

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

CONRAD **Johan Greivestraat te Amsterdam**

d.d. 01-06-2025



63 appartementen

(Bovenstaande artist impression en overige artist impressions van dit project geven slechts een indicatie van de toekomstige situatie. Hieraan kunnen dan ook geen rechten ontleend worden.)

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Peil en Grondwerk	3
3	Buitenriolering	4
4	Terreininrichting	4
5	Fundering	4
6	Constructie van het gebouw	4
7	Daken	5
8	Gevels	5
9	Gevelkozijnen, -ramen en -deuren	6
10	Terrassen, balkons, dakterrassen en privacy schermen	7
11	Parkeerkelder	7
12	Algemene ruimtes, fietsenstalling, lift, droge blusleiding, postkasten en videofoon	8
13	Binnenkozijnen en -deuren appartementen en algemene ruimtes	10
14	Binnenwanden appartementen	11
15	Trappen en balustraden appartementen	11
16	Vloer-, wand- en plafondafwerking appartementen	11
17	Badkamer en toiletruimte	12
18	Schilderwerk	13
19	Keuken	13
20	Water- en rioleringsinstallatie	13
21	Gasinstallatie	13
22	Verwarmingsinstallatie	14
23	Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie	14
24	Elektrotechnische installaties	15
25	Tot slot	17

1 Inleiding

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks dient er een voorbehoud te worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in kleur, materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient 'of gelijkwaardig' toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen van o.a. elektriciteitspunten enz. kunnen in overleg met de installateur nog aan geringe wijzigingen onderhevig zijn. Als er wijzigingen zijn voordat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie in de vorm van inlegvellen en/of een bijgevoegd erratum. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken en onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Algemeen

Het werk omvat o.a. het realiseren van 67 huurwoningen, kinderdagverblijf, een AVP (Algemeen VoedingsPunt) (Toren 2), 63 koopappartementen, een kelder met stallingsplaatsen en bergingen (Toren 1) en fietsenstallingen.

Deze Technische Omschrijving heeft betrekking op de 63 koopappartementen, de kelder met bergingen en stallingsplaatsen alsmede de fietsenstalling van de koopappartementen. In deze Technische Omschrijving vindt u informatie over de toegepaste materialen en installaties. Deze Technische Omschrijving geeft samen met uw contracttekening inzicht in de uitvoering van uw appartement.

Isolatie

Bij de ontwikkeling van het project is veel aandacht besteed aan energiereductie. Het isoleren van de verwarmde ruimtes speelt hierin een belangrijke rol. Bij de uitwerking van de appartementen is met de volgende uitgangspunten rekening gehouden:

- gemiddelde isolatiewaarde van de gevels exclusief kozijnen met een R_c van ca. $4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- gemiddelde isolatiewaarde van de daken met een R_c van ca. $6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- gemiddelde isolatiewaarde van de begane grond vloer met een R_c van ca. $3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$;
- kozijnen voorzien van dubbel isolatieglas met een gemiddelde U -waarde van $1,40 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Energielabel

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. De appartementen van dit appartementengebouw vallen in de categorie label:

Energielabel A+++ : Bouwnummers 1 t/m 63

2 Peil en Grondwerk

Peil

Het peil 0+ waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartementengebouw (exclusief de vloerafwerking). De hoogteligging ten opzichte van de omgeving wordt bepaald in overleg met de gemeente.

Grondwerk

Voor de aanleg van de parkeerkelder, fundering, riolering, leidingwerk, etc. worden de nodige ontgravingen verricht op het bouwterrein.

3 Buitenriolering

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof, in een gescheiden systeem, conform de richtlijnen van de gemeente en het Waterschap. Bij een gescheiden systeem wordt het regenwater en vuil rioolwater apart afgevoerd.

De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn opgenomen in de aanneemsom van het appartement.

4 Terreininrichting

Margestrook

Tussen het appartementengebouw en het openbaar gebied zit een zogeheten margestrook. De margestrook vormt de overgang tussen het appartementencomplex en de openbare ruimte en wordt ingericht met vaste plantenbakken en klimplanten. De plantenbakken tegen het gebouw zitten in de aanneemsom. De overige inrichting wordt door de gemeente verzorgd.

Straatwerk

De bestrating en terreininrichting van het openbaar gebied wordt door de gemeente aangelegd in de woonrijp fase.

Deze terreininrichting valt buiten de leveringsomvang van de aannemingsovereenkomst.

Groenvoorzieningen

Daar waar op de tekeningen aangegeven worden groenvoorzieningen aangebracht bestaande uit onder andere vaste (klim)planten, mossedum met kruidenmengsel en gras. De aanplanthoogte is geringer dan de beoogde uiteindelijke hoogte. Indien de oplevering buiten het plantseizoen valt, kan de beplanting na de oplevering in een volgend plantseizoen worden aangebracht.

Vuilcontainers

In het openbaar gebied worden ondergrondse containers geplaatst ten behoeve van de afvalverzameling. Deze containers worden verzorgd door de gemeente en vallen buiten deze technische omschrijving en de aannemingsovereenkomst. De opstelplaatsen staan indicatief op de situatietekening weergegeven.

Erfgrenzen

De erfgrenzen van het VVE perceel zijn aangegeven op de situatietekening en de splitsingsakte. De inrichting van het terrein buiten de perceelgrenzen van de VVE wordt afgestemd met de gemeente en valt buiten de aannemingsovereenkomst. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

5 Fundering

De fundering bestaat uit betonnen heipalen en funderingsbalken en -poeren van gewapend beton. De lengte van de palen en de aanlegdiepte van de fundering zijn door de constructeur bepaald en worden gekeurd door de gemeente.

6 Constructie van het gebouw

De keldervloer is van in het werk gestort beton. De begane grond en eerste verdieping krijgen betonnen breedplaatvloeren met een in het werk gestorte druklaag. De overige vloeren zijn prefab betonnen vloeren. De dragende wanden en kolommen zijn ook van beton, waarbij de wanden en kolommen in de kelder en begane grond in het werk worden gestort, en die op de verdiepingen prefab zijn.

7 Daken

Hoge platte dak

Het platte dak bestaat uit een prefab betonnen vloer, aan de bovenzijde voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking is aangebracht. Het regenwater wordt opgevangen in een waterretentie elementen pakket en van daaruit aangesloten op de hemelwaterafvoeren. Het waterretentie pakket heeft als doel om het opgevangen hemelwater tijdelijk te bufferen en gefaseerd af te voeren naar het riool. Het lage platte dak is afgewerkt met mos-sedum met kruidenmengsel. Tegen de dakranden en de overige installaties die op het dak aanwezig zijn wordt grind aangebracht. Het hoge platte dak wordt voorzien van grind.

Op het dak zijn diverse doorvoeren en componenten ten behoeve van de installaties aanwezig. Ook voor de natuurlijke ventilatie van de lift is een dakdoorvoer aanwezig. Op de daken zijn liggende kanalen aanwezig ten behoeve van het ventilatiesysteem. Tevens ligt er ten behoeve van onderhoud een looppad van betontegels. De doorvoeren en overige installatie componenten zijn indicatief op de kopers contracttekening weergegeven.

Voor de bereikbaarheid van het hoge dak is er een dakluik met ingebouwde ladder aanwezig. Voor de bereikbaarheid van het lage dak zal er incidenteel toegang worden verleend middels de één van de aangelegene woningen. Op het dak is een aanlijnvoorziening.

Hemelwaterafvoeren

Ten behoeve van de hemelwaterafvoer van het platte dak worden kunststof leidingen aangebracht. Deze lopen door de schachten in het gebouw. De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de bloembakken van de balkons zijn van kunststof in de kleur grijs. De hemelwaterafvoeren worden daar waar mogelijk afgevoerd naar de plantenbak op het balkon waarin een ingebouwde buffer is opgenomen, die het water tijdelijk vasthoudt en geleidelijk afgeeft aan de beplanting. De hemelwaterafvoeren, welke in het zicht komen op de overige gevels, worden in grijs kunststof uitgevoerd, met uitzondering van de hemelwaterafvoeren bij balkons zonder schijnkolommen en/of plantenbak waar de hemelwater in het zicht komt; daar worden deze uitgevoerd in aluminium in een bijpassende kleur.

Bij hevige neerslag treedt een noodoverstort in werking, waarbij overtollig water via het balkon gecontroleerd wordt afgevoerd naar het ondergelegen balkon en uiteindelijk het reguliere afwatersysteem.

Daktuin

Het centrale dak op de parkeerkelder bestaat uit een betonnen breedplaatvloer waarop een bitumen bedekking wordt aangebracht. De verdere inrichting van de daktuin wordt verzorgd door de gemeente en valt buiten aanneemovereenkomst. Het ontwerp van de binnentuin, zoals opgesteld door de gemeente, is indicatief in de brochure en impressies weergegeven. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Het onderhoud van de daktuin wordt verzorgd door de gemeente. Het onderhoud van de dakbedekking is voor de bewoners naar voorschriften van de VVE

8 Gevels

Metselwerk

De buitengevels bestaan voornamelijk uit keramische steenstrips in een rood-oranje achtige kleur welke grotendeels fabrieksmatig zijn aangebracht. Het metselwerk wordt afwisselend in horizontale en verticale metselwerkpatronen aangebracht zoals weergegeven op de geveltekeningen. Het metselwerk wordt niet voorzien van voegen. Over de gevel lopen horizontale en verticale gevelbanden met een betonlook uitstraling in grijsachtige kleur.

Voorzieningen in metselwerk

In de gevels zijn conform de kopers contracttekening vleermuis- en nestkasten in het metselwerk en de gevelbanden opgenomen.

Groengevels

Op diverse plaatsen, zoals aangegeven op de kopers contracttekeningen, worden zogenoemde groengevels toegepast. Langs deze gevels komt plaatselijk RVS groeibegleiding, welke wordt voorzien van een klimbeplanting. De VVE verzorgt het onderhoud van deze beplanting.

De aanplanthoogte is geringer dan de beoogde uiteindelijke hoogte. Indien de oplevering buiten het plantseizoen valt, kan de beplanting na de oplevering in een volgend plantseizoen worden aangebracht.

9 Gevelkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de appartementen worden in aluminium in een koperachtige kleur uitgevoerd. Onder de buitenkozijnen met een borstwering wordt een waterslag aangebracht in een gelijkende kleur aangebracht. Door de gekozen afwerking kunnen lichte kleurverschillen (tintverschillen) in de kozijnen zelf maar o ontstaan

De hoofdentree bestaat uit een aluminium kozijn met schuifdeur. De automatische schuifdeur zal worden voorzien van een tijds klok waardoor deze s 'avonds en s 'nachts enkel door bewoners te openen is. Het buitenkozijn van de gemeenschappelijke fietsenstalling wordt uitgevoerd in een aluminium kozijn met een deur. Zowel de hoofdentree als de entree van de fietsenstalling is voorzien van een deurautomaat.

In verband met veiligheid wordt voor de buitenkozijnen welke tot de vloer doorlopen op de verdieping waarachter niet direct een balkon / terras zit een hekwerk aangebracht. Een en ander conform de kopers contracttekeningen.

De draairichting van de ramen en deuren is op de kopers contracttekening aangegeven.

Beglazing

De beglazing in de buitenkozijnen, -ramen, en -deuren is tenminste dubbel HR++ isolatieglas. . Daar waar vereist wordt veiligheidsglas toegepast.

Dagkantafwerking en vensterbanken gevelkozijnen

De buitenkozijnen worden aan de binnenkant afgewerkt met een gipsachtige beplating, sausklaar afgewerkt. Daar waar het kozijn niet doorloopt tot de vloer, vormt de multiplex dagkantafwerking aan de onderzijde de vensterbank.

Sleutels

De entree en balkon/ terrasdeur van het appartement zijn met dezelfde sleutel te openen. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de normen van Politie Keurmerk (SKG**).

Per appartement ontvangt u bij de oplevering de volgende sleutels:

- 2 tags t.b.v. de hoofdentree en t.b.v. de gemeenschappelijke fietsenstalling;
- 6 dezelfde sleutels voor het appartement;
- 2 dezelfde sleutels voor de postkast;

10 Terrassen, balkons, dakterrassen en privacy schermen

Balkons

De balkons zijn van prefab beton in een grijze kleur, aan de bovenzijde voorzien van een anti slip profiel. De onderzijde van de balkons wordt daar waar nodig voorzien van een akoestisch plafond in een lichtgrijze kleur.

De balustrades van de balkons in de lage toren zijn aan de buitenzijde bekleed met keramische steenstrips in een horizontaal metselwerkpatroon, in dezelfde kleur als de overige steenstrips. Bovenop de steenstrips komt een waterslag als afdekking in een koperachtige kleur. Aan de binnenzijde van de balkons is Rockpanel toegepast, in een roodbruine kleur, die afgestemd is op het metselwerk. De balustrades worden afgewerkt met balusters en een handregel in koperachtige kleur, met daartussen blank glas.

De balustrades van de balkons in de hoge toren worden uitgevoerd met balusters en een handregel in koperachtige kleur, met daartussen blank glas.

Dakterras bouwnummer 42 en 43

Het dakterras is voorzien van isolatie waarop een bitumen bedekking is aangebracht met betontegels in een kleur afgestemd op de steenstrips op tegeldraggers met een afmeting van ca. 50x50 cm. De balustrade van het dakterras wordt uitgevoerd met balusters en een handregel in koperachtige kleur, met daartussen blank glas.

Privacyschermen

Op de balkons en dakterrassen wordt een koperachtige kleur plantenbak geplaatst waar een voorziening in is opgenomen voor een groen scherm. Deze plantenbakken worden gevuld met grond en voorzien van beplanting zodat het groen scherm zich kan vormen. Het onderhoud van deze plantenbakken is voor de bewoners naar voorschriften van de VVE.

11 Parkeerkelder

Via de verkoper VORM wordt u de mogelijkheid geboden om op basis van beschikbaarheid een stallingsplaats te kopen in de kelder.

De vloer wordt uitgevoerd in beton welke monolithisch wordt afgewerkt. De buitenwanden, constructieve wanden en kolommen worden eveneens uitgevoerd in beton, welke niet nader worden afgewerkt. De kolommen worden voorzien van een geschilderde lambrisering in de kleur bruin van ca 1,2 m1 hoog. De overige binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen (velling)blokken. Daar waar noodzakelijk worden de wanden voorzien van geïsoleerde bruine houtwolcementplaten.

De hellingbaan bestaat uit een betonvloer voorzien van een antislip afwerking en is bedoeld voor autovoertuigen. De hellingbaan wordt niet voorzien van spoorverwarming. Voor de afvoer van water wordt de hellingbaan aan de onderzijde voorzien van een draingoot. Naast de hellingbaan wordt een trap aangebracht.

De toegang tot de parkeerkelder wordt afgeschermd met een metalen snelvouwhek in een koperen kleur. Het snelvouwhek is tevens voorzien van een sleutelbediende loopdeur. Voor het naar binnenrijden wordt het toegangshek met een handzender bediend. Het naar buiten rijden gaat via een detectielus in de vloer. Het in- en uitrijden wordt met verkeerslichten geregeld. Op de vloer komen belijningen en de stallingsplaatsen worden voorzien van een nummeraanduiding.

Het betonplafond wordt niet afgewerkt en heeft zichtbare V-naden. Daar waar noodzakelijk wordt het plafond voorzien van geïsoleerde bruine houtwolcementplaten. Onder het plafond komen diverse installaties in opbouw.

Bergingen

De vloer wordt uitgevoerd in beton welke monolithisch wordt afgewerkt. De wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen (velling)blokken. Daar waar noodzakelijk worden de wanden voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. Het betonplafond wordt niet afgewerkt en heeft zichtbare V-naden. Daar waar noodzakelijk wordt het plafond voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten in witte (in de berging) of bruine kleur (in de bergingsgangen). De toegang tot de berging is een houten kozijn met HPL deuren in een bruine kleur. De berging wordt voorzien van een armatuur welke wordt aangestuurd door een bewegingsmelder. Verder worden er geen installaties ten behoeve van de berging aangebracht.

Elektrisch laden in parkeergarage

De stallingsplaatsen voor de auto's in de parkeergarage worden volledig voorzien van elektrisch laden. Alle noodzakelijke infrastructuur, waaronder bekabeling en centrale apparatuur inclusief laadstations, is reeds aangelegd. De verrekening van het gebruik van de laadstations zal lopen via de VVE. Abonnementkosten voor een dergelijke verrekening zijn niet opgenomen in de aanneemsom. De overige stallingsplaatsen zijn in basis niet voorzien van een voorziening voor elektrisch laden.

De infrastructuur is voorzien van loadbalancing. Dit is een geavanceerd systeem dat het beschikbare vermogen optimaal verdeelt over de laadpunten, waardoor overbelasting van het elektriciteitsnet wordt voorkomen. Afhankelijk van het gelijktijdige gebruik kan het voorkomen dat uw voertuig niet volledig wordt opgeladen. Voor maximale veiligheid is het systeem geïntegreerd met de brandmeldinstallatie. In geval van een brandmelding wordt de stroomtoevoer naar de laadpunten automatisch onderbroken.

Parkeren bezoekers

Bezoekers kunnen langs de openbare weg gebruik maken van de openbare (betaalde) parkeerplaatsen en niet in de parkeergarage.

12 Algemene ruimtes, fietsenstalling, lift, droge blusleiding, postkasten en videofoon

De begane grondvloer van het hoofdtrappenhuis en de entreehal is afgewerkt met kunststofvloer in bruingrijze kleur. De vloer is voorzien van een schoonloopmat.

De wanden worden deels voorzien van houten latten of tegelwerk in een bruine kleur. Het andere deel van de wanden wordt gestuukt en gesausd in een witte kleur.

Het plafond van de entreehal wordt voorzien van een verlaagd plafond in de kleur wit. Boven dit plafond worden de installaties zo veel mogelijk weggewerkt.

De voorportalen van de liften en hoofdtrappenhuis op de verdiepingen worden eveneens afgewerkt met een kunststofvloer. De overige vloeren op de verdiepingen worden voorzien van een tapijachtige vloerbedekking in een bruine kleur of zijn uitgevoerd in schoonwerk beton. De wanden van de corridors worden met houten plinten in een bruine kleur afgewerkt en voorzien van sauswerk in de kleur wit. Het liftfront wordt afgewerkt met tegelwerk in de kleur bruin. De wanden in de trappenhuisen worden uitgevoerd in naturel beton.

Het plafond op de verdiepingen wordt voorzien van spuitwerk in de kleur wit. Daar waar nodig zal dit spuitwerk een akoestische functie hebben.

De meterkasten in de corridor zijn aan de binnenzijde niet afgewerkt.

De trappen en bordessen van het hoofdtrappenhuis zijn van prefab naturel grijs beton met aan de bovenzijde een antislip voorziening. Langs het schalmgat wordt een metalen lamellenhekwerk aangebracht in een bruine kleur. Langs de wand van de begane grond t/m 2^e verdieping wordt een houten leuning aangebracht in een bruine kleur. Op de overige verdiepingen van een metalen leuning aangebracht in de kleur bruin.

De onderzijde van de bordessen op de verdieping wordt voorzien van akoestisch spuitwerk in een bruine kleur. De onderzijde van de trappen en de tussenbordessen wordt gesausd in een bruine kleur.

De spiltrap inclusief leuning in het noodtrappenhuis wordt uitgevoerd in thermisch verzinkt staal, kleur naturel zilvergrijs. De bordessen van de spiltrap worden uitgevoerd als roostervloer in thermisch verzinkt staal, kleur naturel zilvergrijs.

De vloer van de kern is een monolithisch afgewerkte betonvloer. De wanden in de kern van de parkeergarage worden met afgewerkt spuitwerk in de kleur wit behoudens de wand aan de liftzijde in de gang van de garage naar de lifthal. Deze wand wordt tot een hoogte van ca 1,2 m¹ voorzien van een lambrisering van tegelwerk in de kleur bruin. Het deel boven de lambrisering wordt conform de overige wanden afwerkt met spuitwerk in de kleur wit. Het liftfront wordt afgewerkt met tegelwerk in de kleur bruin. Het betonplafond wordt niet afgewerkt en heeft zichtbare V-naden. Daar waar noodzakelijk wordt het plafond voorzien van geïsoleerde bruine houtwolcementplaten. Onder het plafond komen diverse installaties in opbouw.

Afwerking werkkasten en technische ruimten

De afwerkvloer wordt voorzien van een transparante vloercoating.

In de werkkast is een uitstortgootsteen aanwezig. Op de wand ter plaatse van de uitstortgootsteen wordt over een vlak van 1x1 m tegelwerk met een afmeting van ca. 20x40 cm aangebracht, kleur mat wit.

De wanden en plafond worden verder niet afgewerkt.

Afwerking gemeenschappelijke fietsenstalling

De vloer wordt afgewerkt met een zandcement dekvloer met een grijze vloercoating.

De wanden worden uitgevoerd in beton of metal stud (voorzet)wanden. De betonwanden worden uitgevoerd als schoonwerkbeton en worden voorzien van een geschilderde lambrisering van ca 1,2m1 hoog in een bruine kleur. De metalstud (voorzet)wanden worden voorzien van spuitwerk in de kleur wit. Het plafond wordt voorzien van houtwolcement platen in de kleur bruin.

In de fietsenstalling worden 1- laags en 2- laagse fiets opbergrekken geplaatst, waarbij altijd twee plekken per appartement in een laag rek beschikbaar zijn. Deze zijn voorzien van huisnummers. De toewijzing van het aantal fiets parkeerplekken per appartement is op basis van de oppervlakte van het appartement:

<50 m ²	: 2 stuks
>50 - < 75 m ²	: 3 stuks
>75 - <100 m ²	: 4 stuks
>100 - <125 m ²	: 5 stuks

>125 m² : 6 stuks

Voor woningen waaraan een privéberging is toegewezen, zijn geen afzonderlijke fietsparkeerplaatsen in de gemeenschappelijke fietsenstalling opgenomen. Fietsen dienen in dat geval in de toegewezen berging te worden gestald.

Lift

In het appartementengebouw zijn twee personenliften aanwezig, één lift met een maximaal hefvermogen van 1000 kg dan wel maximaal 13 personen en één lift met een maximaal hefvermogen van 630 kg dan wel maximaal 8 personen. De liftinstallaties zijn voorzien van een telefoonverbinding (GSM), waarmee in geval van calamiteiten contact kan worden opgenomen met de meldkamer. De VVE sluit een contract af voor onderhoud en gebruik van de meldkamer.

Droge blusleiding

Het appartementengebouw is voorzien van droge blusleidingen. Deze leidingen worden gebruikt door de brandweer om bluswater vanaf straatniveau naar hoger gelegen verdiepingen te brengen. Het vulpunt van de droge blusleiding is opgenomen in de gevel naast de hoofdentree. De aftappunten bevinden zich op elke verdieping nabij de lift. De droge blusleiding wordt uitgevoerd in thermisch verzinkt staal en heeft een naturel zilvergrijze kleur.

Postkasten en videofoon

In de entreehal nabij de hoofdentree wordt een metalen postkast-unit in een bruine kleur geplaatst. In deze unit is voor ieder appartement een eigen postkast opgenomen. De inwerpopening en de deurtjes zitten aan de voorzijde en zijn te openen met een sleutel.

Nabij de hoofdentree is ook een belpaneel/ intercomsysteem opgenomen. Via de videofoon installatie in het appartement kan gezien worden wie er bij de entree aanbelt en er kan tevens met deze persoon gesproken worden. Met de videofoon installatie kan de deur van de hoofdentree op afstand vanuit het appartement worden geopend.

Bij de voordeur van het appartement is een beldrukker aanwezig. De beldrukker is aangesloten op de videofoon installatie.

Bouwnummer 1 en 2 worden voorzien van 2 voordeuren, één op de begane grond en één op de 1^e verdieping. De formele voordeur van deze woningen is de voordeur op de 1^e verdieping in verband met de positie van de meterkast. Bij deze deur wordt ook de beldrukker aangebracht.

13 Binnenkozijnen en -deuren appartementen en algemene ruimtes

Voordeurkozijn appartement

Het voordeurkozijn van de appartementen bestaat uit houten kozijn met een vlakke stompe deur, fabrieksmatig voorzien van een kunststof beplating afgestemd op de kleur van het kozijn. Het kozijn wordt voorzien van een kunststeen onderdorpel afgestemd op een bruine kleur. Indien op de kopers contracttekening geen glasstrook (blank glas) is getekend wordt de deur voorzien van een spion. Daar waar vanuit de regelgeving is vereist wordt er een vrijloopdranger op de voordeur gemonteerd. Deze dranger wordt uitgevoerd als opbouw waarbij ook een deel bekabeling zichtbaar zal zijn. De vrijloopdranger wordt gekoppeld aan de rookmelder zodat bij brand de voordeur dicht wordt gestuurd.

De voordeuren worden uitgevoerd in een bruine kleur.

Binnendeurkozijnen

De binnenkozijnen in de appartementen bestaan uit plaatstalen deurkozijnen met een bovenlicht, fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. De binnenkozijnen met een bovenlicht worden voorzien

van een deur van ca. 2,30 m hoog. Binnenkozijnen grenzend aan een verlaagd plafond worden uitgevoerd zonder bovenlicht. Hier wordt de wand over het kozijn doorgezet. Ook deze kozijnen worden voorzien van een deur van ca. 2,30 m hoog.

Daar waar op de kopers contracttekening de aanduiding “gd” bij het binnenkozijn staat, betreft dit een geluidwerende kozijn en deur combinatie.

De binnendeuren bestaan uit vlakke opdekdeuren welke fabrieksmatig zijn afgewerkt in een witte kleur. De deuren zijn voorzien van aluminium deurgarnituur met rozetten.

Meterkast in de appartementen:

De meterkast bestaat uit een witte prefab kast met bijpassende kastdeuren en bijbehorend hang- en sluitwerk met kastslot. Aan de boven- en onderzijde van de deur is waar nodig een ventilatievoorziening aanwezig.

Binnenkozijnen- en deuren algemene ruimtes

De kozijnen van de entreehal naar de lifthal en in het trappenhuis bestaan uit houten kozijnen met een vlakke stompe deur, fabrieksmatig voorzien van een kunststof beplating en glasstrook als getekend. De overige kozijnen van de algemene ruimtes bestaan uit houten kozijnen met een vlakke stompe deur, fabrieksmatig voorzien van een kunststof beplating afgestemd op de kleur van het kozijn. Alle kozijnen en deuren worden uitgevoerd in een bruine kleur.

14 Binnenwanden appartementen

Binnenspouwblad

De binnenspouwbladen zijn van beton of houtskeletbouw wanden. Een en ander zoals op de kopers contracttekening aangegeven. Een houtskeletbouw wand is een houten regelwerk met isolatie en aan de binnenzijde voorzien van een gipsvezelbeplating.

Woningscheidende wanden

De niet dragende woningscheidende wanden zijn geïsoleerde systeemwanden met een enkel/ of dubbel skelet voorzien van een gipsbeplating. De dragende wanden zijn van beton.

Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden bestaan uit systeemwanden voorzien van een gipsbeplating of kalkzandsteen.

15 Trappen en balustraden appartementen

De houten trappen zijn van vuren hout, voorzien van grondverf in de kleur wit. De trappen begane grond naar 1^e verdieping van woningtype 1 en 2 worden uitgevoerd als een open trap (zonder stootborden).

Daar waar aangegeven op de kopers contracttekening worden vuren houten witte hekwerken aangebracht op de trapboom of langs de vloerrand, bestaande uit ronde houten spijlen. In verband met overklimbaarheid worden daar waar nodig de hekken dicht uitgevoerd. Langs de muurzijde van de houten trap wordt een ronde blank gelakte houten leuning aangebracht.

16 Vloer-, wand- en plafondafwerking appartementen

Vloerafwerking

De betonnen vloeren zijn, tenzij anders omschreven, voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer. In de badkamer wordt een niet zwevende dekvloer van zandcement aangebracht.

Wandafwerking

De binnenwanden zijn sausklaar, behoudens in de meterkast en achter technische installaties. Daar worden de wanden niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

De betonplafonds, met uitzondering van de meterkast, worden voorzien van wit spuitwerk. De V-naden blijven zichtbaar. Daar waar op tekening aangegeven wordt er een verlaagd plafond in aangebracht. De verlaagde plafonds zijn van gipsplaten en worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit. In de technische ruimte wordt geen verlaagd plafond aangebracht.

17 Badkamer en toiletruimte

De badkamer en toiletruimte zijn voorzien van sanitair en tegelwerk. Daar waar op de kopers contracttekening staat aangegeven wordt het volgende aangebracht:

Sanitair en kranen toiletruimte

Vrijhangend toilet:	Villeroy en Boch O'nov
Drukknop:	Sigma 01, wit
Fontein:	Villeroy en Boch O'nov
Fonteinkraan:	Grohe BauEdge
Afvoer:	Muurbuis (verchroomd)

Sanitair en kranen badkamer

Wastafel:	Villeroy en Boch O'nov
Wastafelkraan:	Grohe BauEdge S-size
Afvoer:	Chromen drukwaste en muurbuis (verchroomd)
Douchekraan:	Ideal Standard Ceratherm
Glijstang en douchekop:	Grohe Tempesta
Douche goot:	voorzien van rvs afdekplaat.
Douchewand (waar getekend):	Novellini

Tegels toiletruimte en badkamer

De badkamer en het toilet worden voorzien van het volgende tegelwerk;

Vloertegels uit de Natura serie in de kleur grijs. De vloertegels hebben een afmeting van 30x30cm (in de douchehoek 15x15cm). De vloer van de badkamer wordt verhoogd uitgevoerd ten opzichte van de afwerkvloer van de rest van de woning.

Wandtegels uit de Natura serie in de kleur mat wit. De tegels hebben een afmeting van 20x40cm. De wandtegels worden in de badkamer tot aan het plafond aangebracht. In het toilet tot een hoogte van circa 1,40 m. Daarboven is wit spuitwerk aanwezig. Het inbouwreservoir van het toilet wordt afgewerkt met een getegeld planchet behoudens bouwnummers 6, 8, 13, 20, 27, 33 en 39. Bij deze bouwnummers loopt de achterwand volledig door en wordt er geen planchet gemaakt.

De vloer- en wandtegels worden in blokverband en niet strokend aangebracht. De wandtegels zijn liggend verwerkt. Uitwendige hoeken zijn voorzien van een wit kunststof hoekprofiel. Inwendige hoeken zijn voorzien van een kitvoeg. Bij de deur eindigt het vloertegelwerk met een antraciet kunststeen dorpel.

Heeft u de wens om de badkamer en/of het toilet naar uw persoonlijke wensen aan te passen, dan verwijzen wij u naar de "Handleiding wijzigingen aan de woning". Hierin worden de mogelijkheden met betrekking tot alternatief sanitair en tegelwerk uitgelegd.

18 Schilderwerk

Fabrieksmatig en/of in het werk afschilderen in een systeem volgens advies van de fabrikant:

- De houten spil, traphomen, leuningen en traphekwerken van de trappen in de appartementen;
- De houten binnenkozijnen van de algemene ruimtes en de woningtoegang;
- Alle houten aftimmeringen en vloerplinten, voor zover in het zicht.

Alleen voorzien van fabrieksmatig aangebrachte grondverflaag:

- De treden en stootborden van de houten trappen in de appartementen, waarbij tevens de spijker- en/ of nietgaten en naden niet afgewerkt zijn.

Volledig fabrieksmatig afgewerkt:

- De buitenkozijnen-, ramen en deurenwaterslagen in de buitengevels;
- Beplatingen en waterslagen in de buitengevels;
- De leuningen en balustrades;
- Postkast-unit;
- Plaatstalen binnenkozijnen in de appartementen;
- Opdek deuren in de appartementen;
- De woningtoegangsdeuren en stompe deuren in de houten binnenkozijnen in de algemene ruimtes

19 Keuken

De appartementen worden niet voorzien van een keuken.

20 Water- en rioleringsinstallatie

Daar waar in de kopers contracttekeningen aangegeven zijn de volgende water- en riool aansluitingen aanwezig.

	koud water	warm water	riool
Keuken	X	X	X
Closetcombinatie	X	-	X
Fontein	X	-	X
Wastafel	X	X	X
Douche	X	X	X
Wasmachine	X	-	X
Aansluitpunt warmtepomp	X	-	X

De wateraansluiting van de wasmachine is voorzien van een beluchte wasmachine kraan.

De tapcapaciteit is ca. 7,5 liter per minuut (CW-klasse 4). Bij het gelijktijdig gebruik van meerdere warmwater tappunten kan een onderlinge beïnvloeding merkbaar zijn.

De afvoerleidingen van het riool worden uitgevoerd in kunststof leidingen. Het appartement is aangesloten op het riool en waterleidingnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De watermeter bevindt zich in de meterkast.

21 Gasinstallatie

Het appartement is niet voorzien van een gasinstallatie.

22 Verwarmingsinstallatie

Warmtepompsysteem

De appartementen worden voorzien van een individuele warmtepompinstallatie die wordt aangesloten op een gesloten bodemwarmtewisselaar (gesloten bron). Deze bron zorgt voor de aanvoer van energie uit de bodem, waarmee de warmtepomp efficiënt warmte en koeling kan genereren. De warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte van het appartement en aangesloten op het vloerverwarmingssysteem. Hiermee wordt het appartement op duurzame wijze verwarmd en passief gekoeld. Ook de levering van warm tapwater verloopt via de warmtepompinstallatie.

Levering van warmte, koeling en/of warm tapwater inclusief de bronnen (bodemwarmtewisselaars) en warmtepompen met voorraadvat per privégedeelte vallen niet onder de verantwoordelijkheid van Bot Bouw en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw.

Vloerverwarming

Het appartement is in alle (verwarmde) ruimtes voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. De ruimtes worden verwarmd door leidingen die in de vloer liggen waar verwarmingswater door wordt gepompt. De positie van de verdelers staan aangegeven op de kopers contracttekening. Om de verdelers wordt geen omkasting aangebracht. Vanuit de verdelers lopen de vloerverwarmingsleidingen naar de vloer van de verschillende ruimtes in het appartement.

Bij het ontwerp is uitgegaan van de volgende te behalen garantie temperaturen onder de in de garantieregeling omschreven condities;

Verblijfsruimten	22 °C
Badkamer	22 °C
Toiletruimte	18 °C
Verkeersruimten	18 °C
Berging	15 °C

Indien noodzakelijk wordt in de badkamer een elektrische radiator geplaatst om de garantie temperatuur van 22 graden te kunnen halen. Deze staat op de kopers contracttekening als gestippeld weergegeven.

Vloerkoeling (passief)

Het is ook mogelijk om bij warm weer met het systeem de vloer te koelen, met uitzondering van de badkamervloer. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt beperkt de warmte op uit de woning. Middels deze vloerkoeling kan één tot enkele graden worden gekoeld.

Bediening verwarming

Voor de aansturing van de verwarming wordt in iedere verblijfsruimte een ruimtethermostaat aangebracht. Deze ruimtes zijn daardoor afzonderlijk van elkaar te regelen. De hoofdbediening hangt in de woonkamer/ keuken.

23 Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

Algemene ruimtes en fietsenstalling

De entreehal, trappenhuisen en corridors worden geventileerd door een mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De gemeenschappelijke fietsenstalling wordt voorzien van een mechanische toe- en afvoer. De liftschacht worden op een natuurlijke manier geventileerd.

Appartementen

Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem van het type C (VENTT). Middels decentrale toevoer en centrale afzuiging wordt de balansventilatie geregeld. In elke verblijfsruimte wordt een gevelunit op de wand geplaatst welke frisse lucht (vraag gestuurd) van buiten aanzuigt en het appartement inbrengt. Door de verschillende sensoren wordt CO² en relatieve luchtvochtigheid gemeten welke de basis dienen voor de ventilatiebalans binnen de woning.

Voor de werking van het VENTT ventilatiesysteem wordt verwezen naar de in de koperscontractstukken bijgevoegde productflyer.

Onder de binnendeuren is een spleet opgenomen ten behoeve van overstroom tussen de ruimtes zodat het ventilatiesysteem zodanig ingeregeld kan worden dat overige ruimtes aan slaan en een deel van de ventilatievraag in overige ruimtes kan voorzien. Door dit mechanisme blijft het geluidsniveau gering.

Op de kopers contracttekening zijn de posities van de toevoermodule en afzuigposities indicatief weergegeven. Afhankelijk van de positie worden de toevoermodule als plafond- of wandunit uitgevoerd. Dit is op de koperscontracttekening te herleiden. De positie van de toevoermodule kan van invloed zijn op de toekomstige plaatsing en werking van raambekleding. Kopers dienen hier bij hun keuze en montage van gordijnen of andere raamdecoratie rekening mee te houden.

De afzuigkanalen worden als opbouw onder de constructievloer aangebracht. Daar waar deze kanalen in verkeers-, bad-, toilet of verblijfsruimtes lopen worden deze weggewerkt met een verlaagd plafond of koof, een en ander conform de koperscontractstukken. In de technische ruimte blijven de opbouwkanalen in het zicht.

Het aansluiten van een afzuigkap is niet mogelijk. Wij gaan ervan uit dat u een recirculatie kap aanbrengt.

24 Elektrotechnische installaties

Elektra in de appartementen

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen zijn van wit kunststof en worden horizontaal en als volledig inbouw uitgevoerd, tenzij op de koperscontracttekeningen anders aangegeven. Alle wandcontactdozen zijn uitgevoerd met randaarde. Uitvoering van de elektrische installatie kan geheel of gedeeltelijk opbouw zijn in de meterkast en ter plaatse van de technische installaties in de techniekkast.

De groepenkast bevindt zich in de meterkast.

Tenzij op de kopers contracttekening anders aangegeven, is het schakelmateriaal en de lichtpunten op de volgende hoogtes aangebracht:

- schakelaars	ca. 105 cm
- combinatie schakelaar met wandcontactdoos	ca. 105 cm
- wandcontactdozen	ca. 30 cm
- wandcontactdoos badkamer	ca. 105 cm
- wandcontactdoos wasmachine/droger	ca. 120 cm
- loze leidingen	ca. 30 cm
- data aansluitpunt	ca. 30 cm
- wandlichtpunt badkamer / technische ruimte	ca. 180 cm
- buiten lichtpunten incl. armatuur appartement	ca. 180 cm
- thermostaat	ca. 150 cm
- videofoon	ca. 150 cm

Tevens worden er elektrapunten aangebracht voor de werking van de technische installatie (zoals ventilatie-unit, verdelers e.d.). Deze punten zijn in de kopers contracttekeningen opgenomen.

Het exacte aantal groepen dat benodigd is, wordt bepaald door de installateur.

De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep:

- koken (2x230 Volt perilex)
- (combi) magnetron of oven
- vaatwasser
- wasmachine
- droger

Het appartement is aangesloten op het elektriciteitsnet. De aansluitkosten zijn in de aanneemsom opgenomen. De meter bevindt zich in de meterkast.

Rookmelders

Het appartement is voorzien van onderling gekoppelde rookmelders. De rookmelders worden aangesloten op 230Volt en zijn voorzien van een back-up batterij. De rookmelders zijn indicatief weergegeven. Het exacte aantal en de positie worden bepaald door de installateur, zodat voldaan kan worden aan de geldende regelgeving.

Telefoon/ televisie aansluiting/ data

In de woonkamer wordt een aansluiting (CAT6) aangebracht t.b.v. de telefoon, televisie of data aansluiting. Deze leiding inclusief kabel eindigt in de meterkast. De kabel wordt in de meterkast voorzien van een RJ45 connector (male), geschikt voor directe aansluiting op door u te plaatsen netwerkkapparatuur zoals een modem of router. De kabel wordt niet afgemonteerd in een wandcontactdoos of patchpaneel.

De aansluitkosten van telefoon, data en kabel zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. U dient zelf een contract af te sluiten met een leverancier. Het kan zijn dat deze partij u aansluitkosten in rekening brengt.

Verlichting algemene ruimtes:

De hoofdentree, algemene ruimtes, parkeerkelder en gemeenschappelijke fietsenstalling zijn verlicht. De aansturing van de verlichting gebeurt middels timerfuncties en bewegingssensoren.

De algemene buiten verlichting bij de hoofd- en fietsenentree wordt geschakeld middels timerfunctie en schemerschakelaar.

Verlichting buitenruimten:

De buitenruimten van het appartement wordt voorzien van lichtpunten inclusief armatuur. De positie is conform de contracttekening. Het armatuur wordt bediend met een schakelaar in het appartement.

PV-panelen

Er worden geen PV-panelen aangebracht op het gebouw.

25 Tot slot

Het bouwbesluit hanteert andere ruimte benamingen dan in deze Technische Omschrijving en de contracttekeningen zijn opgenomen. Om begripsverwarring te voorkomen treft u onderstaand schema aan.

<u>Contracttekening</u>	<u>Benaming volgens het Bouwbesluit:</u>
woonkamer	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
hal/ gang	verkeersruimte
toilet	toiletruimte
badkamer	badruimte
meterkast (mk)	meterruimte
berging/ techniekkast	bergruimte/ technische ruimte
balkon/ (dak)terras	buitenruimte

Bij de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten (woonkamer, keuken en slaapkamer(s)) is gebruik gemaakt van de “krijtstreepmethode”. De krijtstreepmethode is een wettelijk toegestane rekenmethode waarbij het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De verblijfsruimte is, op basis van de beschikbare hoeveelheid daglichtoppervlakte, onderverdeeld in een verblijfsgebied en een niet-verblijfsgebied. Deze indeling wordt aangeduid met een stippellijn en de tekst “krijtstreep”. Dit heeft geen verdere gevolgen voor uw woning.

Voor zover er merknamen in deze Technische Omschrijving (en/of bijlagen) zijn genoemd, is dit onder voorbehoud van leverbaarheid op dat moment. De aannemer is gerechtigd een alternatief toe te passen, mits dit minimaal gelijkwaardig is.

In deze Technische Omschrijving zijn enkele impressies en kleuren opgenomen. Wij willen u er nadrukkelijk op wijzen dat hieraan geen rechten ontleend kunnen worden. En dat impressies bedoeld zijn om een indruk te geven.

De in deze Technische Omschrijving en op de kopers contracttekeningen vermelde maten en materialen zijn met zorg vastgesteld. Toch is het altijd mogelijk dat als gevolg van gestelde eisen vanwege overheden en/of nutsbedrijven, dan wel leveringsproblemen of gewijzigde constructies, nadere uitwerking van de leidingschachten, leidingen en kabelgoten etc., wijzigingen in het werk moeten worden doorgevoerd. Deze veranderingen mogen nooit afbreuk doen aan kwaliteit, bruikbaarheid of uiterlijk van het appartement en geven geen der partijen enige aanspraak op verrekening van meer- of minderwerkkosten.

De ingeschreven maten zijn “circa” maten, uitgedrukt in millimeters. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De posities van installatiecomponenten zijn indicatief weergegeven op basis van de huidige prefab wandindeling. Tijdens de uitvoering wordt gestreefd naar plaatsing conform tekening, echter kunnen geringe afwijkingen optreden als gevolg van fabricage- en montagetoleranties van de prefab elementen.

Wij gaan ervan uit dat u zelf, na oplevering een vloerafwerking aanbrengt van circa 1cm. In de afwerking van het appartement is hier rekening mee gehouden.

Het gebouw is niet voorzien van een glazenwasinstallatie. Er is in het ontwerp vanuit gegaan dat u de ramen kunt wassen vanaf de buitenruimte of vanuit het appartement door de naar binnendraaiende ramen en deuren.

Door de gekozen afwerking en het gebruik van verschillende materialen van verschillende leveranciers kunnen kleur- en tintverschillen optreden in materialen op zich, tussen materialen onderling en ten opzichte van andere metaalachtige materialen. Voorbeelden van deze metaalachtige materialen zijn bijvoorbeeld aluminium kozijnen, stalen / aluminium hekken en aluminium waterslagen). Variaties in productie, verwerking en lichtinval maken dit technisch niet volledig te voorkomen zelfs wanneer dezelfde kleurcode of afwerking is gespecificeerd. Deze verschillen vallen binnen de gebruikelijke toleranties en worden als acceptabel beschouwd.

De terreininrichting buiten het appartementengebouw tenzij anders omschreven wordt vastgesteld en uitgevoerd door de gemeente. Hieraan kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Deze terreininrichting maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

Verder zijn van toepassing:

- Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL 2024) en de daarbij behorende eisen;
- Woningborg Garantie- en waarborgregeling;
- Gemeentelijke bouwverordening en aanvullende bepalingen;
- Bepalingen van de Nutsbedrijven, e.d.

Deze Technische Omschrijving geeft inzicht in de uitvoering van uw appartement. U heeft de mogelijkheid het appartement middels verschillende optiekeuzes aan te passen op uw persoonlijke wensen. Hiervoor willen wij u verwijzen naar de 'Handleiding wijzigingen aan de woning'.

Voorrang Woningborg

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald en welk contractueel met verkrijger is overeengekomen, gelden onverkort de door het Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving of hetwelk contractueel met verkrijger is overeengekomen, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het Woningborg.

Einde technische omschrijving