De buiten(deur)kozijnen worden uitgevoerd in hout (algemene ruimten en woningen);
- Waterslagen worden uitgevoerd in aluminium;
- Alle buitenkozijnen van de woningen zijn voorzien van geïsoleerd dubbelglas (HR++) en hebben een U-waarde conform de BENG-berekening;
- Alle buitenkozijnen zijn voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen waar nodig;
- De galerijen worden voorzien van een aluminium vliesgevel.

4.2 Dakbedekking

- Het dak (op afschot) wordt voorzien van een bitumineuze waterdichte afwerklaag;

4.3 Balkon/galerijen

- Voor het project 'Pontstaete' Aalsmeer moet een Besluit Hogere Grenswaarden (Hierna: BHG) worden vastgesteld door de gemeente Aalsmeer. Om aan de geldende eisen uit het BHG en wet- en regelgeving te voldoen zijn er geluidreducerende maatregelen getroffen. De balkons zijn voorzien van een glazen balustrade van gelaagd glas, variërend in hoogte t.b.v. geluidwering, zie de kleur en materiaalstaat, plattegronden en geveltekeningen.
- Tussen de balkons die naast elkaar gesitueerd zijn wordt een verdiepingshoog privacyscherm van gesatineerd glas toegepast;
- Wanneer de delen geopend zijn verliezen ze hun functie als geluidwering. Om te voldoen aan de eisen uit het BHG dienen de delen gesloten te zijn;
- Overige balustrades, hoogte volgens Bbl en een open constructie tot maximale openingen volgens het Bbl;
- De balkons betreffen géén tuinkamer. Dat wil zeggen dat ze niet voorzien zijn van een wind- en waterdichte constructie/uitvoering;
- De galerijen worden voorzien van spijlenhekwerken en gedeeltelijk met verticale houten lamellen, het noodtrappenhuis wordt voorzien van verticale houten lamellen.

5 Afwerkingen woning

E.e.a. conform kleur- en materiaalstaten.

5.1 Meterkast

- De meterkast wordt aangebracht conform de geldende voorschriften;

5.2 Binnenwanden

- Niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken in verschillende diktes en kwaliteit, e.e.a. conform tekeningen;
- Binnenwanden ter plaatse van de technische ruimte worden opgeleverd volgens de geldende normen van het Bbl (en worden niet afgewerkt met stucwerk o.i.d.);
- Binnenwanden worden 'behangklaar' opgeleverd: uiteraard is er nog een voorbereiding benodigd voordat u daadwerkelijk de wand kunt behangen (mede afhankelijk van het type behang);

5.3 Binnendeuren en –kozijnen

- De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als geschilderd houten kozijnen zonder bovenlicht;
- De binnendeuren tussen verkeersruimte en woonkamer worden uitgevoerd in stompe geschilderde deuren hoog 2.315 mm, voorzien van 2 ruiten per deur;
- De overige binnendeuren worden uitgevoerd in dichte stompe geschilderde deuren hoog 2.315 mm. De stompe binnendeur t.b.v. de meterkast wordt voorzien van twee stuks ventilatieroosters conform de richtlijnen van de Nuts-partijen;
- De binnendeurkozijnen van het toilet en badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel in de kleur antraciet, de overige binnendeurkozijnen worden zonder onderdorpel uitgevoerd;
- Woningtoegangsdeuren van de woningen worden standaard uitgevoerd met stompe houten deuren in houten fabrieksmatig gelakte kozijnen, zowel met als zonder zijlichten, conform tekeningen;

5.4 Hang- en sluitwerk

- Alle ramen en deuren zijn voorzien van hang en sluitwerk, welke inbraakwerend worden uitgevoerd (inbraakwerendheid klasse 2);
- Binnendeuren worden afgemonteerd met standaard beslag;
- De badkamer/toilet zijn voorzien van een vrij- en bezetsluiting;
- De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot;
- Overige binnendeuren zijn voorzien van een loopslot.

5.5 Vensterbanken en dorpels

- Ter plaatse van alle kozijnen met borstwering worden kunststeen vensterbanken aangebracht in de kleur antraciet;
- In de woningen worden geen stofdorpels aangebracht.

5.6 Aftimmerwerk

- Op de benodigde locaties wordt betimmering aangebracht en in dekkende grondverf geschilderd worden in de kleur wit;
- Aflakken in de woning zal – met uitzondering van de aftimmering van de houten gevelkozijnen – niet worden uitgevoerd door de aannemer met uitzondering van de algemene ruimten;
- Er worden geen vloerplinten aangebracht.

5.7 Vloerafwerking

- Alle vloeren van woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer. In de badkamer is het douche gedeelte op afschot;

5.8 Plafondafwerking

- Plafonds worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk met uitzondering van de meterkast.

- De V-naden van de onderzijde van de betonnen verdiepingvloeren (plafonds) blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

5.9 Keuken

- Er wordt in elke woning een keuken geleverd en gemonteerd, er is gerekend met een stelpost van € 7.865,- inclusief 21% BTW voor de appartementen met bouwnummer(s) 2 t/m 16 en 18 t/m 21, voor wat betreft het appartement/maisonnette (bouwnummer 1) bedraagt de stelpost € 12.000,- inclusief 21% BTW, en voor het penthouse (bouwnummer 17) bedraagt de stelpost € 15.000,- inclusief 21% BTW. Voor de 2-kappers (bouwnummers 22/23) is een stelpost voor de keuken opgenomen van € 15.000,- inclusief 21% BTW. Uiteraard hebt u de mogelijkheid de keuken naar eigen wensen (binnen het kader van het project) in te richten en aan te passen bij de showroom. De positie van de keuken kan echter niet afwijken van de positie zoals getekend op de verkooptekeningen;
- De aansluitpunten van de installaties worden afgedopt opgeleverd conform de tekeningen;
- De aansluitingen van water en riool (afvoer) worden op ca. 150 mm boven de vloer en voor de wand afgedopt, op de positie als aangegeven op de technische verkooptekeningen. Het elektra wordt afgemonteerd conform aangegeven hoogtes op de technische verkooptekening behorende bij de betreffende woning;
- Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende aansluitpunten gerealiseerd:
 - Elektrische kookplaat
 - Vaatwasser
 - Combi- magnetron
 - Koel-vries combinatie
 - Recirculatie afzuigkap (recirculatiekap is noodzakelijk i.v.m. het WTW ventilatiesysteem)
 - 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht voor algemeen gebruik

5.10 Tegelafwerking

- Badkamers met toilet worden afgewerkt in 300x150 mm wandtegels (te kiezen in glanzend wit of mat wit) welke liggend verwerkt zijn tot aan het plafond met zilvergrijze voeg;
- Badkamers met toilet worden afgewerkt met 300x300mm vloertegels grijs met grijze voeg;
- In de badkamer worden, ter plaatse van de douchehoek, de vloertegels verdiept en op afschot aangebracht.

5.11 Sanitair

- De badkamer met toilet is van Villeroy & Boch O.novo bestaande uit:
 - Wastafel met wastafelmengkraan en spiegel;
 - Bekersifon met muurbuis;
 - Verlichting als centraaldoos in het plafond;
 - Inloopdouche met draingoot;
 - Douche thermostaatkraan met glijstangcombinatie;
 - E-radiator;
 - Wandcloset.
- E.e.a. overeenkomstig de verkooptekeningen.

6 Afwerkingen gemeenschappelijke ruimten

E.e.a. conform kleur- en materiaalstaten.

6.1 Wand-, vloer- en plafondafwerking

- De vloer van de entreehal wordt afgewerkt met een keramische tegel inclusief plint en een schoonloopmat ter plaatse van de entree;
- De vloer van het trappenhuis/ de hal in de kelder wordt afgewerkt met een keramische tegel inclusief plint
- De vloer van de lifthallen wordt afgewerkt met tapijttegels en voorzien van een plint;
- De wanden van de lifthallen en entreehal worden afgewerkt met glasvliesbehang;
- De plafonds van de gemeenschappelijk verkeersruimten op de begane grond en verdiepingen worden afgewerkt met een akoestische plafondplaat;

6.2 Trappen en hekwerken

- Het hoofdtrappenhuis wordt voorzien van betonnen trappen en bordessen, grijs beton;
- De loopvlakken van de trappen en bordessen worden niet nader afgewerkt;
- Standaard leuning aan de muurzijde, standaard hekwerk aan de binnenzijde;
- De wanden van het hoofdtrappenhuis worden voorzien van glasvliesbehang;
- Het noodtrappenhuis bestaat uit stalen bordessen en treden.

6.3 Bergingen kelder

- De vloer van de berging wordt opgeleverd met een betonvloer, bezemschoon;
- De wanden van de berging worden opgeleverd met schoon kalkzandsteen, zonder afwerking en niet verdiepingshoog;
- Het plafond van de bergingen en bergingsgangen wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten;
- De deuren worden uitgevoerd als stompe deuren in houten fabrieksmatig gelakte kozijnen zonder bovenlicht;
- De deuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk met cilinder (gelijksluitend met uw woning) volgens de Bbl-eisen (appartementsrecht);
- De bergingen worden voorzien van 1 lichtpunt met schakelaar en een enkele wandcontactdoos.

7 INSTALLATIES

E.e.a. conform BENG-berekeningen en Bouwbesluitrapport.

7.1 Verwarmen en koelen

- De woningen worden voorzien van een lucht-/water-warmtepomp t.b.v. laagtemperatuur verwarmen en koelen;
- De buitenunit zal opgesteld worden op het dak van het complex en voldoende geluidsarm worden.
- De woningen worden verwarmd middels vloerverwarming met aansturing van temperatuurregeling door kamerthermostaten.
- De woning zal beschikken over een boiler van 180 liter;

7.2 Ventilatievoorzieningen

- De woning is voorzien van een warmte terugwin (WTW) ventilatiesysteem t.b.v. mechanische luchttoevoer en -afvoer;
- De luchttoevoer en -afvoer in de woning gebeurt middels plafond- en/of wandpunten, positie overeenkomstig de verkooptekeningen. De positie op tekening zijn indicatief en kunnen afwijken van hetgeen gerealiseerd wordt;
- De plaats en afmeting van de ventilatorunit is indicatief en kan vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekening.

7.3 Verwarmingsinstallatie

- De warmtepomp staat opgesteld in de technische ruimte;
- De warmtepomp is uitgevoerd met een koelfunctie. Hiermee kan de ruimtetemperatuur circa 2°C worden verlaagd. Hierbij is het belangrijk om te kiezen voor een vloerafwerking welke geschikt is voor laagtemperatuur vloerverwarming (warmteweerstand zo laag mogelijk). Voor de goede orde, de vloerkoeling heeft uitdrukkelijk niet hetzelfde resultaat als een airco.
- Er kan niet tegelijkertijd verwarmd en gekoeld worden.
- De aansturing van de temperatuurregeling geschiedt door een kamerthermostaat;
- De badkamer wordt naast vloerverwarming tevens voorzien van een elektrische radiator.

7.4 Elektrische installaties

- De technische ruimte zal standaard worden voorzien van aansluitpunten voor zowel de wasmachine als de droger.
- De elektrische installatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- De rookmeldinstallatie wordt uitgevoerd conform de geldende voorschriften;
- Er worden witte kunststof inbouwschakelaars en – wandcontactdozen toegepast;
- De positie van de op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten en thermostaten is indicatief. De exacte posities worden in het werk bepaald;
- De wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst;
- De hoogte t.o.v. de niet afgewerkte vloer van het schakelmateriaal is:
 - Wandcontactdoos: circa 300 mm;
 - Schakelaar: circa 1.050 mm.

7.5 Lift installaties

- Het appartementengebouw is voorzien van een personenlift installatie met minimaal ca. 1000 kg hefvermogen (ca. 13 personen);
- De lift ontsluit alle aanwezige bouwlagen, vanaf de kelder tot aan de tweede verdieping;
- De lift is voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar een meldkamer.

7.6 Intercom installatie / postkasten

- Op de begane grond bevinden zich de postkasten met een videofooninstallatie;
- In de woonkamer van de appartementen wordt een videofooninstallatie met kleurenscherm geïnstalleerd die is verbonden met de belinstallatie bij de centrale entree. Middels de videofooninstallatie kan de deur van de centrale entree worden geopend.

- In de entreehal van de twee-onder-een-kapwoningen wordt een videofooninstallatie met kleurenscherm geïnstalleerd die is verbonden met de belinstallatie bij de straatzijde voor het schuifhek. Middels de videofooninstallatie kan het schuifhek worden geopend.

7.7 Installaties gemeenschappelijke ruimten

- Aan het plafond van de centrale entree, gangen, trappenhuis, lifthal en de gangen worden plafonnières met ledverlichting en beweging- en/of schemersensor gemonteerd;
- Verlichting kelder;
- Verlichting buitenterrein, straat verlichting;
- Entree elektrisch schuifhek ;
- Twee ondergrondse vuilcontainers waar alle bewoners hun huisvuil kunnen deponeren, worden aangelegd en geplaatst in overleg met de Gemeente Aalsmeer, hiervoor is een stukje grond gereserveerd bij de entree van het achtergebied.
- Rook- en branddetectie kelder en algemene gangen;
- Brievenbus en bel t.b.v. twee-onder-een-kapwoningen aan de straatzijde voor het schuifhek;

8 Afwerkstaat woningen (appartementen en twee-onder-een-kapwoningen)

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Gang	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer	Vloertegels 300x300mm grijs met grijze voeg	Wandtegels 300x150mm wit met zilvergrijze voeg	Structuurspuitwerk
Technische ruimte	Afwerkvloer (zandcement)	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Berging in kelder	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Houtwolcementplaat

9 Afwerkstaat Algemene ruimten (appartementen)

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Keldergangen	Afwerkvloer (zandcement)	Behangklaar	Houtwolcementplaat
Kelderhal/trappenhuis	Vloertegels 300x300mm grijs met grijze voeg	Glasvliesbehang	Houtwolcementplaat
Centrale entree	Schoonloopmat	Glasvliesbehang	Structuurspuitwerk
Lifthal	Tapijttegels	Glasvliesbehang	Structuurspuitwerk
Trappenhuis kelder op begane grond	Vloertegels 300x300mm grijs met grijze voeg	Glasvliesbehang	Structuurspuitwerk
Galerij op begane grond	Betontegels 300x300 mm	Gevel/ vliesgevel	Onafgewerkt
Galerij op verdiepingen	Onafgewerkt	Gevel/ vliesgevel	Onafgewerkt

10 Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Opmerking
Gevelsteen	Baksteen	Bruinrood/ wit gekeimd/ grijsgeel bruingrijs	Cf. geveltekeningen
Voegwerk	Voegmortel (zand /cement)	Passend bij metselwerk	
Buitenkozijnen	Hout	Grijs, kleur passend bij metselwerk	Cf. geveltekeningen
Raamdorpel	Aluminium	Kleur kozijn	Cf. geveltekeningen
Hoofdentreedeur	Hout	Ombergrijs	
Postkast	Beplating	Licht eiken	Naturel gebeitst
Belinstallatie	RVS	Geborsteld RVS	
HWA	Zink	Naturel	
Latei/ metselwerkdragers	Staal	Passend bij metselwerk	