



# Technische omschrijving

## Red Polly

**64 Appartementen**  
**Klaprozenbuurt kavel C12-13**

## **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 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 .....	5
5. FUNDERING/ HEIWERK/ BETONWERK .....	6
6. GEVELS .....	7
7. BINNENWANDEN .....	7
8. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN .....	7
9. TRAPPEN EN HEKKEN .....	9
10. DAKEN .....	9
11. DAKRANDEN EN HEMELWATERAFVOEREN .....	10
12. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING .....	10
13. BINNENTIMMERWERK .....	12
14. BINNENINRICHTING .....	12
15. SCHILDERWERK .....	12
16. KEUKENINRICHTING .....	12
17. LOODGIETERSWERK .....	13
18. GASINSTALLATIE .....	14
19. VERWARMINGSINSTALLATIE .....	14
20. VENTILATIE INSTALLATIE WTW .....	15
21. ELEKTRISCHE INSTALLATIE .....	16
22. LIFTINSTALLATIE .....	17
RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN .....	18
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT GEVEL .....	19
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT ALGEMENE RUIMTES .....	20
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. Red Polly bevindt zich op kavel C12-13 en betreft totaal 64 woningen, verdeeld over 7 bouwlagen. De appartementen variëren in grootte tussen de 41m<sup>2</sup> en 85 m<sup>2</sup>. Onder het gebouw bevindt zich een parkeer- en fietsenkelder. Er is ruimte voor 10 parkeerplaatsen en er is plaats voor de stalling van fietsen en bakfietsen.

De verdeling van bouwblokken van Orange Polly en Red Polly is hieronder weergegeven.



## 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. In verband hiermee 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 zoals het bouwen van de funderingsbalken, kelder, liftput, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt.

## 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 ontpoppingsstukken. 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.

**Kelder**

Onder Red Polly wordt een kelder gerealiseerd. De kelder bevat een fietsenstalling met ruimte voor 190 fietsen, inclusief 10 bakfietsplekken. Verder worden er 10 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. In de fietsenkelder en de bergingen ligt een monolithisch afgewerkte betonvloer.

De kelder is bereikbaar middels het algemene trappenhuis, een hellingbaan voor auto's en scooters met daarnaast een trap voorzien van een fietsgleuf.

In de kelder bevindt zich ook de techniekruimte waar de EOI (Energie Opwekking Installatie) staat opgesteld.

**Begane grond**

Op de begane grond bevindt zich de entreehal. Hier bevinden zich de meterkasten voor de centrale voorzieningen en de lift. Verder komen er op de begane grond een aantal commerciële ruimtes.

**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 boven de parkeergarage, dat ook wordt gebruikt als tijdelijke waterberging om het riool te ontlasten bij hevige regenval, wordt voorzien van een verscheidenheid aan planten en bomen. Daartussen komt een looppad van vlonderdelen.

**Erfgrens**

Het kadaster bepaalt na oplevering de definitieve erfgrens 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 en naastgelegen gevelbanden
- Trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis

## 6. GEVELS

De gevels worden uitgevoerd in baksteen metselwerk, waar mogelijk worden de metselstenen verwerkt in prefab gevelelementen. Kleur conform kleur- en materiaalstaat. In en langs de gevels worden voorzieningen opgenomen t.b.v. hemelwaterafvoer.

Bij de balkons van gebouwdeel C13 die deels inpandig liggen, worden de zijwanden en de plafonds van de balkons voorzien van aluminium beplating. Ook in de gevel van woningtypes C13-4, -5 en -6 wordt naast de balkontoegangskozijnen aluminium beplating toegepast.

Ter plaatse van de belendingen wordt er een nader te bepalen tijdelijke gevelafwerking gehanteerd. De definitieve gevelafwerking zal in een later stadium worden geplaatst. E.e.a. afhankelijk van de ontwikkeling van de tussenliggende kavels.

## 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 materiaalstaat
- Bij de woningtypes C12-2, -3 en -4 wordt per appartement één keer een dubbel raam systeem (Harbour Fenster) toegepast, zodat het appartement op een natuurlijke wijze geventileerd (spuiventilatie) kan worden, zonder geluidhinder ervan te ondervinden.
- Ter plaatse van de woningtoegangsdeuren zowel op de galerijen als inpandig in de gangen wordt huisnummeraanduiding geplaatst.
- De hoofdentree is elektronisch bedienbaar middels de intercominstallatie.
- Alle beweegbare ramen en buitendeuren worden rondom voorzien van tochtprofielen.
- De postkast in de gevel en het bellentableau worden uitgevoerd in RVS.



## **Binnendeuren en -kozijnen**

- Alle binnenkozijnen in de algemene ruimtes worden uitgevoerd in aluminium.
- De inpandige woningtoegangsdeuren in de gangen worden uitgevoerd in hardhout. De deuren in deze kozijnen worden uitgevoerd in stompe uitvoering en zijn afgewerkt met HPL.

## **Appartementen**

- Binnenkozijnen in het appartement zijn van plaatstaal, uitgevoerd met bovenlicht en fabrieksmatig afgewerkt.
- De binnendeuren in het appartement zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering.
- De meterkastdeur wordt voorzien van ventilatieopeningen.
- De bovenlichten van de binnendeurkozijnen (met uitzondering van de meterkast en de technische ruimte) bestaan uit blank, helder floatglas.
- Bij de berging en de meterkasten bestaat het bovenlicht uit een dicht paneel in de kleur van de deur.
- 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 2-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 wordt voorzien van een deurautomaat, 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 vanaf de galerij 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 gelijk-sluitend, hierdoor is per appartement slechts één sleutel nodig. Bij oplevering worden er standaard 3 sleutels meegeleverd.
- 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 (weerstand) 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 betonnen binnentrappen worden uitgevoerd in schoon beton.
- Langs de betontrappen in het hoofdtrappenhuis wordt een stripstalen lamellenhek aangebracht. Aan de wandzijde komt een metalen muurleuning. Geheel uitgevoerd in kleur volgens materiaalstaat.
- Als vluchtweg worden stalen vluchttrappen met spijlenhek geplaatst. Deze worden thermisch verzinkt uitgevoerd.
- De balkonhekken zijn uitgevoerd in staal in kleur conform kleur- en materiaalstaat
- De galerijhekken worden uitgevoerd als lamelhekwerk in staal in kleur conform kleur – en materiaalstaat.

## **10. DAKEN**

- Op de platte daken komt een twee-laags gebitumineerde dakbedekking met isolatie.
- Zowel de daken als de daktuin wordt voorzien van aanlijnvoorzieningen ten behoeve van het veilig werken op hoogte
- Op het dak zullen diverse installatiecomponenten komen te staan waaronder; schoorstenen en het kanaalwerk voor de ventilatie-installatie.
- Op de hoogste daken op de 6e en 7e verdieping worden PV-panelen geplaatst. De opgewekte stroom wordt teruggeleverd 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 conform kleur- en materiaalstaat
- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof, in ronde uitvoering.
- De noodoverstorten en spuwers 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 en toiletten**

In de badkamers worden de wanden tot de plafonds getegeld, in de toiletten standaard 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 is niet strokend. 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 kelder blijft onafgewerkt. Alleen ter plaatse van de bovenliggende woningen wordt het plafond afgewerkt met een geïsoleerde houtwolcement beplating.
- Het plafond van de entreehal krijgt waar nodig een akoestisch en/of thermisch geïsoleerde afwerking.
- In de trappenhuisen worden de onderzijden van de bordessen niet afgewerkt.
- De plafonds in de verkeersruimtes op de verdiepingen worden waar nodig voorzien van akoestische afwerking.

#### *Wanden:*

- De wanden van de kelder worden niet afgewerkt.
- De voorzetwanden in de kelder worden afgewerkt conform kleur en materiaalstaat.
- De betonwanden in de entrees blijven onafgewerkt.
- De kastenwand in entreehal en de binnenzijde van de gangen op de verdiepingen worden afgewerkt met houten latten.
- De overige wanden in de entreehal worden voorzien van pleisterwerk, geschilderd conform kleur- en materiaalstaat.
- De wanden aan de buitenzijde van de gangen zijn onafgewerkt schoon beton en worden waar nodig voorzien van akoestische afwerking.

#### *Vloeren:*

- De kelder is voorzien van een gestorte betonvloer, deze wordt monolithisch afgewerkt (gevlinderd). In deze vloerafwerking kunnen oneffenheden aanwezig zijn. Ter plaatse van de parkeervakken wordt er belijning aangebracht.
- De vloer van de entreehal wordt voorzien van een zandcement dekvloer die rechtstreeks op de constructieve vloer wordt aangebracht. De afwerkvloer is tegelwerk Terrazzo 600x600, kleur conform kleur- en materiaalstaat
- De vloeren van de gangen worden afgewerkt met marmoleum conform kleur- en materiaalstaat.

### *Trappen*

- De trap vanuit de fietsenkelder naast de inrit wordt uitgevoerd als prefab betontrap met antislip treden.
- Alle trappen in het algemene trappenhuis worden uitgevoerd als prefab betontrappen 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 entreehal en lifthallen op de verdiepingen.
- Bij de toegangsdeuren van de appartementen wordt huisnummeraanduiding geplaatst.
- Naast de voordeuren van de appartementen worden beldruckers gemonteerd.
- In de gemetselde wanden haaks op de hoofdentree worden aan weerszijden postkasten aangebracht. De postkasten zijn van de voorzijde benaderbaar.

### **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.

Het plaatsen van een keuken door derden gaat niet mee in het bouwproces en kan pas na oplevering geschieden.

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 toilet 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 binnen riolering 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 op de begane grond 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 (bij aparte toiletruimte)

### **Warmwaterleiding**

De warmwaterleiding wordt gevoed vanuit de afleverset van de EOI, welke wordt geplaatst in de 'warme' meterkast in 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 koud-water tappunt t.b.v. een uitstortgootsteen. Warm water wordt gerealiseerd middels een close in boiler.
- 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. 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 kunststofbuizen, 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 woninginstallatie. 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, 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 hoofdslaapkamer wordt een CO<sub>2</sub>-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 gemeenschappelijke ruimtes worden door middel van een centrale mechanische ventilatie-unit geventileerd. Ook de garage/fietsenstalling wordt geventileerd middels mechanische afzuiging en natuurlijke toevoer.

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 afgaan. Bij de appartementen met een in pandige ontsluiting, gelegen aan de gangzones rondom de lift, worden de rookmelders 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 trappenhuizen, gangen en galerijen
- Verlichting kelder en techniekruimtes
- Videofoon in bellentableau
- Lift
- Hydrofoorinstallatie
- Voeding voor mechanische ventilatie algemene ruimtes
- 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.

## **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: ongeveer 110cm x 210cm x 210cm (b x d x h)
- vloerafwerking pvc of rubber
- 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
<b>Entree</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
<b>Woonkamer</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Slaapkamer(s)</b>	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
<b>Toilet</b>	Tegels (kleur conform keuze sanitair pakket)	Wandtegels (kleur conform keuze sanitair pakket) tot 1200mm, daarboven wit spuitwerk	Wit spuitwerk
<b>Badkamer</b>	Vloertegels (kleur conform keuze sanitair pakket) met kunststenen dorpel (kleur antraciet)	Wandtegels (kleur conform keuze sanitair pakket) tot plafond	Wit spuitwerk

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT GEVEL

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b><u>Gevel</u></b>		
Gevel blok C12	Baksteen	Roodbruin
Gevel blok C13	Baksteen	Rozebruin
Noodoverstorten / spuwvers / zetwerk	Aluminium	In kleur kozijnen
<b><u>Gevelopeningen</u></b>		
Kozijnen blok C12	Aluminium	Champagne (buitenzijde) Wit (binnenzijde)
Kozijnen blok C13	Aluminium	Grijsbruin (buitenzijde) Wit (binnenzijde)
Waterslagen	Aluminium	In kleur kozijn
Postkasten	RVS	In kleur gevel
<b><u>Buitenruimtes</u></b>		
Balkons	Prefab beton	In kleur gevel
Zijwand en plafond balkons	Aluminium	In kleur kozijn
Balustrades blok C12	Metaal met glasvulling	In kleur kozijn
Balustrades blok C13	Metaal spijlenhek	In kleur kozijn

## KLEUR- EN MATERIAALSTAAT ALGEMENE RUITES

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b><u>Entreehal begane grond</u></b>		
Vloer	Schoonloopmat achter de entreedeeuren, Vloertegel Terrazzo 600 x 600 mm	Zwart, Lichtroze
Wanden	Schoon beton Eiken latten Pleisterwerk	Betongrijs  Wit
Plafond	Beton Akoestisch plafond (waar nodig)	Betongrijs n.t.b.
<b><u>Kelder</u></b>		
Vloer	Monolithisch afgewerkte betonvloer	Betongrijs
Wanden	Beton Vezelcementplaat	Betongrijs Grijs
Plafond	Beton Houtwolcementplaat (waar nodig)	Betongrijs Zwart
<b><u>Trappenhuis en gangen</u></b>		
Vloer	Marmoleum	n.t.b.
Wanden	Beton Eiken latten	Betongrijs
Plafond	Beton Akoestisch plafond (waar nodig)	Betongrijs Wit
Balustrades	Metalen lamelhekwerk	Goudkleurig

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b><u>Binnenkozijnen en -deuren</u></b>		
Kozijnen entreehal	Hout / HPL Technische kasten afgewerkt met eikenhouten delen	Wit
Inpandige toegangsdeur woningen* vanuit gang	Hout / HPL	Grijsbruin
Toegang trappenhuis vanuit parkeergarage	Staal	Goudkleurig
Overige kozijnen parkeergarage	Hout / HPL	n.t.b.
Overige kozijnen en deuren in algemene ruimtes	Aluminium	Champagne

\* Woningtoegangsdeur galerijen uitgevoerd als gevelkozijnen

## 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 Bouwwerken Leefomgeving (BBL)

Het BBL 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.

## ***Krijtstreepmethode***

*Het ontwerp en de woningindeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding kan komen. Dit heeft aanleiding gegeven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, wat erop neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig zijn. Met het oog op de indelingsvrijheid, die de wetgever biedt, is het mogelijk om de zogenaamde krijtstreepmethode te gebruiken. Met behulp van deze methode voldoet het bouwplan aan het gestelde in het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt zodat er makkelijker aan de eisen van het Bouwbesluit voldaan kan 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/m<sup>2</sup>. 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/m<sup>2</sup>, 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 wordt op diverse manieren voorkomen. Bij uw woning wordt passieve koeling toegepast middels de warmtepompinstallatie. 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. 'Arbowet') 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 ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake 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 glazenwasser-bedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de Arbowetgeving 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)