



Technische omschrijving Orange Polly

94 Appartementen
Klaprozenbuurt kavel C10 Amsterdam

Aannemer

Van Wijnen Amsterdam

Bezoekadres:

Diemerhof 32

1112 XN

Diemen

In deze technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw appartement en de algemene ruimten toepassen. Bij aankoop van uw appartement wordt deze technische omschrijving onderdeel van de aannemingsovereenkomst. De technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de tekst van de technische omschrijving boven de verkooptekeningen.

Inhoudsopgave

OMSCHRIJVING PROJECT	4
1. PEIL EN MAATVOERING	5
2. GRONDWERK	5
3. RIOLERING	5
4. TERREININRICHTING EN ALGEMENE RUIMTES	6
5. FUNDERING / HEIWERK / BETONWERK	7
6. GEVELS	7
7. BINNENWANDEN	7
8. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	8
9. TRAPPEN EN HEKKEN	9
10. DAKEN	10
11. DAKRANDEN EN HEMELWATERAFVOEREN	10
12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	10
13. BINNENTIMMERWERK	12
14. BINNENINRICHTING	12
15. SCHILDERWERK	13
16. KEUKENINRICHTING	13
17. LOODGIETERSWERK	13
18. GASINSTALLATIE	15
19. VERWARMINGSINSTALLATIE	15
20. VENTILATIE INSTALLATIE WTW	16
21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	16
22. LIFTINSTALLATIE	18
RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN	19
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT GEVEL	20
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT ALGEMENE RUIMTES	21
TOELICHTING	22

OMSCHRIJVING PROJECT

Uw woning maakt onderdeel uit van een totaalproject van totaal 158 koopappartementen. Het project is verdeeld over 2 kavels: kavel C10 en C12-13. Orange Polly bevindt zich op kavel C10 en betreft twee appartementengebouwen, blok A en B met in totaal 94 woningen. Blok A omvat 45 woningen en 6 bouwlagen, Blok B heeft 49 woningen en 7 bouwlagen. Beide blokken zijn gedeeltelijk gelegen op een half verdiepte fietsenkelder. De appartementen variëren in grootte tussen de 33m² en 56m². Op kavels C12-13 realiseren wij Red Polly met 64 appartementen variërend in grootte 41m² en 85 m².

De verdeling van bouwblokken is hieronder weergegeven, op de voorgrond links blok B (wit/beige), rechts daarvan blok A (rood/oranje).



1. PEIL EN MAATVOERING

Peil van het appartement

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de entree deur van het appartement wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld. Bij het uitwerken van uw woning houden we rekening met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Als u kiest voor een dikkere vloerafwerking adviseren wij u om een schoonloopmat achter de toegangsdeur van uw appartement toe te passen, om het risico te vermijden dat de onderkant van de toegangsdeur vastloopt op de vloerafwerking. De maximale dikte van de vloerafwerking van 15 mm is ook van belang voor de luchtstroom in uw woning (aandachtspunt onder de binnendeuren).

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en dit zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

2. GRONDWERK

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van de bouwput, het bouwen van de funderingsbalken, kelder, liftput, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De ruimte onder de vloer van de diverse appartementen op de begane grond heeft een bodemafluiting van zand en is niet toegankelijk.

3. RIOLERING

De buitenriolering is een gescheiden systeem en wordt in kunststof uitgevoerd. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken. De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

4. TERREININRICHTING EN ALGEMENE RUIMTES

Terreininrichting openbaar gebied

Het openbaar gebied wordt door de Gemeente Amsterdam ontworpen en ingericht.

In de nissen ter plaatse van de gebouwentrees worden de vloeren voorzien van tegels die aansluiten bij de gevelstenen.

Terrassen / balkons

De half verdiepte kelderbak resulteert in een begane grond die ca. 1,5 meter boven het maaiveld ligt. De buitenruimte voor de woningen op de begane grond worden aan de straatzijde vormgegeven als terrassen die zich ca. 0,7m boven het maaiveld bevinden. Deze terrassen hebben een vloerafwerking van tegels die aansluiten bij de gevelstenen. De vloer van de terrassen aan de tuinzijde worden afgewerkt met betontegels. Op de verdiepingsvloeren heeft iedere woning een (deels inpandig) balkon, van geprefabriceerd beton zonder verdere afwerking.

Kelder

Onder Orange Polly wordt een fietsenkelder gerealiseerd met daarnaast een aantal individuele bergingen. Wanneer u kiest voor een berging in de kelder, is deze voorzien van een deur met een cilinder welke gelijksluitend is met uw appartement. De half verdiepte kelder bevat verdere een fietsenstalling, wasruimte en bergingen. In de fietsenkelder en de bergingen ligt een monolithisch afgewerkte betonvloer. De verkeersruimtes uitkomend op de fietsenkelder alsmede de wasruimte zijn voorzien van een tegelvloer.

De kelder is bereikbaar middels de lift vanuit de entreehallen van het gebouw. Met de fiets is de kelder bereikbaar via een trap voorzien van een fietsgleuf.

Voor auto's is er in Orange Polly geen parkeerruimte.

Huisvuilophaalvoorziening

In het appartementencomplex is geen gezamenlijk inzamelingspunt voor huisvuil voorzien. De gemeente bepaalt de exacte plaats van de verzamelpunten voor huisvuil. De gemeentelijke afvaldienst informeert u hierover.

Beplanting

Het tuingedeelte ter plaatse van het binnengebied op de begane grond tussen de 2 gebouwdelen, dat ook wordt gebruikt als tijdelijke waterberging om het riool te ontlasten bij hevige regenval, wordt voorzien van plantenbakken met diverse planten, en op een aantal posities klimplanten tegen de gevel via een metalen geleidingssysteem. Op de platte daken op de 4^e en 5^e verdieping wordt een natuurdak gerealiseerd, waarin ook waterberging plaats kan vinden.

Erfgrens

Het kadaster bepaalt na oplevering de definitieve erfgrrens van het pand, dit heeft geen invloed op uw woning.

5. FUNDERING / HEIWERK / BETONWERK

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- De funderingspalen
- De funderingsbalken
- De liftput en liftschachtafdekplaat
- De keldervloer, begane grondvloer, verdiepingsvloeren en de dakvloer
- De wanden en kolommen van de hoofddragconstructie
- De balkonplaten
- Trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis

6. GEVELS

De gevels worden uitgevoerd in baksteen metselwerk, waar mogelijk worden de metselstenen verwerkt in prefab gevelelementen. Kleuren conform de kleur- en materialenstaat.

In de gevel zullen nestkasten worden opgenomen conform de opgave die volgt uit het Flora en Fauna onderzoek. De nestkasten worden uitgevoerd in beton in een kleur corresponderend met het metselwerk van het gevelvlak waarin de kast valt.

De zijwanden en de plafonds van de balkons / loggia's worden voorzien van aluminium beplating.

Ter plaatse van de belendingen (naastgelegen gebouwen) wordt er mogelijk een tijdelijke gevelafwerking geplaatst, zodat de nieuw te realiseren belendingen hier goed op aan kunnen sluiten.

7. BINNENWANDEN

De dragende binnenwanden zijn uitgevoerd in gewapend beton.

De niet-dragende binnenwanden aan de gevelzijde worden uitgevoerd als geïsoleerde houtskeletbouwelementen, die aan de binnenzijde zijn afgewerkt met gipsbeplating.

Alle scheidingswanden in de woning worden uitgevoerd in gasbeton.

Daar waar nodig voor thermische of geluidsisolatie worden in de algemene ruimtes voorzetwanden geplaatst voorzien van gipsbeplating.

8. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitendeuren en -kozijnen

- Alle gevelkozijnen, deuren en ramen in de buitengevel worden uitgevoerd in aluminium. Kleuren conform de kleur- en materialenstaat
- De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met deurspion
- De hoofdentree is elektronisch bedienbaar middels de intercominstallatie
- Alle beweegbare ramen en buitendeuren worden rondom voorzien van tochtprofielen
- De postkast in de gevel wordt uitgevoerd in staal. De huisnummers worden ingegraveerd

Binnendeuren en -kozijnen

- Binnenkozijnen in de entreehallen van het gebouw worden uitgevoerd als stalen kozijnen
- De woningtoegangskozijnen en alle andere binnenkozijnen aansluitend op de algemene ruimtes, behoudens de entree worden uitgevoerd in hardhout. De deuren in deze kozijnen worden uitgevoerd in stompe uitvoering en zijn afgewerkt met HPL. Glasopeningen in deze deuren worden uitgevoerd in enkelglas.

Appartementen

- Binnenkozijnen in het appartement zijn van plaatstaal, uitgevoerd met bovenlicht en fabrieksmatig afgewerkt, behalve de meterkast welke van prefab plaatmateriaal wordt gemaakt.
- De binnendeuren in het appartement zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering.
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de berging) bestaan uit blank, helder floatglas.
- Bij de berging bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur.
- Bij bouwnummers 74 en 75 wordt bij de berging geen bovenlicht toegepast, i.v.m. de grotere plafondhoogte.
- Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Achter de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast.

Beglazing

Glasopeningen in alle buitenkozijnen, -deuren en -ramen worden voorzien van 3-laags geïsoleerde HR+++ beglazing.

Voor de beglazing in de binnenkozijnen en -deuren in de algemene ruimten met glasopeningen, wordt enkelbladig veiligheidsglas toegepast al dan niet brandwerend indien vereist.

Hang- en sluitwerk

- Ter plaatse van zelfsluitende deuren in de algemene ruimtes wordt een deurdranger gemonteerd.
- De deur van de hoofdentree en de deuren naar de kelder worden voorzien van een deurautoomaat, welke aan de buitenzijde te bedienen is met een druppel of sleutelkaart. Aan de binnenzijde wordt een elleboogschakelaar aangebracht. Bij stroomuitval is de deur handmatig te openen.
- De deuren van de algemene meterkasten, technische ruimte(n) en overige algemene ruimten worden uitgevoerd met een cilinderslot. Sleutels hiervan komen in beheer van de VvE.
- De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een cilinderslot met meerpuntsluiting, aan de buitenzijde een vaste greep op schild, aan de binnenzijde een kruk.
- De balkon-/terrasdeuren worden voorzien raambeslag met een kruk aan de binnenzijde en een greep aan de buitenzijde.
- De draai- kiepramen worden uitgevoerd met draai- kiepraambeslag.
- Cilinders van het privé-gedeelte zijn gelijksluitend, hierdoor is per appartement slechts één sleutel nodig. Bij oplevering worden er standaard 3 sleutels meegeleverd.
- Wanneer er bij de koop gekozen wordt voor een berging in de kelder wordt deze voorzien van eenzelfde cilinder die gelijksluitend is met de overige privé-gedeeltes.
- In de deuren van de badkamer en het toilet worden vrij-/ bezetsloten gemonteerd en de meterkastdeur krijgt een kastslot.
- In de overige binnendeuren wordt een loopslot gemonteerd.
- Alle binnendeuren worden uitgevoerd met deurkrukken en rozetten in geanodiseerde uitvoering.

Al het toegepaste hang- en sluitwerk in de gevelkozijnen, ramen en deuren voldoet aan de (weerstands) classificatie SKG**.

Waterslagen, vensterbanken

- De waterslagen onder de kozijnen in de gevels worden uitgevoerd in aluminium.
- De vensterbanken zijn van kunststeen en worden geplaatst onder alle kozijnen met een borstwering.

9. TRAPPEN EN HEKKEN

- De trappen in de appartementen op de begane grond met een niveauverschil tussen de hal en de woonkamer/keuken worden uitgevoerd als houten trappen voorzien van stootborden. De houten trappen worden afgewerkt met witte grondverf.
- De betonnen binnentrappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in schoon beton, behoudens de trap in de algemene entree. De trap in de entree wordt afgewerkt met de tegels die ook op de vloer en wand worden toegepast.

- Langs de betontrappen in de trappenhuizen wordt een stripstalen lamellenhek aangebracht. Aan de wandzijde komt een ronde metalen muurleuning.
- Als vluchtweg wordt een stalen vluchtrap met spijlenhek geplaatst. Deze wordt thermisch verzinkt uitgevoerd.
- Ten behoeve van toegang tot het platte dak wordt een dakluik met trap/ladder aangebracht.
- De balkonhekken zijn uitgevoerd als stalen spijlen hekwerk

10. DAKEN

- Op de platte daken komt een twee-laagse gebitumineerde dakbedekking met isolatie.
- Het hoofddak wordt voorzien van een aanlijnvoorziening voor dakinspectie en is via een dakluik en klimvoorziening bereikbaar.
- Op het dak zullen diverse installatiecomponenten komen te staan waaronder; schoorstenen en het kanaalwerk voor de ventilatie-installatie.
- De dakvlakken op de 4e en 5e verdieping worden uitgevoerd als blauwgroene daken: dak voorzien van een bloemenmengsel (groen) gecombineerd met waterretentiefunctie (blauw).
- Op de hoogste daken op de 6e en 7e verdieping worden PV-panelen geplaatst. De opgewekte stroom wordt teruggesteerd op de centrale voorzieningen, en dus gebruikt voor bijvoorbeeld de verlichting in de algemene ruimtes en de liftinstallatie.

11. DAKRANDEN EN HEMELWATERAFVOEREN

- De afdekkers op de dakopstanden worden uitgevoerd in aluminium.
- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof, in ronde uitvoering.
- De noodoverstorten en spuwversprekers worden uitgevoerd in aluminium en worden gepoedercoat in de kleur van de kozijnen van het desbetreffende bouwblok.

12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

Appartementen

In de appartementen worden de vloeren (behalve de douchehoek) voorzien van een zwevende dekvloer, dit betekent dat de dekvloer aangebracht wordt op een laag isolatie. Voor afwerking (door de kopers) dient rekening gehouden te worden met een maximale dikte van 15 mm. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R=0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Na oplevering kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken ten behoeve van uw eigen vloerafwerking. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken wanneer u op zoek gaat naar uw uiteindelijke

vloerafwerking. De kans is groot dat er voor uw gekozen vloerafwerking nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan schuren of het aanbrengen van een egalisatie laag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen u moet treffen voor de definitieve vloerafwerking.

Alle betonplafonds die in het zicht komen werken we af met wit spuitpleisterwerk met een fijnkorrelige structuur, met uitzondering van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de vloeren (dat zijn de plafonds van de onderliggende verdieping) blijven zichtbaar.

De wanden in het appartement zijn behangklaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de technische ruimte en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

NB: In de eerste periode na oplevering kan door het zetten van het gebouw scheurvorming optreden in wandafwerking zoals stucwerk, vooral ter plaatse van onderlinge aansluitingen van verschillende materialen. Geadviseerd wordt om tenminste tot een jaar na oplevering de wanden te voorzien van een bouwbehang en daarna pas de definitieve afwerking toe te passen.

In het appartement worden geen plinten aangebracht.

Badkamers

In de badkamers worden de wanden tot de plafonds getegeld, bij de aparte toiletruimte in woningtypes B5 en B5.sp tot 1 tegel boven het inbouwreservoir. Op de uitwendige hoeken brengen we een wit kunststofprofiel aan. De sanitaire ruimtes zijn voorzien van vloerverwarming in de dekvloer, gemonteerd op isolatie of een stalen netje, behoudens de douchehoek.

Het tegelwerk van de wanden en vloeren wordt niet strokend aangebracht. Waar nodig brengen we kitvoegen aan. Bij de overgang van de dekvloer naar het vloertegelwerk van het toilet en de badkamer plaatsen we achter de binnendeur een kunststenen dorpel.

Algemene ruimten

Plafonds:

- Het plafond van de fietsenkelder inclusief de bergingen, de wasruimte en de overige ruimtes wordt afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcement beplating. Deze wordt waar nodig doorgetrokken op de wanden over de bovenste meter.
- Het plafond van de entreehal wordt afgewerkt met een systeemplafond, daar waar nodig voorzien van thermische isolatie.
- Het plafond in de trappenhuisen, de onderzijde van de bordessen, de gangen en overige verkeersruimtes worden voorzien van akoestisch spuitwerk.

Wanden:

- De wanden van de kelder worden niet afgewerkt
- De wanden van de wasruimte worden afgewerkt met spuitpleister
- De wanden in de entrees worden voorzien van tegelwerk Terrazzo 600 x 600 mm tot een hoogte van 2700mm, daarboven wordt spuitpleister aangebracht.
- De wanden in de trappenhuizen en gangen op de verdiepingen en de overige gangzones worden voorzien spuitpleister. De uitwendige hoeken worden voorzien van een RVS hoekbeschermer, gepoedercoat in kleur wand.
- De wanden van de noodtrappenhuizen worden voorzien van stucwerk en gesausd.
- De wanden die niet voorzien worden van tegelwerk, worden aan de onderzijde afgewerkt met een rubberen plint.

Vloeren:

- De fietsenkelder is voorzien van een gestorte betonvloer, deze wordt monolithisch afgewerkt (gevlinderd). In deze vloerafwerking kunnen oneffenheden aanwezig zijn.
- De vloer van de wasruimte worden afgewerkt met tegels 30x30
- De vloer van de entreehal wordt voorzien van een zandcement dekvloer die rechtstreeks op de constructieve vloer wordt aangebracht. De afwerkvloer is tegelwerk Terrazzo 600 x 600 mm.
- De vloeren van de overige algemene ruimtes worden voorzien van een gips gebonden gietvloer op isolatielaag (zwevend) en afgewerkt met marmoleum.

Trappen:

- De fietstrappen vanuit de fietsenkelder worden uitgevoerd als prefab betontrappen met antislip.
- De trappen in de entreehal naar de begane grond zijn van prefab beton en worden afgewerkt met de tegels die ook de vloer en de wanden van de entreehal wordt aangebracht.
- Alle overige trappen in het algemene trappenhuis worden uitgevoerd als prefab betontrappen uitgevoerd zonder verdere afwerking.

13. BINNENTIMMERWERK

- De achter- en zijwanden van de meterkasten (warm/koud) worden voorzien van achterhout / plaatmateriaal, waarop de diverse apparaten en meters worden bevestigen. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.
- In het appartement worden geen plinten aangebracht.

14. BINNENINRICHTING

- Verwijs- en etageborden worden aangebracht in de gangen en trappenhuizen.
- Bij de toegangsdeuren van de appartementen en bij de bergingsdeuren in de kelder worden huisnummerborden gemonteerd.

- Naast de voordeuren van de appartementen worden beldrukkers gemonteerd
- De postkasten worden naast de hoofdentree in het metselwerk aangebracht.
- In de woningen worden prefab meterkasten geplaatst.

15. SCHILDERWERK

In het zicht blijvend houtwerk binnen en buiten (behoudens fabrieksmatig aangebrachte afwerkklagen) wordt dekkend geschilderd. In de meterkast, in kasten, in de technische ruimte(n) en in de berging(en) wordt niet geschilderd.

16. KEUKENINRICHTING

Uw appartement is standaard voorzien van een keuken conform de keukenaanbieding van de projectleverancier Bruynzeel. Aansluitpunten zijn aanwezig volgens de 0-tekening van de keuken. Het is mogelijk om op basis van de standaard keuken een uitgebreidere projectkeuken te kiezen die gebaseerd is op deze aansluitpunten die op de 0-tekening staat, de meerkosten kunt u bespreken met Bruynzeel. Ook heeft u nog de mogelijkheid om hier wijzigingen op aan te brengen die extra zullen worden afgeprijsd conform uw wensen.

Voor het uitzoeken van een keuken kunt u terecht bij de projectshowroom van Bruynzeel of een door u gekozen keukenleverancier. Kiest u een keuken uit bij de door u gekozen keukenleverancier dan ontvangt u van Van Wijnen een retourbedrag.

Wanneer u kiest voor het laten leveren en monteren van de keuken door een andere partij, dan leveren wij de keuken standaard casco op met de aansluitpunten volgens de 0-tekening. Een andere indeling van de aansluitpunten kan worden aangevraagd en wordt specifiek afgeprijsd.

De plaatsing van de keuken vindt altijd plaats na de oplevering van de woning.

De procedure voor de afstemming van uw keukenleidingwerk en de aansluitpunten is uitgebreid omschreven in het kopersinformatieboekje.

17. LOODGIETERSWERK

Sanitair

De badkamer en het toilet voorzien we standaard van sanitair volgens de specificatie sanitair en tegels. Het is mogelijk om badkamer (en separaat toilet bij woningtypes B5 en B5.sp) naar eigen wens in te richten. U kunt hiervoor terecht bij onze projectshowroom.

Het is om garantietechnische redenen niet mogelijk de badkamer en toiletruimte casco te laten opleveren

Riolering

De binnenriolering is van kunststof. Door het dak is een dakdoorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting. De gezamenlijke rioleringsleidingen van het gebouw worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.

Waterinstallatie

Het gebouw wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet.

In de hydrofooruimte in de kelder wordt een waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst. Vanaf de hydrofoor worden waterleidingen naar de appartementen aangebracht. De appartementen worden apart bemeterd. Deze watermeter bevindt zich in de koude meterkast, hier wordt ook een afsluiter geplaatst zowel voor als na de watermeter. De watermeter blijft eigendom van het Nutsbedrijf dat deze levert.

De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof. Warm- en koud-waterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren.

Koudwaterleiding

Vanuit de meterkast wordt de koudwaterleiding aangelegd naar de volgende voorzieningen in de appartementen:

- wasmachinekraan
- keukenmengkraan
- vaatwasserkraan
- wastafelcombinatie
- douchecombinatie
- toiletcombinatie
- fonteincombinatie (alleen woningtypes B5 en B5.sp)

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt gevoed vanuit de afleverset van de EOI, welke wordt geplaatst in de berging van het appartement. Zie voor een toelichting hierop verderop in dit document. Vanaf de afleverset komen de warmwaterleidingen aan bij de volgende punten in het appartement:

- keukenmengkraan
- wastafelcombinatie
- douchecombinatie

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften.

Gemeenschappelijke ruimten

Voor de algemene voorzieningen wordt de watermeter geplaatst in de hydrofooruimte. Vanaf die watermeter worden er koudwaterleidingen gelegd naar de volgende aansluitpunten:

- In de werkkast is een koudwater tappunt t.b.v. een uitstortgootsteen. Warm water wordt gerealiseerd middels een close in boiler.
- De wasmachine ruimte wordt voorzien van meerdere koudwateraansluitingen ten behoeve van de wasmachines.
- De binnentuin wordt voorzien van een vorstvrije buitenkraan.

18. GASINSTALLATIE

Het appartement is 'gasloos' en wordt dus niet aangesloten op het gasleidingnet.

19. VERWARMINGSINSTALLATIE

Algemeen

De benodigde warmte/koeling en warmtapwatervoorziening wordt gerealiseerd door een collectieve Energie Opwekkings Installatie (EOI). De collectieve water/water warmtepomp wordt geplaatst in de kelder van Red Polly, op kavel C12-13. Deze warmtepomp is voorzien van een extern buffervat voor het gebruik van warmwater. De warmwatercapaciteit voldoet aan comfortklasse CW4.

Appartementen

Elk appartement beschikt over een eigen afleverset geschikt voor ruimteverwarming, koeling en warm tapwater. In de te verwarmen vertrekken wordt een systeem van vloerverwarming aangebracht. De douchehoek heeft geen vloerverwarming. De leidingen bestaan uit kunststof buizen, die zoveel mogelijk in de dekvloer worden opgenomen en gevoed worden vanuit een verdeler in de berging.

In elke verblijfsruimte wordt een thermostaat geplaatst, waarmee de temperatuur in die ruimte geregeld kan worden. De vloerverwarming in de badkamervloer wordt niet gestuurd via een aparte thermostaat, maar loopt mee met de woninginstallaties. De elektrische handdoekradiator in de badkamer is voorzien van een aparte thermostaat om de temperatuur in de badkamer te kunnen regelen.

De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$, uw leverancier kan u hierin adviseren.

De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, maar kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

De installatie is erop berekend de verschillende vertrekken te verwarmen tot de volgende temperaturen:

- | | |
|--------------------|-------|
| • Entree/hal | 18 °C |
| • Woonkamer/keuken | 22 °C |
| • Slaapkamers | 22 °C |
| • Badkamer | 22 °C |

- Toilet 18 °C
- Techniekrimte/berging 15 °C

20. VENTILATIE INSTALLATIE WTW

Appartementen

In uw woning plaatsen we een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Dit ventilatiesysteem zuigt lucht af in de keuken, het toilet(ten), de badkamer en bij de opstelplaats voor de wasmachine. Voorverwarmde buitenlucht wordt aangevoerd via inblaasventielen in alle verblijfsruimten. Een indicatie van de posities van de ventilatie-unit, de afzuigpunten en de inblaasventielen vindt u op de verkooptekeningen. De afzuig- en inblaaspunten voorzien we van witte kunststof ventielen. De afzuig- en inblaasventielen kunt u niet verplaatsen.

In de woonkamer en de hoofslaapkamer wordt een CO₂-sensor inclusief standenschakelaar geplaatst. In de badkamer plaatsen we een draadloze timer welke de ventilatiestand in het appartement tijdelijk naar het hoogste niveau stuurt met een instelbare nadraaitijd.

NB. Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Bij de keuze van uw keuken dient u te kiezen voor een recirculatiesysteem.

Algemene ruimten

De bergingen in de kelder en de gemeenschappelijke ruimtes wordt door middel van een centrale mechanische ventilatie-unit geventileerd. De meterkasten die grenzen aan deze ruimtes zijn voorzien van roosters en ventileren natuurlijk.

De fietsenstalling en de bergingen in de kelder worden mechanisch geventileerd met toevoer vanuit de binnentuin, afvoer geschiedt mechanisch middels unit op dak. Ook de wasruimte wordt geventileerd met mechanische toe- en afvoer.

De entreehallen worden natuurlijk geventileerd middels roosters in de gevel. De liftschachten en trappenhuisen worden geventileerd middels dakkappen.

21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Appartementen

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf.

In de meterkast plaatsen we een standaard groepenkast voorzien van 3 groepen voor de algemene installatie, 3 groepen voor wasmachine, -droger en WTW en een kookgroep van 2x230V. De installatie heeft drie aardlekschakelaars en één hoofdschakelaar. In de groepenkast is voldoende reserveruimte voor 2 extra groepen.

Bij de voordeur wordt een beldrukker aangebracht. De schel wordt op de wand in de hal geplaatst.

Per appartement wordt een deuropenerinstallatie voor de hoofdentree op de begane grond aangebracht in combinatie met een videofoon.

Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen werken we weg en we passen inbouwschakelmateriaal toe. Uitzonderingen zijn de meterkasten. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

In de woonkamer komt een bedrade CAT-6 aansluiting t.b.v. toekomstige TV of internetaansluiting. In de hoofdslaapkamer is er een loze leiding voorzien. Een loze leiding kunt u gebruiken voor een toekomstige telefoon-, televisie-, of internetaansluiting. Loze leidingen voorzien we van een controleraad en worden afgemonteerd met een blindplaat.

De montagehoogte boven de vloer:

- | | |
|---|--------------------|
| • Hoogte schakelaars (incl. combinaties) | ca. 105 cm + vloer |
| • Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes | ca. 30 cm + vloer |
| • Hoogte wandcontactdozen wasmachine / droger | ca. 105 cm + vloer |
| • Hoogte thermostaat | ca. 150 cm + vloer |
| • Hoogte ventilatieschakelaar woon- / hoofdslaapkamer | ca. 150 cm + vloer |
| • Hoogte elektrapunten toilet en badkamer | zie 0-tekeningen |
| • Hoogte elektrapunten in de keuken | zie 0-tekeningen |
| • Hoogte beldrukker | ca. 120 cm + vloer |
| • Hoogte videofoon/intercom | ca. 150 cm + vloer |

Rookmelders

Het appartement voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle in het appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan. De rookmelders zijn daarnaast gekoppeld aan de vrijloopdranger van de woningtoegangsdeur, welke er bij brand voor zorgt dat de deur dicht valt en de vluchtroute in de gang intact blijft. De vrijloopdranger wordt gevoed vanuit de elektrische installatie van het appartement.

Algemene voorzieningen

De algemene installatie wordt aangesloten op de centrale voorzieningenmeter, te weten:

- Entreeverlichting
- Verlichting trappenhuis en gangen
- Verlichting kelder en techniekruimtes
- Verlichting in de bergingen (42V) in de fietsenkelder op bewegingsmelder
- Videofoon in bellentableau
- Lift

- Hydrofoorinstallatie
- Voeding voor mechanische ventilatie
- Voeding voor verwarmingsinstallatie (elektrische radiatoren)
- Wandcontactdozen algemene ruimten t.b.v. schoonmaakwerkzaamheden

De leidingen in de algemene ruimten worden geheel in de wanden en de vloeren weggewerkt, met uitzondering van de eventuele leidingen in de technische ruimte en hydrofooruimte.

Opladen elektrische fietsen

In de fietsenberging worden 4 stopcontacten aangebracht voor het opladen van elektrische fietsen. Deze stopcontacten zijn aangesloten op de centrale meterkast en worden niet apart bemeterd.

22. LIFTINSTALLATIE

De liftinstallatie is toegankelijk vanuit de entreehal op de begane grond en de hoofdtrappenhuizen op de verdiepingen. De lift wordt uitgevoerd met éénzijdig openende deuren.

Liftcabine:

- afmetingen: circa 110cm x 210cm x 220cm (b x d x h)
- vloerafwerking conform vloerafwerking entreehal
- wanden van plaatmateriaal
- cabinedeur aan halzijde van metaal
- dagstukken van metaal
- plafond van metaal met ingebouwde verlichting
- een spiegel tegen de zijwand
- een leuning

RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamer(s)	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet (type B5/B5.sp)	Vloertegels (kleur conform keuze tegelpakket)	Wandtegels (kleur conform keuze tegelpakket) tot één tegel boven het inbouwreservoir, daarboven wit spuitwerk	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (kleur conform keuze tegelpakket)	Wandtegels (kleur conform keuze tegelpakket) tot plafond	Wit spuitwerk

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT GEVEL

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<u>Gevel</u>		
Gevel blok A	Baksteen	Rood / oranje
Gevel blok B	Baksteen	Wit / beige
Nestkasten	Beton	In kleur gevel
Noodoverstorten / spuwers	Aluminium	In kleur kozijnen
<u>Gevelopeningen</u>		
Kozijnen blok A	Aluminium	Rood / bruin
Kozijnen blok B	Aluminium	Grijs
Waterslagen	Aluminium	In kleur kozijn
Entree pui	Aluminium	Blauw / grijs
Postkasten	Staal / aluminium	Blauw / grijs
<u>Buitenruimtes</u>		
Balkons	Prefab beton	In kleur gevel
Zijwand en plafond balkons	Aluminium	In kleur kozijn
Balustrades	Staal	In kleur kozijn

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT ALGEMENE RUITES

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<u>Entreehal begane grond</u>		
Vloer	Schoonloopmat achter de entreedeuken, Vloertegel Terrazzo 600 x 600 mm	Zwart, Grijs
Wanden	Tegels terrazzo 600 x 600 mm, daarboven spuitpleister	Grijs, Wit
Plafond	Akoestisch plafond	Wit
<u>Bergingen / fietsenstalling</u>		
Vloer	Monolithisch afgewerkte betonvloer	Betongrijs
Wanden	Beton	Wit gesausd
Plafond	Geïsoleerde houtwolcementplaten	Wit
<u>Wasruimte</u>		
Vloer	Vloertegels 300x300mm	Grijs
Wanden	Spuitpleister	Wit
Plafond	Geïsoleerde houtwolcementplaten	Wit
<u>Trappenhuis en gangen</u>		
Vloer	Marmoleum	Grijs
Wanden	Spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch plafond	Wit
<u>Binnenkozijnen – en deuren</u>		
Entreehal begane grond	Staal	Grijs
Overige kozijnen	Hout	Wit
Overige deuren	Hout / HPL	Wit

TOELICHTING

Algemeen

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleveringsvolgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken. Vanuit de kopersbegeleider wordt u tijdig nader geïnformeerd over de oplevering.

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

Besluit Bouw en Leefomgeving (BBL)

Het Besluit bouw en leefomgeving is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het BBL worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in het appartement voldoen aan de voorschriften van het BBL met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer / keuken / slaapkamer
- Entree / hal / gang / overloop
- Toilet of WC
- Badkamer / douche
- Bergingen
- Meterkast / technische ruimte

Benaming volgens BBL

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

Een “onbenoemde ruimte” betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen. Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

Aan het ontwerp van de appartementen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- bepalingen volgens de Bbl op het moment van vergunnen.
- nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- bepalingen van de nutsbedrijven;
- bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

BENG

Met ingang van 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van een woning te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook met warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe woningen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

Energielabel

Op basis van de BENG-berekening wordt er voor elk appartement ook een voorlopig energielabel bepaald en verstrekt. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig een woning is. Het definitieve energielabel volgt bij oplevering van de woning, als onderdeel van het consumentendossier. Het definitieve energielabel kan mogelijk afwijken van het voorlopige energielabel.

TO-juli

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw woning wordt passieve koeling toegepast middels de warmtepomp installatie. Daarmee wordt automatisch voldaan aan deze eisen.

SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2024, module I 2024 en IIA 2024.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Inhoud consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

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

Gebruikshandleidingen

- Ventilatie
- Verwarmingsinstallatie inclusief opstookprotocol
- Rookmelders
- Intercom

Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)