

Aan het IJ

Technische omschrijving

Januari 2020

Kopers TO | Overhoeks 3.2 | Blok K

The Wing

Inhoudsopgave

Inleiding	3
1 Projectinformatie	5
1.1 Ontwikkeling en uitvoering	5
2 Algemene koopinformatie	6
2.1 Koop-/aannemingsovereenkomst	6
2.2 Koop-aanneemsom Vrij Op naam	6
2.3 Belastingdienst	6
2.4 Wat en wanneer moet u betalen?	7
2.4.1 Koop-/aanneemsom	7
2.4.2 Termijnen aanneemsom	7
2.4.3 Termijnen meer- en minderwerk	7
2.4.4 Depotstorting VvE	7
2.5 Prijsstijgingen	7
3 Procedures en garanties	8
3.1 Garantiecertificaat	8
3.2 Opname en opleveren van het appartement	8
3.3 Kopersbegeleiding	9
3.4 Correspondentie	9
3.5 Adreswijziging	9
3.6 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats	9
4 Appartementsrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)	10
4.1 Wettelijke bepalingen	10
4.2 Splitsing	10
4.2.1 Splitsingsakte en de splitsingstekening	10
4.2.2 Reglement van splitsing	10
4.2.3 Kosten voor onderhoud van het gebouw	11
4.2.4 Huishoudelijk reglement	11
4.3 Het bestuur	11
4.4 Verzekeringen	11
4.5 Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw	11

Inleiding

In dit deel is de zogenaamde technische omschrijving weergegeven. Hierin vindt u alle informatie over technische en administratieve zaken over uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving evenals de verkoop(contract)tekeningen ook een contractuele waarde. Bij aankoop van het appartement zet u een handtekening in de koop-/aannemingsovereenkomst waarmee u aangeeft dat de inhoud van de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekening u bekend is. Op dat moment zijn de omschrijvingen en de tekeningen dus verplichtingen tussen u en ons geworden.

Opmerkingen vooraf:

- Wellicht heeft u als verkoopinformatie een brochure ontvangen, welke een algemeen beeld geeft van het project Aan het IJ - "The Wing". Deze brochure behoort niet tot het contract.
- De perspectieftekeningen in deze brochure zijn een impressie van hoe de appartementen en het gebouw er straks uit kunnen gaan zien. Hieraan kunt u geen rechten ontleen.
- Het project Aan het IJ – Fase 3.2 bestaat uit in totaal 6 gebouwen; te weten blok G (The Stack), H (The Bow), J (The Cube), K (The Wing), L (Ymere) en M (The Twins), zoals weergegeven op de situatietekening.
- De plattegronden en artist impressions zoals opgenomen in de brochure, website en virtuele omgeving '<https://wonen.aanhetij.com>' zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woningen. Hiervoor zijn de verkoopcontracttekeningen bedoeld.
- De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Bij de verkoopcontractstukken zijn eveneens verkoop(contract)tekeningen opgenomen.

Graag maken wij een paar opmerkingen bij de tekeningen:

- De situatie afgebeeld op de verkoopcontracttekening is uitsluitend bedoeld om een globale indruk te geven van de ligging van het plan in zijn omgeving. Voor meer informatie over de kavelgrenzen wordt u verwezen naar de splitsingstekeningen. De omliggende bebouwing en inrichting van het openbare gebied buiten The Wing is illustratief weergegeven en onder voorbehoud. Aan de situatietekening kunnen daarom geen rechten worden ontleend.
- Deze technische omschrijving is gebaseerd op de verkoop(contract)tekening van alle appartementen. Ieder bouwnummer krijgt een eigen verkoopcontracttekening, al dan niet een gespiegelde versie van het appartementstype. Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekening, geldt hetgeen omschreven in de technische omschrijving.
- De maten zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Er is geprobeerd deze maten zo goed mogelijk aan te geven. Toch kan het voorkomen dat de maten bij de tekening uiteindelijk iets afwijken van de werkelijke maten.
- Op sommige plaatsen wordt de maatvoering tussen de wanden aangegeven. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals bijvoorbeeld wandtegels of spuitwerk.
- Op de verkoop(contract)tekeningen zijn diverse aansluitpunten, zoals: wandcontactdozen, schakelaars, etc. aangegeven. De positie van deze aansluitpunten op de verkoop(contract)tekening is om en nabij. Afhankelijk van de beschikbare ruimte op de wand, kunnen de aansluitpunten nog verschuiven; daarbij kan het ook zijn, dat aansluitpunten boven elkaar worden geplaatst.
- Op de verkoop(contract)tekeningen zijn ook afzuigpunten voor de ventilatie weergegeven. De positie van deze aansluitpunten is om en nabij. Afhankelijk van de beschikbare ruimte in het plafond kunnen de afzuigpunten nog verschuiven.
- De verkoopcontracttekeningen kunnen enigszins afwijken van de brochure. De reden hiervan is dat het plan tussentijds verder is uitgewerkt en op sommige punten mogelijk is aangepast. Bekijk de verkoopcontracttekeningen zorgvuldig, zodat u na uw beslissing tot koop niet voor verrassingen komt te staan.
- De bovenstaande opmerkingen houden dus in dat u aan de aangegeven maten geen rechten kunt ontleen. De plattegronden zijn dan ook niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden, bijvoorbeeld voor de keukeninrichting. U wordt in de gelegenheid gesteld om inmetingen te verrichten, u krijgt hiervoor een uitnodiging.

Ook willen we van tevoren een paar opmerkingen maken over de tekst van de technische omschrijving:

- Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.
- Wij noemen in deze technische omschrijving soms materialen en merken. Het kan zijn dat de aannemer kiest voor een alternatief. Dit alternatief is altijd gelijkwaardig aan de soort die in deze omschrijving genoemd is.
- In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Het SWK hanteert haar eigen regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Mocht het dus voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van het SWK, dan heeft de bepaling van het SWK altijd voorrang.

1 Projectinformatie

Het plan ligt in Amsterdam Noord in de wijk Overhoeks. Overhoeks wordt begrensd door het IJ, de Buiksloterham en het Buiksloterkanaal. Het terrein tussen de Bundlaan, Céramiquelaan en Docklandsweg is fase 3 van de gebiedsontwikkeling Overhoeks: 'Aan het IJ'. Fase 3 wordt in deelfasen ontwikkeld en gebouwd.

Deelfase 3.2 bestaat uit zes blokken: G 'The Stack', H 'The Bow', J 'The Cube', K 'The Wing', L (Ymere) en M 'The Twins'.

Blok K 'The Wing' bestaat uit een woongebouw met een ondergrondse parkeergarage, die gekoppeld is met Blok J 'The Cube'.

Op de parkeergarage staan de woongebouwen die 'The Cube' en 'The Wing' worden genoemd. The Wing bestaat uit 77 koopappartementen en in totaal 102 parkeerplaatsen. Volgens NEN2443 betreft de parkeergarage een niet openbare garage, verder genoemd stallingsgarage.

Rondom de appartementengebouwen worden semi-openbare groenvoorzieningen aangelegd, die zijn ontworpen door Buro Sant en Co landschapsarchitecten en worden aangelegd door de ondernemer. De groenstroken rondom de woongebouwen worden in erfpacht uitgegeven aan de Vereniging van Eigenaars (VvE). Het beheer van deze groenstrook is ook voor de verantwoordelijkheid van de VvE.

Het gebouw heet The Wing door zijn opvallende vleugelachtige vormgeving van het hoofdvolume. Het gebouw bestaat uit natuursteen penanten in een bruingrijze kleur en betonnen en metalen balustraden die de hoofdvorm benadrukken.

Voor het huisafval worden ondergrondse vuilcontainers geplaatst in het openbaar gebied, dus langs de straten. De (her)inrichting van het openbaar gebied wordt in opdracht van de gemeente Amsterdam uitgevoerd.

De appartementen worden gerealiseerd met een SWK waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuw appartement. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw appartement, maar bent u ook beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Meer informatie over het waarborgfonds kunt u lezen op www.swk.nl.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op appartementengebouw Blok K, 'The Wing'.

1.1 Ontwikkeling en uitvoering

Ontwikkeling

Amvest Development Real Estate B.V., Amsterdam
www.amvest.nl

Architect

Powerhouse Company, Rotterdam
www.powerhouse-compancy.com

Aannemer

Dura Vermeer Bouw Midden West BV, Cruquius
www.duravermeer.nl

Notaris

Notariskantoor Brummelhuis, Amsterdam
www.notariskantoorbrummelhuis.nl

2 Algemene koopinformatie

2.1 Koop-/aannemingsovereenkomst

U sluit een koop-/aannemingsovereenkomst met ondernemer Amvest Development Real Estate B.V. Met het ondertekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot betaling van de koop-/aanneemsom. De ondernemer verplicht zich het appartementsrecht (twee gekoppelde appartementsrechten; een voor uw appartement en een voor uw berging) aan u te leveren. Datzelfde geldt voor de parkeerplaats, als u er een heeft gekocht. U ontvangt een kopie van de ondertekende koop-/aannemingsovereenkomst. De projectnotaris ontvangt het origineel.

2.2 Koop-aanneemsom Vrij Op naam

De koop-/aanneemsom is Vrij Op Naam (v.o.n.). Bij de v.o.n.-prijs zijn de volgende kosten inbegrepen:

- Grondkosten (afkoopsom erfpacht voor 50 jaar)
- Bouwkosten
- Notariskosten voor de levering
- Makelaarscourtage
- Btw (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Architectenhonorarium, constructeurhonorarium en overige adviseurshonoraria
- Kadastraal inmeten
- Legeskosten omgevingsvergunning
- Eenmalige aansluitkosten van het appartement op het waternet, het riool, de WKO-installatie, het kabelnetwerk/glasvezelnet en het elektriciteitsnet op de openbare netwerken/gemeente netwerken
- Garantiecertificaat van SWK Garantie- en waarborgregeling 2014

Niet bij de v.o.n.-prijs inbegrepen zijn:

- Kosten meer- en minderwerk
- Abonneekosten nutsvoorzieningen
- Aansluit- en abonneekosten telefoon, kabel en internet
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten van uw hypotheek
- Bouwrente

2.3 Belastingdienst

Bij de berekening van de netto woonlasten is het van belang om te weten welke kosten fiscaal aftrekbaar zijn. Het gaat bij de hypotheek om het rentedeel van uw hypotheek, de afsluitkosten en de kosten voor het passeren van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn, afhankelijk van de regels die op dat moment gelden. Voor het beoordelen van uw persoonlijk, fiscale situatie adviseren wij u contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

2.4 Wat en wanneer moet u betalen?

2.4.1 Koop-/aanneemsom

De koop-/aanneemsom bestaat uit de grondkosten (afkoopsom erfpacht voor de duur van 50 jaar), aanneemsom (bouwkosten) en eventuele bijkomende kosten, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst.

De aanneemsom wordt in termijnen in rekening gebracht. Ten tijde van de levering bij de notaris dienen de grondkosten (afkoop erfpacht) en reeds vervallen termijnen van de aanneemsom te worden voldaan.

2.4.2 Termijnen aanneemsom

De aanneemsom wordt in termijnen aan u in rekening gebracht, naar rato van de voortgang van de bouw.

De termijnregeling, dus de momenten waarop u een bepaald percentage van de aanneemsom betaalt, staat in de koop-/aannemingsovereenkomst.

U hoeft een termijn pas te betalen nadat u een factuur heeft ontvangen. De kans bestaat dat er al termijnen vervallen zijn vóórdat de levering bij de notaris plaatsvindt. U krijgt dan automatisch uitstel van betaling tot de levering bij de notaris. Hiervoor bent u uitstelrente verschuldigd, zoals genoemd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Deze rente wordt bij de notariële overdracht aan u in rekening gebracht.

Telkens als de bouw weer zover gevorderd is dat één van de termijnen vervallen is, ontvangt u een factuur. Het origineel stuurt u zo spoedig mogelijk door aan uw hypotheekverstrekker (hypotheekbank of andere geldverstrekker), die de factuur vervolgens betaalt. De wijze waarop u uw factuur moet indienen, verschilt per geldverstrekker en dient u zelf na te gaan. Indien u de vervallen termijnen uit "eigen geld" betaalt, maakt u het bedrag rechtstreeks over aan de ondernemer. Facturen dienen binnen 14 dagen na factuurdatum betaald te zijn. Bij te late betaling bent u een boeterente verschuldigd.

2.4.3 Termijnen meer- en minderwerk

Wanneer er wijzigingen en/of aanvullingen ontstaan op de basisuitvoering van uw gekochte appartement, dan noemen we dit meer- en minderwerk. De mogelijkheden voor meer- of minderwerk kunt u bespreken met de kopersbegeleider, zie hoofdstuk 3.3 van deze technische omschrijving.

De termijnen die u moet betalen voor het meer- en minderwerk worden niet in de koop- aannemingsovereenkomst weergegeven. De te betalen termijnen voor het meerwerk betreffen 25% bij opdracht van het meerwerk en 75% enkele weken voor oplevering van het appartement.

2.4.4 Depotstorting VvE

Om de Vereniging van Eigenaars van een startkapitaal te voorzien, is per appartement een depotstorting vastgesteld.

De depotstorting wordt bij het notarieel transport in rekening gebracht. De hoogte van de depotstorting staat vermeld in de koop-/aannemingsovereenkomst.

2.5 Prijsstijgingen

De overeengekomen koop-/aanneemsom, zoals genoemd in de met u gesloten koop-/aannemingsovereenkomst, staat vast. Met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het btw-tarief.

Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, in loon en materialen, worden niet doorberekend.

3 Procedures en garanties

3.1 Garantiecertificaat

Uw nieuwe appartement voldoet aan de eisen en normen van de SWK Garantie- en waarborgregeling 2014. Het SWK is een onafhankelijk instituut dat u zekerheid biedt over de afbouw van uw appartement. Dus mocht de aannemer, bijvoorbeeld door financiële problemen, niet in staat zijn om het gebouw af te bouwen, dan bent u ervan verzekerd dat het gebouw door een andere aannemer wordt afgebouwd en aan u wordt opgeleverd. In de tweede plaats verstrekt de ondernemer (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een bouwkundige kwaliteitsgarantie. Deze garantie is een 'extra' bovenop de verplichtingen die de ondernemer reeds heeft op grond van de met u gesloten koop-/aannemingsovereenkomst.

Voor meer informatie over garanties en dergelijke verwijzen wij u naar de brochure "SWK Garantie- en waarborgregeling".

3.2 Opname en opleveren van het appartement

De procedure met betrekking tot de oplevering van de appartementen bestaat uit twee delen:

- De eigen opname (ook wel vooropname of voorschouw genoemd): voorafgaand aan de daadwerkelijke oplevering krijgt u de mogelijkheid uw appartement te inspecteren en eventuele gebreken en/of tekortkomingen op een opnamelijst te noteren;
- De oplevering: de formele oplevering en sleuteloverdracht van het appartement aan u. De sleuteloverdracht vindt alleen plaats indien u alle betalingen heeft voldaan.

In de periode tussen de vooropname en de oplevering wordt gestreefd naar herstel van de eventuele gebreken en de tekortkomingen die zijn genoteerd op de opnamelijst. Ongeveer twee tot drie kalenderweken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de datum en tijd van de oplevering. Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd. Bij de oplevering ontvangt u een digitale oplevermap met daarin een aantal tips voor het gebruik en onderhoud van uw appartement. Bovendien is het raadzaam om de brochure "Gebruik en onderhoud van uw huis" van het SWK te lezen. Bij de oplevering inspecteert u uw appartement op eventuele gebreken en beschadigingen, samen met een afgevaardigde van de ondernemer en/of van de aannemer.

Wij adviseren u zich bij de oplevering te laten bijstaan door een deskundige, bijvoorbeeld van Vereniging Eigen Huis. Eventuele onvolkomenheden of gebreken worden vastgelegd in het proces verbaal van oplevering. Het proces verbaal van oplevering wordt door u en de afgevaardigde van de ondernemer en/of aannemer ondertekend. Alle partijen ontvangen een exemplaar. Vervolgens worden de sleutels van uw appartement aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Een kopie van dit proces verbaal van oplevering wordt naar het "SWK" verzonden. Na de oplevering zorgt de aannemer voor de afhandeling van deze opleverpunten.

Het proces verbaal van oplevering is een belangrijk document. Na de oplevering kunt u geen opleverpunten toevoegen. De eerste drie maanden na de datum van oplevering (zoals vermeld op het proces verbaal van oplevering) geldt er volgens de voorschriften van het SWK een periode van drie maanden (onderhoudstermijn) waarin klachten en/of gebreken, die in deze periode ontstaan en waarvoor de aannemer verantwoordelijk is, moeten worden verholpen. Na deze periode van drie maanden gaat de SWK garantie- en waarborgregeling automatisch in.

Vóór de oplevering kunnen uzelf en derden geen werkzaamheden verrichten in uw appartement.

De gemeenschappelijke ruimten worden aan de Vereniging van Eigenaren (VvE) opgeleverd.

3.3 Kopersbegeleiding

Nadat u de koop-/aannemingsovereenkomst heeft ondertekend, wordt u door de kopersbegeleider van de aannemer uitgenodigd om de mogelijkheden van het meer- en minderwerk, dus gewenste aanpassingen aan uw appartement, te bespreken. Onder andere welke wijzigingen - standaard en individueel - mogelijk zijn en wat dit eventueel betekent voor de bouwtijd c.q. oplevering van uw appartement. Ook de mogelijkheden ten aanzien van afwijkend tegelwerk en sanitair, binnendeuren en – kozijnen, deurbeslag en elektra komen in dit gesprek aan de orde.

Meer informatie over het meer- en minderwerk, zoals sluitingsdata en dergelijke, leest u in de procedure meer- en minderwerk.

3.4 Correspondentie

Voor correspondentie over het project maken we gebruik van “Volg Je Woning”. Dit is een online portal speciaal ingericht voor het project. Tijdens het 1^o gesprek met u wordt een toelichting gegeven over “Volg Je Woning”.

3.5 Adreswijziging

Gaat u vóór de datum van de sleuteluitgifte verhuizen? Dan vragen wij u ons dringend binnen 3 dagen na uw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is. Wilt u dan de volgende gegevens doorgeven aan ons via “Volg Je Woning”?

Vervolgens kunnen wij uw adreswijziging verwerken. U dient te vermelden:

- Uw naam
- Uw bouwnummer
- Oude adres
- Nieuwe adres met postcode en plaats
- Nieuw telefoonnummer
- Datum van ingaan adreswijziging

3.6 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein c.q. de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw appartement tijdens de bouw te bezichtigen en ruimtes in te meten en dergelijke, organiseert de aannemer een tweetal bouwbezoeken (ook wel koperskijkdagen genoemd) per verkocht appartement. U wordt persoonlijk hiervoor uitgenodigd zodra de bouw ver genoeg is gevorderd, om veilig toegang te bieden tot uw appartement.

Buiten deze vastgestelde bezoeken mag u het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, niet betreden. Het betreden van het bouwterrein geschiedt te allen tijde geheel op eigen risico.

4 Appartementenrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)

4.1 Wettelijke bepalingen

Als u een appartement koopt, gelden daar specifieke wettelijke bepalingen voor, zoals vastgelegd in titel 9 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (appartementsrechten en VvE's). Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundering, de buitenmuren, het dak, de gemeenschappelijke ruimtes en de trappenhuisen.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling opgenomen over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten voor het beheer en onderhoud. Om deze en andere zaken met elkaar te organiseren en afspraken te maken en vast te leggen, wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht.

Daarnaast is een reglement van splitsing van toepassing, waarin de gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartementsrecht zijn vastgelegd. Een appartementsrecht heeft betrekking hebben op een appartement, een berging of een parkeerplaats. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, vaak een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, bijvoorbeeld een trappenhuis of lift. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

4.2 Splitsing

4.2.1 Splitsingsakte en de splitsingstekening

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte. De akte is bij het Kadaster ingeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij de akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, parkeerplaatsen en bergingen staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw gezamenlijk eigendom van alle appartementseigenaars, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement en berging en/of een uitsluitend gebruiksrecht van een parkeerplaats. Iedere koper zal dus één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen.

4.2.2 Reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels betreffen het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten van het gebouw en welke zaken privé of gemeenschappelijk zijn. Daarnaast wordt hierin het aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017" en het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementsrechten 2018", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, is van toepassing. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en/of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaars van de appartementen, na doorverkoop. Ze zijn dus verbonden aan het appartementsrecht.

4.2.3 Kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van het onderhoud van uw appartement komen voor uw eigen rekening. Maar er zijn ook kosten voor onderhoud aan het gebouw, bijvoorbeeld het dak, de buitengevel, het trappenhuis, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten en de installaties. Deze gezamenlijke kosten zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. Het aandeel (breukdeel) dat iedere eigenaar daaraan bijdraagt staat vast in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar is de Vereniging van Eigenaars verplicht te vergaderen. Daarin worden gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, zoals beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen boekjaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Aan de hand van de goedgekeurde begroting worden de individuele bijdragen aan de VvE berekend. De VvE-bijdrage dient elke maand te worden voldaan. De financiële stukken dienen elk jaar voor 1 juli in een algemene ledenvergadering besproken te worden.

De eerste vergadering wordt op initiatief van de VvE-beheerder georganiseerd, vóór de oplevering.

4.2.4 Huishoudelijk reglement

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Daarin staan de bijzondere afspraken over het gebruik van het appartement en de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke. Bijvoorbeeld: Door wie en hoe vaak worden de algemene ruimten schoongehouden, hoe gaan we om met de binnentuin, waar meld je overlast, et cetera.

4.3 Het bestuur

Iedere VvE heeft een bestuur. Het beheer en onderhoud van het gebouw valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijksse bijdragen van de eigenaars). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is het aanspreekpunt voor eigenaars. Bijvoorbeeld als toestemming nodig heeft van de VvE bij een verbouwing in uw appartement.

Bij de oprichtingsvergadering van de VvE wordt het bestuur benoemd. De VvE-vergaderingen worden geleid door de voorzitter van de vereniging.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door eigenaars. Het administratief en technisch beheer voor het gebouw wordt in beginsel, in ieder geval het eerste jaar, bij MVGM ondergebracht. De ondernemer heeft MVGM hiervoor aangesteld. Als de VvE later van beheerder wil veranderen, dan is dat mogelijk.

MVGM heeft een eerste conceptbegroting gemaakt en een indicatieve VvE-bijdrage berekend. Deze begroting kan na oprichting van de VvE opnieuw berekend worden als de uitgangspunten concreter worden of veranderen.

4.4 Verzekeringen

Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dient te worden afgesloten. De eigenaars kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten afsluiten. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaars zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. Een inboedelverzekering dient u zelf af te sluiten.

4.5 Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw

Voor elke wijziging in de op-, aan- of onderbouw van het gebouw en bouwkundige wijzigingen in het appartement is toestemming nodig van de VvE en/of de hypotheekhouders. In de splitsingsakte staat vast voor welke wijzigingen in uw appartement u toestemming nodig heeft van de VvE.

Aan het IJ

Technische Omschrijving Woongebouw, algemene ruimten

Januari 2020

Kopers TO | Overhoeks 3.2 | Blok K

The Wing

1	Algemene Technische Informatie	3
1.1	Voor het project geldende voorwaarden	3
1.2	Bouwbesluit	3
1.3	Verkooptekeningen en technische omschrijving	3
1.4	Maten en materialen	4
2	Technische omschrijving woongebouw, algemene ruimten	5
2.1	Grondwerk	5
2.2	Riolering	5
2.3	Terreininrichting	5
2.4	Stallingsgarage	5
2.5	Bergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling	6
2.6	Funderingen	6
2.7	Vloerconstructies	6
2.8	Wandconstructies	6
2.9	Buitengevels	6
2.10	Gevelkozijnen	7
2.11	Isolatie	7
2.12	Beglazing	7
2.13	Binnenkozijnen- en deuren algemene ruimten	7
2.14	Hang- en sluitwerk	7
2.15	Balkons en terrassen	8
2.16	Trappen en hekken	8
2.17	Dakbedekkingen	8
2.18	Wandafwerking	8
2.19	Vloerafwerking	8
2.20	Plafondafwerking	9
2.21	Schilderwerk	9
2.22	Waterinstallatie	9
2.23	Verwarmingsinstallatie	9
2.24	Ventilatie	9
2.25	Elektrische installatie	10
2.26	Liftinstallatie	10

1 Algemene Technische Informatie

1.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende verkooptekeningen is rekening gehouden met de eisen die zijn vastgesteld in de “SWK Garantie- en waarborgregeling”. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het “SWK” gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee in strijd is ofwel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het “SWK”. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Standaard en alternatieve sfeerplattegronden (met en zonder meubels);
- Artist impressions en interieurschetsen;
- Promotiemiddelen, zoals brochures, magazines, folders en advertenties;
- Informatie over de omgeving, zoals geschetste situatietekeningen, luchtfoto's en vogelvluchtimpresies;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keuken, wasmachine, privacyschermen e.d. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, WTW-unit, DRIES-box, wasdrogers en wasmachines.

1.2 Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is van kracht. In de kleuren- en materialenstaat is van elk vertrek de omschrijving (verblijfsruimte, verkeersruimte, etc.) zoals die in het bouwbesluit wordt aangegeven. Voor elke ruimte zijn verschillende eisen van toepassing. Voor verblijfsruimten (of verblijfsgebieden) is er een bepaalde hoeveelheid effectieve daglichttoetreding nodig of anders gezegd een bepaalde hoeveelheid raamoppervlak, afhankelijk van de oppervlakte van deze ruimte. Door overstekken in de gevel of andere belemmeringen kan het zijn, dat de theoretisch benodigde hoeveelheid daglicht niet toereikend is voor het gehele vertrek. In een dergelijke situatie wordt de zogenaamde “krijtstreep” methode toegepast. Daarbij wordt een theoretische grens bepaald in de verblijfsruimten (of verblijfsgebieden). Op deze wijze wordt wel voldaan aan het bouwbesluit.

Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht staan de ruimtebenamingen, zoals deze zijn verwerkt in de verkooptekeningen en omschreven in andere stukken, met daarachter de formele benamingen volgens het Bouwbesluit.

Benaming	Benaming volgens Bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, lobby	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging, werkkast, bergkast	Bergruimte
Terras, balkon, loggia	Buitenruimte
Installatieruimte	Technische ruimte
Hydrofooruimte	Hydrofooruimte

Voor onbenoemde ruimten gelden geen voorschriften ten aanzien van daglicht, ventilatie en brandveiligheid en dergelijke.

1.3 Verkooptekeningen en technische omschrijving

Indien de verkooptekeningen en de technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

1.4 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te gebruiken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer of te laat leverbaar zijn.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Relevante wijzigingen worden op initiatief van de ondernemer vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten circamaten zijn en de werkelijke maten dus af kunnen wijken. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m² woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld, is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer.

2 Technische omschrijving woongebouw, algemene ruimten

2.1 Grondwerk

Voor de fundering van het gebouw, de liftschacht, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.

2.2 Riolering

Het toegepaste rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen wordt aangesloten.

De aanleg- en aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen.

Het hemelwater van het dak van het appartementengebouw wordt uit het zicht afgevoerd door middel van een hemelwaterafvoer, met uitzondering van in het zicht zijnde hemelwaterafvoeren ter plaatse van de hoekbalkons. Afvoeren van de balkons komen gedeeltelijk in het zicht. Het water wordt geloosd in zogenaamde infiltratiekragen: een vorm van duurzame waterberging.

2.3 Terreininrichting

Rondom de appartementengebouwen worden semi-openbare groenvoorzieningen aangelegd, die zijn ontworpen door Buro Sant en Co Landschapsarchitecten en worden aangelegd door de ondernemer. De groenstroken rondom de woongebouwen worden in erfpacht uitgegeven aan de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het beheer van deze groenstrook is ook voor de rekening en verantwoordelijkheid van de VvE.

Op het dak van de parkeergarage aan de entreezijde van The Wing, wordt een binnentuin aangelegd. De binnentuin wordt in erfpacht uitgegeven aan de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het beheer van de binnentuin is ook voor de rekening en verantwoordelijkheid van de VvE. De binnentuin is, net als het openbare gebied, ontworpen door Buro Sant en Co. De aanleg en oplevering van deze binnentuin geschieden na de oplevering van de gebouwen c.q. appartementen. Het concept ontwerp is opgenomen in de situatietekening. De groenvoorzieningen, bestrating, (half) verharding en terrasafscheidings vallen niet onder de regeling van het "SWK".

2.4 Stallingsgarage

Onder de woonblokken The Cube en The Wing is een stallingsgarage gesitueerd. De in-/uitrit van de stallingsgarage, met hellingbaan en speedgate, ligt aan de Sausolitolaan. De stallingsgarage biedt ruimte aan in totaal 102 parkeerplaatsen, 84 privé-bergingen onder blok J 'The Cube' en 76 privé-bergingen onder blok K 'The Wing'. Een nader te bepalen aantal parkeerplaatsen kunnen gekocht worden van het naastgelegen woongebouw Blok M 'The Twins'. De stallingplaatsen worden separaat verkocht. Huidige regelgeving in Amsterdam stelt geen mogelijkheid om een parkeervergunning te krijgen als (toekomstige) bewoner/gebruiker van een nieuwbouwapartement.

De hellingbaan wordt aan de onderzijde voorzien van een lijngoot. Daarnaast wordt de hellingbaan voorzien van een elektrische verwarming ter plaatse van de rijsporen. Naast de hellingbaan – ter plaatse van de uitrit van de parkeergarage – komt een trap met fietsgoot, ontsloten door een elektrisch bedienbare loopdeur. Daar waar appartementen liggen boven de parkeergarage wordt het plafond bekleed met geïsoleerde houtwolcementplaten.

De parkeervakken P15 en P42 grenzen direct aan de brandschermen en beschikken daardoor niet over de extra marge qua breedte van het parkeervak t.o.v. een reguliere parkeerplaats.

De parkeervakken P83 en P87 grenzen direct aan kolommen aan weerszijden en beschikken daardoor niet over de extra marge qua breedte van het parkeervak t.o.v. een reguliere parkeerplaats (150 + 200 i.p.v. 350 + 350).

In de gevel worden ter hoogte van het straatwerk (maaiveldniveau) luchtroosters aangebracht die dienen als luchtinlaat voor de stallingsgarage. De roosters worden in een metaalkleur uitgevoerd.

2.5 Bergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling

In de stallingsgarage worden ten behoeve van The Wing 76 individuele bergingen gerealiseerd. Bouwnummer 1 beschikt over een individuele berging bij het appartement op de begane grond. Elk appartement heeft een eigen berging die juridisch gekoppeld is aan het appartement. De elektrische voorzieningen in de berging worden op de CVZ kast (centraal voorzieningen kast) aangesloten. De stroomvoorziening in de berging is 230V. Op de deur van de berging wordt het huisnummer geplaatst.

Op de begane grond wordt één gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd. De fietsenstalling wordt voorzien van een tweelaags fietsenrek. De plaatsen in het fietsenrek zijn niet gereserveerd c.q. toebedeeld aan een specifiek huisnummer. De VvE beslist of er ruimte wordt gemaakt voor het stallen van scooters, bakfietsen en/of overige elektrische vervoersmiddelen. In het ontwerp van het gebouw is hierin niet specifiek voorzien. Het stallen van scooters, bakfietsen en/of overige elektrische vervoersmiddelen is niet mogelijk in de stallingsgarage. De VvE beslist welke afspraken worden gemaakt over de gemeenschappelijke motorplaatsen in de stallingsgarage.

2.6 Funderingen

De stallingsgarage, met daarop de woongebouwen The Cube en The Wing, wordt gefundeerd op betonnen palen.

De fundering van de stallingsgarage wordt uitgevoerd conform de opgave van de constructeur en de gemeentelijke voorschriften.

2.7 Vloerconstructies

De betonnen vloer van de stallingsgarage wordt in het werk gestort en is monolithisch afgewerkt. De begane grondvloer en de 1^e verdiepingvloer worden uitgevoerd als een zogenoemde breedplaatvloer (schilvloer) waarop in het werk een laag beton wordt gestort. De v-naden tussen de breedplaten zijn in het appartement niet in het zicht. De rest van de verdiepingen en dak worden in het werk gestort. De verdiepingvloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer die is opgebouwd uit beton, isolatie en een anhydriet dekvloer. De vloer tussen de appartementen op de begane grond en de stallingsgarage wordt extra geïsoleerd. De dakvloer bestaat uit beton met isolatie aan de bovenzijde.

2.8 Wandconstructies

De binnenspouwbladen worden in zowel beton als in houtskeletbouw uitgevoerd. De betonwanden en betonvloeren vormen samen de draagconstructie van het gebouw. De woningscheidende wanden (tussen de appartementen onderling), alsmede de binnenwanden tussen de verblijfsruimten in het appartement, worden in beton of in metal-stud of in gipsblokken uitgevoerd. Schachten worden in kalkzandsteen uitgevoerd.

Om te voldoen aan de gestelde geluidsisolatiewaarde worden, waar nodig, aan één of beide zijden van de woning scheidende wanden voorzetwanden geplaatst met isolatiemateriaal. De wanden rondom de (nood)trappenhuizen en de liftschaft worden deels uitgevoerd in steenachtig materiaal en deels in metal-stud. De binnenwanden van de individuele bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.

Op enkele plekken wordt aan het betonnen casco ook stalen kolommen toegevoerd ter ondersteuning van de vloer. Deze kolommen zijn brandwerend bekleed. Deze kolommen worden veelal in de gevel aangebracht en zijn weergegeven op de verkoopcontracttekeningen.

2.9 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd in spouwmuren. De buitenzijde van de spouwmuren bestaat uit natuursteen in een grijsbruine tint volgens opgave van de architect. Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast.

2.10 Gevelkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium, in de kleur licht brons. De binnen -en buitenzijde van het kozijn krijgen dezelfde kleur. In deze gevelkozijnen worden conform de verkoop-/contracttekening draaikiepramen, openslaande deuren of (horizontale) schuifdeuren opgenomen. Op de 7^e verdieping worden aluminium vliesgevelkozijnen toegepast, ook in de kleur licht brons.

De hoofdentreepuien worden uitgevoerd in een geanodiseerde aluminium kozijn, in de kleur licht brons en voorzien van een draaideur. Van binnen naar buiten opent de deur automatisch en van buiten naar binnen open je de deur met een sleutel of keytag. Naast de entree wordt een houten gevelbekleding toegepast welke in een donkerbruine kleur wordt gebeitst.

De fietsenstalling wordt voorzien van een automatische draaideur en wordt geopend met een sleutel.

Boven de atria worden volgens tekening daklichten aangebracht in de kleur champagne.

2.11 Isolatie

De thermische schil loopt rondom het appartementengebouw, inclusief de gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuizen, liften en liftportalen). De stallingsgarage en individuele bergingen vallen dus buiten deze thermische schil. De appartementen voldoen aan de gestelde Energie Prestatie Norm: in dit project EPC 0,4. Door het toepassen van een optimale mix van gevel-, vloer- en dakisolatie en door gebruik te maken van een beglazing met een hoog rendement, een goede naad- en kierdichting, gecombineerd met vloerverwarming en warm tapwater opgewekt middels WKO wordt aan deze normstelling voldaan. Ook de toegepaste PV panelen op het dak dragen hieraan bij.

2.12 Beglazing

De gevelkozijnen van de appartementen en algemene trappenhuizen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing en/of brandvertragend glas als dit volgens de eisen van het Bouwbesluit wordt verlangd.

Alle draaikiepramen en schuifdeuren van de appartementen kunnen van binnenuit worden gewassen of vanaf het balkon c.q. dakterras. Het gebouw is niet voorzien van een collectief bewassingssysteem.

De ramen van de algemene ruimten worden in opdracht van de VvE gewassen door een schoonmaakbedrijf. Hierover worden afspraken gemaakt na oprichting van de VvE.

2.13 Binnenkozijnen- en deuren algemene ruimten

De binnendeurkozijnen van de lifthallen in de stallingsgarage en in de algemene verkeersruimten op de begane grond, zijn profielstalen kozijnen. De binnendeurkozijnen van de bergingen in de stallingsgarage zijn van plaatstaal. De binnendeurkozijnen van de installatieruimte in de stallingsgarage zijn van hout. De deuren van de bergingen en de installatieruimte in de stallingsgarage zijn van hout. Op de begane grond zijn de kozijnen en deuren tussen de fietsenstalling en centrale hal van profielstaal.

2.14 Hang- en sluitwerk

De voordeuren van de appartementen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk SKG**, te weten een cilinder met een meerpuntssluiting.

De buitendeuren en de ramen van de appartementen worden voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk, SKG**. De cilindersloten van de voordeur en de individuele berging in de stallingsgarage worden gelijksluitend uitgevoerd, wat wil zeggen dat deze met dezelfde sleutel te openen zijn. Voor de toegang van de algemene entree en de loopdeur naast de speedgate bij de uitrit van de stallingsgarage geldt een aparte, zelfde sleutel of keytag. De speedgate is te openen met een keytag of handzender. De speedgate wordt uitgevoerd in metaal voorzien van lamellen. De fietsentree op de begane grond wordt uitgevoerd met een profielstaal deur-/kozijncombinatie.

2.15 Balkons en terrassen

De balkons worden uitgevoerd in prefabbeton voorzien van een kleurtoeslag in een witte teint. De balkons worden uitgevoerd in spijlenhekken of deels als betonnen balustraden met erachter een spijlenhekwerk. De hoogte van de balustrade voldoet aan de geldende regelgeving. De appartementen op de begane grond hebben ook een balkon met een betonnen borstwering voorzien van een handrail. De balustraden worden in een champagnekleur gecoat.

2.16 Trappen en hekken

De hoofd- en noodtrappenhuizen worden voorzien van prefab betonnen trapelementen en bordessen. Het loopvlak van de trappen en bordessen wordt vlak afgewerkt met een antislip wafelmotief. Rondom de vide in de algemene ruimte komen stalen lamellen hekwerken, afgewerkt met een champagnekleurige poedercoating.

De trapeleuningen in het trappenhuis worden uitgevoerd in een stalen lamellen hekwerk, fungerend als leuning en afgewerkt met een champagnekleurige poedercoating.

2.17 Dakbedekkingen

De platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking. De platte daken zijn bedekt met mossedum en worden voorzien van PV-panelen. Het lager gelegen dakvlak is bedekt met extensief groen. Beide dakvlakken worden tevens voorzien van aanlijnbeveiligingspunten. Op de dakterrassen worden betontegels van 60x60cm aangebracht op tegeldragers.

De dakranden worden voorzien van een afwerking conform de kleur -en materiaalstaat.

De toegepaste PV-panelen worden uitgevoerd in een matzwarte kleur. Positie conform tekeningen.

2.18 Wandafwerking

De wanden in de lifthallen op de verdieping en van de stallingsgarage worden afgewerkt met stuc- en sauswerk, kleur wit.

De wanden van het atrium en de lobby worden afgewerkt met stucwerk, kleur wit.

De wanden in de stallinggarage, van de meterkasten/installatieruimten, de hydrofoorroimte, de gangen bij de bergingen en de individuele bergingen worden niet afgewerkt.

De wanden in de stallingsgarage, zoals de bergingsgangen, worden afgewerkt conform de kleur -en materiaalstaat. De wanden bij beide kelderentrees worden afgewerkt in hout, type Sapeli Mahonie, gebeitst, verduurzaamd en brandwerendheidsklasse B1.

2.19 Vloerafwerking

De vloeren van de stallingsgarage, de bergingsgangen en de hydrofoorroimte/werkkasten worden uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer. De vloer van de stallingsgarage wordt voorzien van de benodigde belijning en rijrichtingspijlen.

De vloeren van de algemene verkeersruimten op de begane grond en beide kelderentrees worden grotendeels terrazzo, op enkele posities monolithisch afgewerkt conform de kleur -en materiaalstaat.

De trappen in de trappenhuizen zijn van prefab beton. Achter de entreepui wordt een droogloopmat toegepast. De vloeren van algemene verkeersruimten op de verdiepingen worden afgewerkt met tapijttegels.

2.20 Plafondafwerking

Het plafond van de entreehallen en gemeenschappelijke ruimten is naadloos stucplafond, in de kleur wit.

De plafonds van de lifthal en atrium op de verdiepingen worden voorzien van naadloos stucplafond.

De plafonds van de lifthallen in de stallingsgarage worden voorzien van akoestisch naadloos stucplafond. Daar waar appartementen boven de stallingsgarage liggen, worden houtwolcementplaten aangebracht. Deze platen hebben een thermische functie en zijn brandvertragend. De overige plafonds in de stallingsgarage zijn onafgewerkt.

Er wordt een akoestische plafondafwerking in de kleur grijs toegepast aan de onderzijde van de bordessen in de hoofdtrappenhuizen.

2.21 Schilderwerk

De kozijnen en deuren van de installatieruimte in de stallingsgarage worden dekkend geschilderd.

2.22 Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de appartementen te kunnen garanderen wordt er in de technische ruimte in de stallingsgarage een hydrofoorinstallatie aangebracht. Dit is een installatie die de waterdruk naar de appartementen verhoogt.

2.23 Verwarmingsinstallatie

De stallingsgarage, bergingsclusters, gemeenschappelijke ruimten, entreehallen, liften en trappenhuizen worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie. De technische ruimten in de stallingsgarage, zoals de hydrofooruimte en de installatieruimte, worden vorstvrij uitgevoerd.

2.24 Ventilatie

De gemeenschappelijke verkeersruimten worden mechanisch geventileerd. De mechanische afzuiging wordt geregeld met ventilatoren in de stallingsgarage en via een natuurlijke ventilatie wordt de lucht afgevoerd.

De stallingsgarage wordt op natuurlijke wijze geventileerd middels openingen in de gevel en via de inrit. De natuurlijke ventilatie wordt ondersteund door ventilatoren in de stallingsgarage.

De individuele bergingen in de stallingsgarage en de gemeenschappelijke fietsenstalling worden geventileerd middels mechanische toevoer en natuurlijke afvoer.

2.25 Elektrische installatie

De entreehallen, de trappenhuizen, de gemeenschappelijke fietsenstalling, de stallingsgarage, de lifthallen en overige verkeersruimten worden voorzien van energiezuinige verlichting (armaturen). De armaturen in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden aan de wand of plafond aangebracht, volgens opgave van de architect. Indien aan de wand is de hoogte circa 2100 mm +vloer. In de trappenhuizen worden plafondarmaturen toegepast. Deze verlichting staat continu aan.

De verlichting in de installatieruimte, de werkkast en de hydrofoorroimte zijn met een schakelaar te bedienen.

In de algemene ruimten van het woongebouw worden wandcontactdozen en schakelaars uitgevoerd in kunststof, fabricaat Busch Jaeger. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm +vloer en de wandcontactdozen in de lifthal op circa 300 mm +vloer. Wandcontactdozen, schakelaars en leidingwerk in de bergingsgangen en technische ruimten, zoals de hydrofoorroimte en een installatieruimte, worden als opbouw uitgevoerd. Overige wandcontactdozen, schakelaars en het leidingwerk in de gemeenschappelijke ruimten worden als inbouw uitgevoerd.

De centrale entree aan de Céramiquelaan is voorzien van een bellentableau (met camera voor de videofooninstallatie) en RVS postkasten, die zijn voorzien van een huisnummer. De postkasten zijn alleen vanuit de entreehal te openen. In elk appartement wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee u ziet wie er aanbelt en u de hoofdentredeur kunt openen.

2.26 Liftinstallatie

Het gebouw heeft twee personenliften. Waarvan 1 lift wordt uitgevoerd als een 'brandweerlift'.

De liftcabine wordt afgewerkt met:

- Een spreek-/luisterverbinding met een automatische doormelding
- Een leuning
- Een spiegel
- Verdiepingaanduiding
- Inbouwverlichting (standaard ledverlichting) en noodverlichting volgens de geldende voorschriften

De liftdeuren zijn voorzien van een deurbewakingssysteem, te weten een sensorlijst op de cabinedeur.

Aan het IJ

Technische Omschrijving Woongebouw, privégedeelte

Januari 2020

Kopers TO | Overhoeks 3.2 | Blok K

The Wing

1	Algemene Technische Informatie	3
1.1	Voor het project geldende voorwaarden	3
1.2	Bouwbesluit	3
1.3	Verkooptekeningen en technische omschrijving	3
1.4	Maten en materialen	4
2	Technische omschrijving appartement, privé gedeelte	5
2.1	De meterkast	5
2.2	Technische ruimte/inpandig berging	5
2.3	Binnenwanden	5
2.4	Binnendeuren en kozijnen	5
2.5	Hang- en sluitwerk binnendeuren	5
2.6	Vloer-, wand- en plafondafwerking	6
2.6.1	Vloerafwerking	6
2.6.2	Vloer- en wandtegels	6
2.6.3	Wandafwerking	7
2.6.4	Plafondafwerking	7
2.7	Keukeninrichting	7
2.8	Afbouwtimmerwerk en schilderwerk	8
2.9	Sanitair en kranen	9
2.10	Binnenriolering	9
2.11	Waterinstallatie	9
2.12	Verwarmingsinstallatie en koeling	10
2.13	Ventilatie	11
2.14	Elektrische installatie	11
2.15	Zwakstroominstallatie	12
2.16	Telecommunicatievoorzieningen	12
2.17	Kabelsignaal voorzieningen	12

1 Algemene Technische Informatie

1.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende verkooptekeningen is rekening gehouden met de eisen die zijn vastgesteld in de "SWK Garantie- en waarborgregeling". Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door het "SWK" gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee in strijd is ofwel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het "SWK". Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Standaard en alternatieve sfeerplattegronden (met en zonder meubels);
- Artist impressions en interieurschetsen;
- Promotiemiddelen, zoals brochures, magazines, folders en advertenties;
- Informatie over de omgeving, zoals geschetste situatietekeningen, luchtfoto's en vogelvluchtimpresies;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keuken, wasmachine, privacyschermen e.d. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, WTW-unit, DRIES-box, wasdrogers en wasmachines.

1.2 Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is van kracht. In de kleuren- en materialenstaat is van elk vertrek de omschrijving (verblijfsruimte, verkeersruimte, etc.) zoals die in het bouwbesluit wordt aangegeven. Voor elke ruimte zijn verschillende eisen van toepassing. Voor verblijfsruimten (of verblijfsgebieden) is er een bepaalde hoeveelheid effectieve daglichttoetreding nodig of anders gezegd een bepaalde hoeveelheid raamoppervlak, afhankelijk van de oppervlakte van deze ruimte. Door overstekken in de gevel of andere belemmeringen kan het zijn, dat de theoretisch benodigde hoeveelheid daglicht niet toereikend is voor het gehele vertrek. In een dergelijke situatie wordt de zogenaamde "krijtstreep" methode toegepast. Daarbij wordt een theoretische grens bepaald in de verblijfsruimten (of verblijfsgebieden). Op deze wijze wordt wel voldaan aan het bouwbesluit.

Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht staan de ruimtebenamingen, zoals deze zijn verwerkt in de verkooptekeningen en omschreven in andere stukken, met daarachter de formele benamingen volgens het Bouwbesluit.

Benaming	Benaming volgens Bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, lobby	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging, werkkast, bergkast	Bergruimte
Terras, balkon, loggia	Buitenruimte
Installatieruimte	Technische ruimte
Hydrofoorroimte	Hydrofoorroimte

Voor onbenoemde ruimten gelden geen voorschriften ten aanzien van daglicht, ventilatie en brandveiligheid en dergelijke.

1.3 Verkooptekeningen en technische omschrijving

Indien de verkooptekeningen en de technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

1.4 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht.

Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te gebruiken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer of te laat leverbaar zijn.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Relevante wijzigingen worden op initiatief van de ondernemer vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten circamaten zijn en de werkelijke maten dus af kunnen wijken. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m² woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld, is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B).

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer.

2 Technische omschrijving appartement, privé gedeelte

Voor wijzigingen in het privégedeelte van uw appartement wordt verwezen naar de Procedure Kopersbegeleiding. De makelaar kan deze procedure aan u verstrekken.

2.1 De meterkast

De meterkast wordt in het appartement geplaatst, dichtbij de voordeur. De meterkast wordt conform de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd en ingericht.

2.2 Technische ruimte/inpandig berging

De technische ruimte c.q. inpandige ruimte wordt in het appartement geplaatst. In deze ruimte bevinden zich de installaties ten behoeve van de warmte- en koudevoorziening en de ventilatie.

2.3 Binnenwanden

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in metal-stud of cellenbeton/gibo met een dikte van 70 mm of 100 mm, een en ander volgens tekening. Daar waar hogere geluidseisen worden gesteld worden verzwaarde cellenbeton- of giboblokken toegepast. De wanden van de leidingschachten worden in verband met geluidswering uitgevoerd in kalkzandsteen of beton met een dikte van 120 mm.

2.4 Binnendeuren en kozijnen

De appartementen worden uitgevoerd met profielstalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht met een vlakke, stompe binnendeur. De kozijnen en deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De stompe binnendeuren hebben een hoogte van 2315 mm.

Boven de kozijnen loopt de wand door. In verband met eisen van de nutsbedrijven wordt de meterkastdeur en bovenliggend paneel mogelijk met ventilatievoorzieningen uitgevoerd, in de vorm van sleuven en/of roosters.

De deur tussen de entreehal en de woonkamer heeft een hoogte van 2315mm. Dit is een dichte deur met een zijlicht.

De voordeur, het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen dorpel. Ter plaatse van de overige deuren worden geen dorpels toegepast. De voordeur is voorzien van een spion en naast de voordeur wordt een aluminium huisnummerbordje met cijfers gemonteerd.

2.5 Hang- en sluitwerk binnendeuren

De binnendeuren in de woningen zijn afgehangen aan scharnieren en worden voorzien van sloten en deurkrukken, conform kleur- en materiaalstaat. De navolgende sloten worden op de deuren aangebracht:

- Meterkast: kastslot
- Badruimte: vrij- en bezetslot
- Toiletruimte: vrij- en bezetslot
- Woonkamer en slaapkamers loopslot
- Inpandige berging(en) loopslot

Sleutelplan

De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend:

- De voordeur
- De deur(en) in de gevel
- De berging in de parkeerkelder

2.6 Vloer-, wand- en plafondaafwerking

2.6.1 Vloerafwerking

De appartementen worden voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer met vloerverwarming en koeling. Met uitzondering van de inpandige berging, in deze ruimte wordt geen vloerverwarming toegepast.

In de dekvloer liggen onder andere leidingen ten behoeve van de vloerverwarming en watervoorziening.

Daarom is het niet toegestaan om in de dekvloer te spijkeren, te boren of te frezen en dergelijke.

Het aanbrengen van vloerpotten of voorbereidingen t.b.v. vloerpotten ten behoeve van taatsdeuren is niet mogelijk.

Wij gaan ervan uit dat uzelf als koper een vloerafwerking aanbrengt van maximaal 15 mm.

Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. Een aandachtspunt is uw vloerbedekking en de ondervloer van een harde vloerbedekking. Dikke vloerbedekking of een isolerende ondervloer die de warmte niet goed doorlaat zorgt ervoor dat de vloerverwarming niet optimaal kan functioneren.

Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: R-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. De R-waarde van de totale vloerafwerking mag maximaal 0,09 (m² K/W) zijn. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst. Laat u hierover goed informeren.

De badkamer is voorzien van een zandcementdekvloer met tegelwerk.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

2.6.2 Vloer- en wandtegels

Het toilet en de badkamer(s) worden voorzien van wand- en vloertegels. Het wandtegels wordt gevoegd met een zilvergrijze voeg, het vloertegelwerk met een grijze voeg.

Het formaat van de tegels is als volgt:

Toilet:	Wandtegels 30x60cm mat wit/glans wit of keuze uit 2 kleuren, zie de kleur -en materiaalstaat; Vloertegels 60x60cm keuze uit 3 kleuren, zie de kleur -en materiaalstaat. In het toilet worden de wandtegels tot een hoogte van circa 1500 mm aangebracht, met daarboven spuitwerk.
Badkamer:	Wandtegels 30x60cm mat wit/glans wit of keuze uit 2 kleuren, zie de kleur -en materiaalstaat; Vloertegels 60x60cm keuze uit 3 kleuren, zie de kleur -en materiaalstaat.

De wanden in de badkamer worden tot het plafond betegeld. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt en de douchehoek wordt verdiept onder afschot aangebracht en omkaderd met een holoniet dorpel. Bij een overgang van twee verschillende soorten materialen achterwand (bijv. kalkzandsteen en gipsblokken) wordt een rechte dilatatievoeg toegepast welke gekit wordt om scheurvorming te voorkomen.

2.6.3 Wandafwerking

De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 150 cm boven de vloer (hele tegels in de hoogte). De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. Boven het tegelwerk in het toilet worden de wanden afgewerkt met wit spuitpleisterwerk.

De overige wanden in het appartement worden, met uitzondering van de meterkast, technische ruimtes en inpandige berging(en) c.q. bergkast behangklaar afgewerkt. Ook de wanden van de individuele bergingen in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt. Bij de aansluiting van wanden en de aansluiting van wanden en plafonds kunnen haarscheuren (krimp- en zetscheuren) ontstaan. Dit is niet te voorkomen.

De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt:

Voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes, spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat ervan uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking door de bewoner gaat plaatsvinden. Verdere afwerkingen kunnen bijvoorbeeld behang of een sierpleister zijn.

Let goed op wat voor behang u koopt, omdat niet alle behangsoorten geschikt zijn. Een wand die behangklaar is gemaakt is onvoldoende vlak om te kunnen sausen.

2.6.4 Plafondafwerking

Alle plafonds in het appartement worden afgewerkt met een structuurspuitwerk, in de kleur wit. Voor alle verdiepingen geldt dat er geen v-naden zichtbaar zijn in het plafond.

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat moet het appartement nog uit na de oplevering. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van plafond- en vloerafwerkingen in uw appartement. In de beginperiode dat u er woont is het droogproces nog gaande. Door het droogproces en het verwarmen van de ruimte kan er spanning komen te staan op materialen en onderlinge aansluitingen, waardoor er scheurvorming (krimp- en zetscheuren) kan ontstaan.

De betonplafonds worden afgewerkt met wit spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast.

2.7 Keukeninrichting

Bij de koopprijs van het appartement is een luxe complete Siematic keuken met inbouwapparatuur van Siemens inbegrepen. Deze projectkeukens vertegenwoordigen een bepaalde waarde in de vorm van een waardecheque. Afhankelijk van de projectkeuken en de indeling van het appartement is een rechte keuken, hoekkeuken of keuken met een kookeiland ontworpen. Een recirculatiekap is verplicht. Bovendien verschillen de apparaten van Siemens per projectkeuken en is voor de duurste projectkeuken een BORA kookplaat met afzuiging van toepassing.

Bij Goedhart Keukens in Alphen aan den Rijn, onze projectshowroom voor de keukens, kunt u terecht voor de projectkeuken van Siematic die voor uw appartement ontworpen is.

De aansluitpunten in de keuken worden standaard aangebracht conform de verkoopcontracttekening c.q. de nultekening (installatietekening) van de keuken. Indien u geen gebruik maakt van de projectkeuken en afziet van de aankoop van een keuken bij Goedhart Keukens, worden de aansluitingen van de keuken in het appartement op de standaard plaats afgedopt aangebracht.

Deze projectkeuken is onderdeel van het verkochte en wordt na de oplevering geplaatst, gemonteerd en aangesloten op de koud- en warmwaterleiding, de elektravoorzieningen en de afvoer van de riolering. In alle gevallen geldt dat het niet mogelijk is om de positie van de mechanische ventilatie in de keuken te wijzigen. Afhankelijk van uw wensen zijn er een aantal opties mogelijk met betrekking tot de uitvoering van uw keuken.

- Optie 1: U kunt ervoor kiezen om na aankoop van de woning in de showroom van Goedhart Keukens de projectkeuken uit te breiden of aan te passen. In dit geval vervalt de projectkeuken als onderdeel van het verkochte en wordt de opgenomen waardecheque door Goedhart Keukens met u verrekend met de keuzes die u bij Goedhart Keukens maakt. De positie van de keuken, incl. de betreffende aansluitpunten, blijft zoals aangegeven op de verkooptekening en de plaatsing van de door u samengestelde keuken wordt gedaan na de oplevering van uw appartement.
- Optie 2: Ook kunt u ervoor kiezen om de keuken op een andere positie te plaatsen. Deze vooraf bepaalde posities zijn weergegeven in de optietekeningen. De positie van de keuken en de daarbij behorende aansluitpunten legt u vast bij het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, e.e.a. volgens O-tekeningen. U betaalt hiervoor een eenmalig bedrag aan coördinatiekosten á € 265,- (incl. btw). Ook in dit geval vervalt de projectkeuken als onderdeel van het verkochte en wordt de opgenomen waardecheque door Goedhart Keukens met u verrekend met de keuzes die u bij Goedhart Keukens maakt. De positie van de keuken, incl. de betreffende aansluitpunten, blijft conform de gemaakte keuze bij het verkoopteam en de plaatsing van de door u samengestelde keuken wordt gedaan na de oplevering van uw woning.
- Optie 3: Als u niet kiest voor de projectkeuken en ook niet voor een uitbreiding of andere keuken bij Goedhart Keukens, dan kunt u dat bij de kopersbegeleiding van de aannemer kenbaar maken. Ook dan vervalt de projectkeuken als onderdeel van het verkochte. Wederom geldt hier dat de positie van de keuken, inclusief aansluitpunten, blijft conform de gemaakte keuze bij de makelaar en dat de plaatsing van de door u samengestelde keuken wordt gedaan na de oplevering van uw woning. U krijgt dan de opgenomen waardecheque retour, te verrekenen met de eventuele coördinatiekosten zoals genoemd in optie 2 en het eventuele overige meer- en minderwerk dat u aan de aannemer opdraagt.

Er gelden vier stelposten voor de keukens, als volgt voor de volgende bouwnummers:

- Stelpost van € 9.075,- voor bouwnummers 2-4, 14, 15, 18, 26, 27, 30, 38, 39, 42, 50, 51, 54, 64
- Stelpost van € 11.190,- voor bouwnummers 8, 9, 19, 31, 43, 55, 65
- Stelpost van € 14.520,- voor bouwnummers 1, 5, 7, 10, 11, 16, 20, 22, 23, 28, 32, 34, 35, 40, 44, 46, 47, 52, 56, 58, 59, 66, 68, 70, 73, 75
- Stelpost van € 18.150,- voor bouwnummers: 6, 12, 13, 17, 21, 24, 25, 29, 33, 36, 37, 41, 45, 48, 49, 53, 57, 60-63, 67, 69, 71, 72, 74, 76, 77

De genoemde bedragen zijn inclusief btw.

In de hierboven genoemde opties dient u er bij een uitbreiding of wijziging van de keuken en/of de aansluitpunten rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden zijn. Bij optie 3 worden deze werkzaamheden niet door de aannemer aangeboden/uitgevoerd. Bij het laten vervallen van de standaard keuken geldt een retourprijs van 80% van de waardecheque.

De keuken valt niet onder SWK maar onder CBW garantie en is niet meegenomen in de 5% regeling.

2.8 Afbouwtimmerwerk en schilderwerk

In de appartementen worden geen plinten aangebracht. Het is aan te bevelen om plinten na oplevering toe te passen. Het schilderwerk in de appartementen wordt uitgevoerd conform de kleur -en materiaalstaat.

2.9 Sanitair en kranen

In het toilet en de badkamer wordt het volgende sanitair toegepast.

Voor de 2 en 3- kamerappartementen:

Wandcloset: Duravit Me by Starck compact toilet wit glans met Grohe Arene SL-bedieningsplaat, vertical, mat chroom

Fontein: Tortu Tuvalu fontein 42 cm met kraangat, glans wit
Grohe Universal C-fonteinkraan

Wastafel: Tortu Tuvalu wastafel wit glans 60 of 120cm
Axor Starck wastafelmengkraan, 2 stuks
Spiegel 70x60 of 120x60cm met verwarming en verlichting

Douchehoek: HansGrohe Raindance showerpipe Select 300
Glazen inlooptdouche helder glas, chroom profiel op een dorpel
Easydrain 70cm

Voor de 4- en 5-kamerappartementen:

Wandcloset: Duravit Me by Starck compact wandcloset glans wit
Grohe Arene SL-bedieningsplaat, vertical, mat chroom

Fontein: Tortu Tuvalu fontein 42 cm met kraangat, glans wit
Grohe Universal C-fonteinkraan

Wastafel: Tortu Tuvalu wastafel wit glans 60, 100 of 120cm
Axor Starck wastafelmengkraan, 2 stuks
Spiegel 70x60cm of 120x60cm met verwarming en verlichting
Designsifon met muurbuis
Onderkast 60, 100 of 120cm met 2 laden

Douchehoek: HansGrohe Raindance showerpipe Select 300
Glazen inlooptdouche helder glas, chroom profiel op een dorpel
Easydrain 70cm

Ligbad: Seattle ligbad 180x80cm wit
HansGrohe Ecostat Comfort badthermostaat
HansGrohe Raindance Select S badset

Op de verkoopcontracttekening staat per bouwnummer de afmeting van de wastafel, onderkast en spiegel aangegeven.

Al het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd. De leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt. Indien noodzakelijk en ter plaatse van onbenoemde ruimten kan hiervan worden afgeweken. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimte(n) casco op te laten leveren.

2.10 Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden grijs kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

2.11 Waterinstallatie

In de hydrofooruimte in de stallingsgarage wordt een drukverhogende installatie aangelegd. Vanaf dat punt lopen alle dienstleidingen naar de individuele meterkasten van de appartementen. De koudwaterleidingen in het appartement worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar. De warmwaterleidingen worden aangelegd vanaf de warmte-unit in de technische ruimte of in de inpandige berging van het appartement. De zogenaamde Driesbox wordt aangesloten op de collectieve WKO-installatie. De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer, keuken en toilet voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

De aansluitkosten zijn bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen.

2.12 Verwarmingsinstallatie en koeling

De appartementen worden aangesloten op een collectieve warmtebron, opgewekt met een WKO-installatie. De WKO koelt (in de zomer) en verwarmt (in de winter). Alle appartementen worden voorzien van een Driesbox die zorgt voor de distributie van warmte, te weten vloerverwarming en warm tapwater naar de badkamer en de keuken. Koelen kan alleen als het collectieve systeem is omgeschakeld naar koelen.

Let op! De standaard capaciteit van de warmwatervoorziening is CW5. De hoeveelheid te leveren warmwater is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwatertappunt, dus niet op het gelijktijdig gebruik van diverse warmwatertappunten.

De appartementen worden voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming welke wordt opgenomen in de zwevende dekvloer. In de badkamer ligt vloerverwarming met uitzondering van de douchehoek en daar waar een koude zone dient te komen i.v.m. aanwezige waterleidingen in de vloer. Koude zones zijn aanwezig i.v.m. legionella.

De vloerverdeler bevindt zich nabij de Driesbox in de inpandige berging c.q. technische ruimte en is voorzien van een demontabele omkasting.

De warm- en koudwaterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en/of vloeren (niet ter plaatse van de meterkast).

Verwarming systeem

De vloerverwarming- en koeling kan per verblijfsruimte geregeld worden via een centrale thermostaat in de woonkamer. In de andere verblijfsruimten en badkamer worden temperatuursensoren aangebracht, die gekoppeld zijn aan de centrale thermostaat. Het systeem kan de ruimten verwarmen en in beperkte mate koelen. Doordat het afgifte systeem een lage temperatuursysteem is, betekent dit dat er een vertraging zit in de reactie van het systeem op een warmte of koelvraag.

Er worden geen radiatoren geplaatst, met uitzondering van een elektrische handdoekradiator in de badkamer. Vloerverwarming is een systeem wat trager reageert dan dat u misschien gewend bent. Hierdoor functioneert het systeem het beste als er zo min mogelijk met de ruimtetemperaturen wordt gevarieerd.

De verdeler voor de lage temperatuurverwarming wordt aangebracht in de inpandige berging of technische ruimte van het appartement. Iedere verblijfsruimte wordt voorzien van een ruimtethermostaat nabij de lichtschakelaar (maximaal 5 vertrekken worden voorzien van een ruimte thermostaat).

Elektrische handdoekradiator in de badkamer. De verwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. Om deze reden is boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer niet toegestaan.

Temperatuur per vertrek

Bij een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 8m/sec, worden bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, ten minste de volgende vertrektemperaturen in de woning gehaald en gehandhaafd kunnen worden:

- Woonkamer en keuken 20°C
- Badkamer 22°C
- Verkeersruimte 15°C
- Onbenoemde ruimte Geen eis
- Toilet 15°C
- Slaapkamers 20°C

Bovengenoemde temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking met een Rc-waarde van $0.09\text{ m}^2\text{K/W}$. Wij adviseren daarom de temperatuur op de thermostaat vast te zetten op 1 niveau. Ook adviseren wij u deze informatie te delen met uw vloerafwerkingsleverancier.

De volgende punten worden aangesloten op de koudwaterleiding:

- Afgedopte aansluiting in de keuken;
- Toilet in de toiletruimte;
- Toilet in de badruimte;
- Fonteinkraan in de toiletruimte;
- Mengkraan boven de wastafel(s) in de badruimte;
- Douchemengkraan in de badkamer;
- Badmengkraan in de badkamer (indien van toepassing);
- Tappunt bij opstelplaats wasmachine (tapkraan met beluchter en afvoerbuis met sifon in kunststof)

Het warmwater voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door het WKO systeem.

De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- Afgedopte aansluiting in de keuken;
- Mengkraan boven de wastafel(s) in de badruimte;
- Douchemengkraan in de badruimte;
- Badmengkraan in de badkamer (indien van toepassing).

2.13 Ventilatie

De appartementen worden uitgerust met een warmte terugwinsysteem, ten behoeve van het inblazen en afzuiging van lucht. Binnen in het appartement is ruimte onder de binnendeuren vrijgehouden om de luchtstroom naar alle verblijfsruimtes te regelen. Ter plaatse van de keuken kan alleen een recirculatiekap geplaatst worden welke niet op het WTW-systeem aangesloten mag worden.

Inblaas – en afzuigventielen

De WTW-installatie bevindt zich in elke ruimte van het appartement m.u.v. meterkast, technische ruimte en onbenoemde ruimte (indien van toepassing). Luchttoevoer vindt plaats via inblaasopening in het appartement. Luchtafvoer vindt plaats via afzuigpunten in het plafond of wanden aangegeven op de contracttekeningen. De opstelling van de wasmachine heeft ook een afzuigpunt. De hoofdbediening van mechanische ventilatie bevindt zich in de keuken/woonkamer.

De positie en capaciteit van de ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen. Het definitieve aantal afzuigpunten is mede afhankelijk van de gekozen meerwerkopties.

De WTW-unit hangt in de technische ruimte (berging), en lopen de afvoerkanalen in het zicht. In een enkel geval wordt het appartement uitgevoerd met twee units, afhankelijk van de grootte van het appartement. Het wijzigen van de ventilatieventielen in de verblijfsruimtes is niet mogelijk.

2.14 Elektrische installatie

De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften. De leidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden horizontaal uitgevoerd in kunststof inbouw, fabrikaat BuschJaeger type SI Reflex in de kleur wit. Het toegepaste materiaal heeft het KEMA-keurmerk. In de verkoop-/contracttekeningen zijn per ruimte de elektravoorzieningen aangegeven. Posities op tekening zijn indicatief en kunnen in werkelijkheid afwijken.

Alle appartementen worden voorzien van één of meer rookmelders (conform de geldende voorschriften) welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

Lichtschakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm +vloer en wandcontactdozen in de woonkamer en de slaapkamer(s) op circa 300 mm +vloer.

Op het dak worden PV-panelen geplaatst. De hoeveelheid panelen volgt uit de berekening van de energiestaat van het gebouw. De PV-panelen zijn bestemd voor de algemene ruimtes en worden aangesloten op de algemene meterkasten.

2.15 Zwakstroominstallatie

Alle appartementen worden voorzien van een huisbelinstallatie.

Naast de deur van de centrale entree op de begane grond wordt een bellentableau aangebracht, inclusief camera ten behoeve van de videofooninstallatie. Deze staat in verbinding met de videofoon in de hal van elk appartement. Via de videofoon ziet u wie er aanbelt en kunt u de centrale toegangsdeur van het woongebouw ontgrendelen.

2.16 Telecommunicatievoorzieningen

Voor de telefoon-/data-installatie wordt door Reggefiber een overnamepunt aangelegd in de meterkast van het appartement. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een bedrade UTP-leiding aangebracht. In de overige slaapkamer(s) wordt een onbedrade (loze) leiding aangebracht en afgedekt met een blinddeksel.

Voor alle appartementen geldt dat de aansluiting op het telefoon-/datanet door u zelf moet worden aangevraagd.

De kosten hiervoor zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

2.17 Kabelsignaal voorzieningen

Voor de aansluiting op het kabelnetwerk wordt een overnamepunt aangelegd in de meterkast van ieder appartement.

In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een bedrade CAI-leiding aangebracht en afgemonteerd.

Het aansluiten op het kabelnet (het abonnement) dient u zelf te regelen en is niet bij de koop-/aannemingssom inbegrepen.



Legenda ventilatie					
	Ventil afvoer		Ventil toevoer		
Legenda E-installatie					
	aansluitpunt niet bedraad	300+		contactdoos tweevoigdraam verticaal	(zie tek.)
	aansluitpunt bedraad	300+		schakelaar enkelpolig	1050+
	thermostaatleiding bedraad	1500+		schakelaar serie	1050+
	mv-leiding bedraad	1500+		schakelaar wissel	1050+
	aansluitpunt centrale antenne bedraad	300+		schakelaar kruis	1050+
	aansluitpunt (plafond) licht	o.k. plafond		drukknop	1200+
	aansluitpunt (wand) licht	(zie tek.)		videofoon	1500+
	contactdoos enkelvoudig raam	300+1050+ i.c.m. schakelaar		optische rookmelder	o.k. plafond
	contactdoos enkelvoudig raam spatwaterdicht	600+		centraal aardsingpunt	(zie tek.)
	contactdoos tweevoigdraam horizontaal	300+		groepenkast	



POWERHOUSE COMPANY
ARCHITECTURE / INTERIOR / DESIGN

WESTERLAAN 17
3016 CK ROTTERDAM
THE NETHERLANDS
+31 (0) 10 404 67 89
WWW.POWERHOUSE-COMPANY.COM
OFFICE@POWERHOUSE-COMPANY.COM

TEKENINGNUMMER
BLOK K PHC.1.0

ONDERWERP
PLG - kelder

DATUM
08-11-2019

FASE
TO

STATUS
Definitief

WILZIGINGSDATUM
-

VERSIE
-

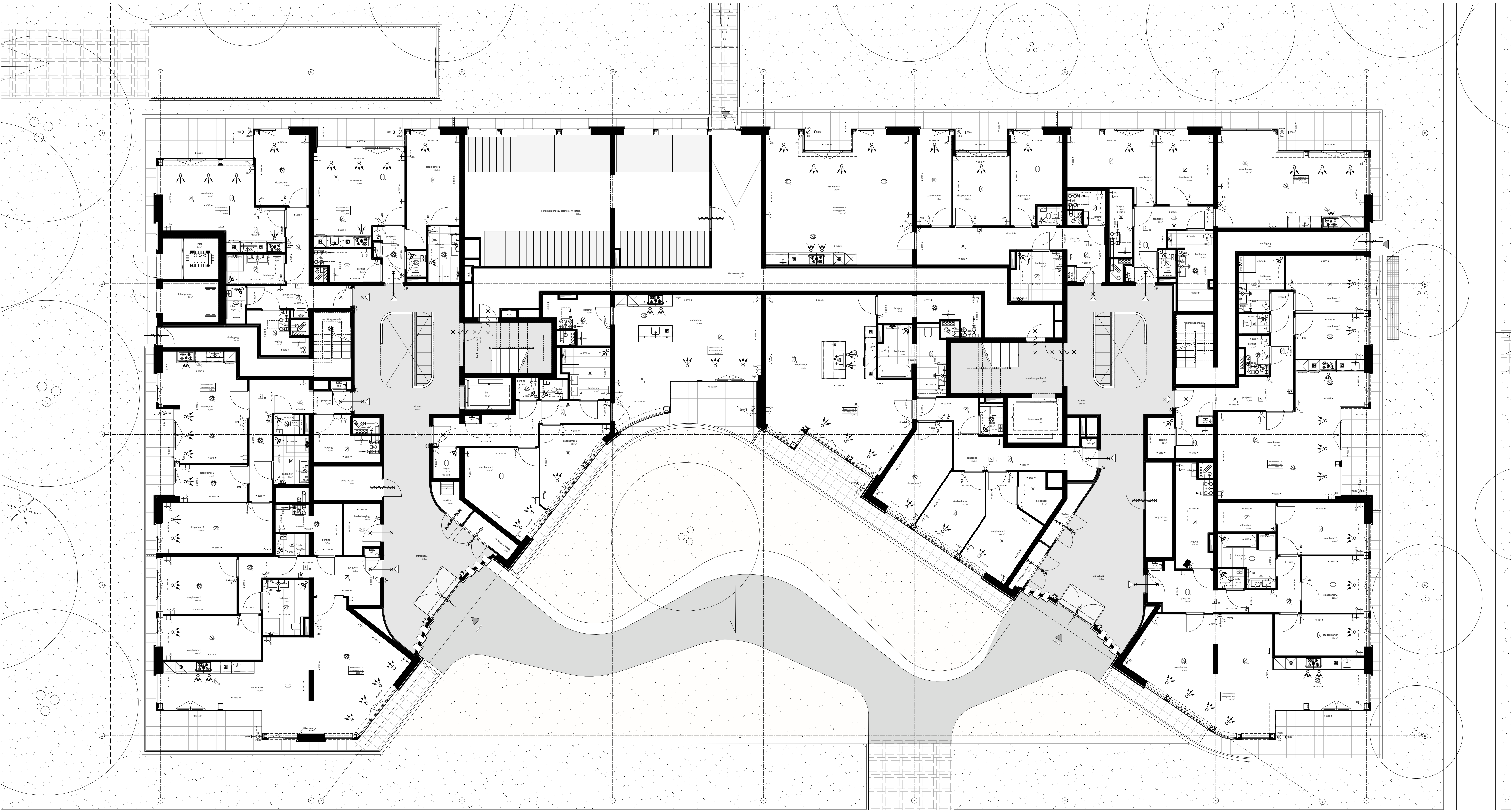
PROJECTNAAM
Overhoeks

OPDRACHTGEVER
Amvest

PROJECTNUMMER: 1728

FORMAAT: A1 [841 x 594]

SCHAAL: 1:50



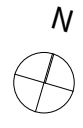
Legenda ventilatie

Ventiel afvoer

Ventiel toevoer

Legenda E-installatie

aansluitpunt niet bedraad	300+	contactdoos tweevoudigraam verticaal	(zie tek.)
aansluitpunt bedraad	300+	schakelaar enkelpolig	1050+
thermostaatleiding bedraad	1500+	schakelaar serie-	1050+
mv-leiding bedraad	1500+	schakelaar wissel-	1050+
aansluitpunt centrale antenne bedraad	300+	schakelaar kruis-	1050+
aansluitpunt (plafond) licht	o.k. plafond	drukknop	1200+
aansluitpunt (wand) licht	(zie tek.)	videofoon	1500+
contactdoos enkelvoudig raam	300+1050+ i.c.m. schakelaar	optische rookmelder	o.k. plafond
contactdoos enkelvoudig raam spatwaterdicht	600+	centraal aardingpunt	(zie tek.)
contactdoos tweevoudigraam horizontaal	300+	groepeenkast	-



PEILMAAT
PEIL+0,000m is 3,570m+ NAP

ALLE MATEN IN HET WERK TE CONTROLEREN



POWERHOUSE COMPANY
ARCHITECTURE / INTERIOR / DESIGN

WESTERLAAN 17
3016 CK ROTTERDAM
THE NETHERLANDS
+31 (0) 10 404 67 89
WWW.POWERHOUSE-COMPANY.COM
OFFICE@POWERHOUSE-COMPANY.COM

TEKENINGNUMMER
BLOK K PHC.1.1

ONDERWERP
PLG - begane grond

DATUM
08-11-2019

WIJZIGINGSDATUM

VERSIE

FASE

TO

STATUS

Definitief

VERSIE

PROJECTNAAM
Overhoeks

OPDRACHTGEVER
Amvest

PROJECTNUMMER: 1728

FORMAAT: A1 [841 x 594]

SCHAAL: 1:50



Legenda ventilatie					
	Ventiel afvoer			Ventiel toever	
Legenda E-installatie					
	aansluitpunt niet bedraad	300+		contactdoos tweevoudigraam verticaal	(zie tek.)
	aansluitpunt bedraad	300+		schakelaar enkelpolig	1050+
	thermostaatleiding bedraad	1500+		schakelaar serie	1050+
	mv-leiding bedraad	1500+		schakelaar wissel	1050+
	aansluitpunt centrale antenne bedraad	300+		schakelaar kruis	1050+
	aansluitpunt (plafond) licht	o.k. plafond		drukknop	1200+
	aansluitpunt (wand) licht	(zie tek.)		videfoon	1500+
	contactdoos enkelvoudig raam	300+1050+ i.c.m. schakelaar		optische rookmelder	o.k. plafond
	contactdoos enkelvoudig raam spatwaterdicht	600+		centraal aardsingpunt	(zie tek.)
	contactdoos tweevoudigraam horizontaal	300+		groepeenkast	



POWERHOUSE COMPANY
ARCHITECTURE / INTERIOR / DESIGN

WESTERLAAN 17
3016 CK ROTTERDAM
THE NETHERLANDS
+31 (0) 10 404 67 89
WWW.POWERHOUSE-COMPANY.COM
OFFICE@POWERHOUSE-COMPANY.COM

TEKENINGNUMMER
BLOK K PHC.1.2

ONDERWERP
PLG - 1e verdieping

DATUM
09-01-2020

WIJZIGINGSDATUM
-

FASE
UO

STATUS
Definitief

PROJECTNAAM
Overhoeks

OPDRACHTGEVER
Amvest

PROJECTNUMMER: 1728

FORMAAT: A1 [841 x 594]

SCHAAL: 1:50



Legenda ventilatie			
	Ventil afvoer		Ventil toevoer
Legenda E-installatie			
	300+		(zie tek.)
	300+		1050+
	1500+		1050+
	1500+		1050+
	300+		1050+
	o.k. plafond		1200+
	(zie tek.)		1500+
	300+1050+ i.c.m. schakelaar		o.k. plafond
	600+		(zie tek.)
	300+		-



POWERHOUSE COMPANY
ARCHITECTURE / INTERIOR / DESIGN

WESTERLAAN 17
3016 CK ROTTERDAM
THE NETHERLANDS
+31 (0) 10 404 67 89
WWW.POWERHOUSE-COMPANY.COM
OFFICE@POWERHOUSE-COMPANY.COM

TEKENINGNUMMER
BLOK K PHC.1.3

ONDERWERP
PLG - 2e verdieping

DATUM
09-01-2020

WIJZIGINGSDATUM
-

FASE
UO

STATUS
Definitief

PROJECTNAAM
Overhoeks

OPDRACHTGEVER
Amvest

PROJECTNUMMER: 1728

FORMAAT: A1 [841 x 594]

SCHAAL: 1:50



Legenda ventilatie					
	Ventil afvoer			Ventil toevoer	
Legenda E-installatie					
	aansluitpunt niet bedraad	300+		contactdoos tweevoudigraam verticaal	(zie tek.)
	aansluitpunt bedraad	300+		schakelaar enkelpolig	1050+
	thermostaatleiding bedraad	1500+		schakelaar serie	1050+
	mv-leiding bedraad	1500+		schakelaar wissel	1050+
	aansluitpunt centrale antenne bedraad	300+		schakelaar kruis	1050+
	aansluitpunt (plafond) licht	o.k. plafond		drukknop	1200+
	aansluitpunt (wand) licht	(zie tek.)		videofoon	1500+
	contactdoos enkelvoudig raam	300+1050+ i.c.m. schakelaar		optische rookmelder	o.k. plafond
	contactdoos enkelvoudig raam spatwaterdicht	600+		centraal aardsingpunt	(zie tek.)
	contactdoos tweevoudigraam horizontaal	300+		groepekast	



POWERHOUSE COMPANY
ARCHITECTURE / INTERIOR / DESIGN

WESTERLAAN 17
3016 CK ROTTERDAM
THE NETHERLANDS
+31 (0) 10 404 67 89
WWW.POWERHOUSE-COMPANY.COM
OFFICE@POWERHOUSE-COMPANY.COM

TEKENINGNUMMER
BLOK K PHC.1.4

ONDERWERP
PLG - 3e verdieping

DATUM
09-01-2020

WIJZIGINGSDATUM
-

FASE
UO

STATUS
Definitief

VERSIE
-

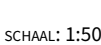
PROJECTNAAM
Overhoeks

OPDRACHTGEVER
Amvest

PROJECTNUMMER: 1728

FORMAAT: A1 [841 x 594]

SCHAAL: 1:50





Legenda ventilatie			
	Ventil afvoer		Ventil toevoer
Legenda E-installatie			
	300+		(zie tek.)
	300+		1050+
	1500+		1050+
	1500+		1050+
	300+		1050+
	o.k. plafond		1200+
	(zie tek.)		1500+
	300+1050+ i.c.m. schakelaar		o.k. plafond
	600+		(zie tek.)
	300+		-



POWERHOUSE COMPANY
ARCHITECTURE / INTERIOR / DESIGN

WESTERLAAN 17
3016 CK ROTTERDAM
THE NETHERLANDS
+31 (0) 10 404 67 89
WWW.POWERHOUSE-COMPANY.COM
OFFICE@POWERHOUSE-COMPANY.COM

TEKENINGNUMMER
BLOK K PHC.1.6

ONDERWERP
PLG - 5e verdieping

DATUM
09-01-2020

WIJZIGINGSDATUM
-

FASE
UO

STATUS
Definitief

VERSI
-

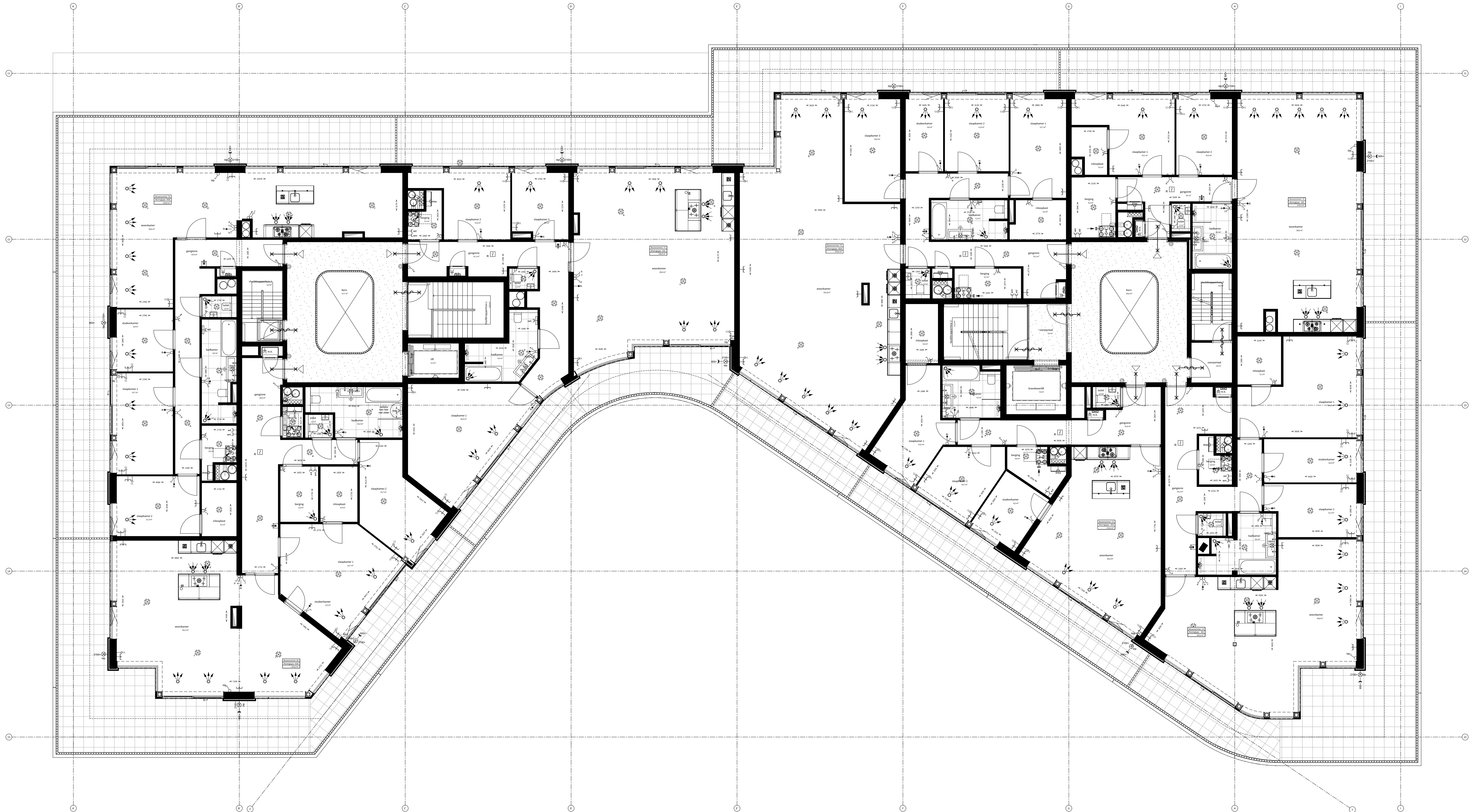
PROJECTNAAM
Overhoeks

OPDRACHTGEVER
Amvest

PROJECTNUMMER: 1728

FORMAAT: A1 [841 x 594]

SCHAAL: 1:50



Legenda ventilatie			
	Ventil afvoer		Ventil toevoer
Legenda E-installatie			
	aansluitpunt niet bedraad		contactdoos tweevoudigraam verticaal (zie tek.)
	aansluitpunt bedraad		schakelaar enkelpolig 1050+
	thermostaatbedraad		schakelaar serie 1050+
	mv-leiding bedraad		schakelaar wissel 1050+
	aansluitpunt centrale antenne bedraad		schakelaar kruis 1050+
	aansluitpunt (plafond) licht		drukknop 1200+
	aansluitpunt (wand) licht		videofon 1500+
	contactdoos enkelvoudig raam		optische rookmelder o.k. plafond
	contactdoos enkelvoudig raam spatwaterdicht		centraal aardsingpunt (zie tek.)
	contactdoos tweevoudigraam horizontaal		groepeenkast



POWERHOUSE COMPANY
ARCHITECTURE / INTERIOR / DESIGN

WESTERLAAN 17
3016 CK ROTTERDAM
THE NETHERLANDS
+31 (0) 10 404 67 89
WWW.POWERHOUSE-COMPANY.COM
OFFICE@POWERHOUSE-COMPANY.COM

TEKENINGNUMMER
BLOK K PHC.1.7

ONDERWERP
PLG - 6e verdieping

DATUM
09-01-2020

WILZIGINGSdatum
-

FASE
UO

STATUS
Definitief

PROJECTNAAM
Overhoeks

OPDRACHTGEVER
Amvest

PROJECTNUMMER: 1728

FORMAAT: A1 [841 x 594]

SCHAAL: 1:50

