

Aan het IJ

Technische omschrijving

November 2020

Kopers TO | Overhoeks fase 3.2 | Blok G

The Stack

Inhoudsopgave

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

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, H, J, K, L en M. Blok G bestaat uit twee woongebouwen, met een ondergrondse parkeergarage, toegankelijk vanaf de Sausalitolaan. Op de parkeergarage staan gebouw G1 en G2 welke gezamenlijk 'The Stack' worden genoemd. The Stack bestaat uit 61 koopappartementen gelegen in blok G2, 58 vrije sector huurappartementen gelegen in blok G1 en 42 parkeerplaatsen. Volgens NEN 2443 betreft de parkeergarage een niet openbare garage, verder genoemd 'stallingsgarage'.

De 58 huurappartementen in blok G1 zijn tezamen met 12 parkeerplaatsen in de stallingsgarage verkocht aan het Amvest Residential Core Fund.

Tussen de twee blokken ligt een private binnentuin welke toegankelijk is via de twee trappen aan de kop van de binnentuin. Het hof is ontworpen door Buro Sant en Co landschapsarchitecten en wordt aangelegd in opdracht van de ontwikkelaar Amvest Development Real Estate B.V (Hierna de "Ondernemer"). De groenstroken rondom de woongebouwen worden in erfpacht uitgegeven aan de Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van deze groenstroken en de binnentuin.

Beide blokken zijn in één taal ontworpen met expressieve balkons en worden op maaiveld aan elkaar verbonden door een doorlopende binnentuin die onderdeel is van de architectuur van de blokken. Blok G1 heeft zeven bouwlagen en blok G2 acht. Op de verdiepingen worden vijf tot tien woningen ontsloten middels een centrale kern met rondgang. Op de bovenste verdieping in elk blok bevinden zich twee penthouses. In elk blok zijn twee liften opgenomen naast het trappenhuis dat is ontworpen als een dubbele wokkel. Op de begane grond bieden de entreehallen toegang tot de kernen. Vanaf de begane grond is vanuit de gemeenschappelijke verkeersruimte de toegang tot de binnentuin geregeld. De entrees zijn voorzien van postboxen en een centraal videofoon-/bellenpaneel.

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

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de koopwoningen appartementengebouwen van blok G, 'The Stack'.

2 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 (erfpacht 50 jaar afgekocht)
- 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 (Warmte Koude Opslag-installatie), en het elektriciteitsnet
- 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 is opgebouwd in termijnen, namelijk een grondtermijn en meerdere termijnen van de aanneemsom. Ten tijde van de levering bij de notaris dienen de grondkosten (afkoop erfpacht) en reeds vervallen termijnen van de aanneemsom te worden voldaan. Daarna worden de termijnen van de aanneemsom in rekening gebracht op basis van de voortgang van de bouw.

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 geldgever), 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 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 dus 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 Ondernemer, bijvoorbeeld door financiële problemen, niet in staat zijn om het gebouw af te bouwen, dan bent u ervan verzekerd dat het gebouw door de 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.

Indien u naast uw appartement ook een parkeerplaats koopt in de parkeergarage van The Stack, dan ontvangt u hiervoor geen apart waarborgcertificaat.

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 vooropname (ook wel 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 zal alleen plaatsvinden 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 drie kalenderweken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de datum en tijd van de vooropname en 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 inclusief de binnentuin worden aan de VvE opgeleverd. Deze oplevering kan gefaseerd plaatsvinden.

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. Ook de mogelijkheden ten aanzien van afwijkend tegelwerk en sanitair, binnendeuren en – kozijnen, deurbeslag en het wijzigen van de keuken komen in dit gesprek aan de orde.

Meer- en minderwerk zal rechtstreeks door de aannemer worden geoffreerd en gefactureerd. De Ondernemer blijft hier geheel buiten.

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

3.4 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 zal de aannemer een aantal bouwbezoeken (ook wel koperskijkdagen genoemd) organiseren. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

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 (appartementenrechten 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 trappenhuizen.

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 door Ondernemer een Vereniging van Eigenaars opgericht.

Daarnaast is een reglement van splitsing van toepassing, waarin de gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartementenrecht zijn vastgelegd. Een appartementenrecht kan betrekking hebben op een appartement, een berging of een parkeerplaats. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte eigenaar van een gebouw. Een appartementenrecht 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 appartementenrechten in eigendom verkrijgen.

4.2.2 Reglement van splitsing

In de splitsingsakte 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 appartementenrechten 2017" en het "Modelreglement bij ondersplitsing in appartementenrechten 2018", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, 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 appartementenrecht.

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

Elk gebouw en de parkeergarage hebben een eigen VvE met een eigen 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 maandelijks bijdragen van de eigenaars). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is het aanspreekpunt voor eigenaars. Bijvoorbeeld als u toestemming nodig heeft van de VvE bij een verbouwing in uw appartement.

Bij de oprichtingsvergadering van de VvE zal het bestuur worden 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 de twee jaar, ondergebracht bij een door de Ondernemer gekozen vastgoedbeheerder. Als de VvE later van beheerder wil veranderen, dan is dat mogelijk.

De Ondernemer heeft een eerste conceptbegroting laten opstellen waarmee een indicatieve VvE-bijdrage is berekend. Deze begroting kan na oprichting van de VvE worden herberekend 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 VvE beheerder zal ervoor zorgdragen dat deze verzekeringen bij oplevering ingaan. 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

In de splitsingsakte staat vast voor welke wijzigingen in uw appartement u toestemming nodig heeft van de VvE. Denk bijvoorbeeld aan het aanpassen van de draagconstructie of het toepassen van dak doorvoeren, het aanbrengen van zonweringen, etc. Tijdens de bouw, voordat de Vereniging is opgericht, kan de Ondernemer toestemming geven voor dergelijke wijzigingen.

Aan het IJ

Technische Omschrijving Woongebouw, algemene ruimten

November 2020

Kopers TO | Overhoeks fase 3.2 | Blok G

The Stack

Inhoudsopgave

1	Algemene Technische Informatie	alg-3
1.1	Voor het project geldende voorwaarden	alg-3
1.2	Verkooptekeningen en technische omschrijving	alg-3
1.3	Maten en materialen	alg-3
1.4	Ruimtebenamingen	alg-4
2	Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten	alg-5
2.1	Grondwerk	alg-5
2.2	Riolering	alg-5
2.3	Terreininrichting	alg-5
2.4	Stallingsgarage	alg-5
2.5	Bergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling	alg-6
2.6	Funderingen	alg-6
2.7	Vloerconstructies	alg-6
2.8	Wandconstructies	alg-7
2.9	Buitengevels	alg-7
2.10	Gevelkozijnen	alg-7
2.11	Isolatie	alg-7
2.12	Beglazing	alg-7
2.13	Binnenkozijnen- en deuren algemene ruimten	alg-7
2.14	Hang- en sluitwerk	alg-8
2.15	Balkons en Terrassen	alg-8
2.16	Trappen en hekken	alg-8
2.17	Dakbedekkingen	alg-8
2.18	Wandafwerking	alg-9
2.19	Vloerafwerking	alg-9
2.20	Plafondafwerking	alg-9
2.21	Schilderwerk	alg-9
2.22	Waterinstallatie	alg-9
2.23	Verwarmingsinstallatie	alg-9
2.24	Ventilatie	alg-9
2.25	Elektrische installatie	alg-10
2.26	Liftinstallatie	alg-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 (ten gevolge van de definitieve uitwerking van de gevel is het mogelijk dat de kleur van de betonelementen en de plaatverdeling enigszins afwijkt van de artist impressions)
- 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, wasdrogers en wasmachines

1.2 Verkooptekeningen en technische omschrijving

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

1.3 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 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.

1.4 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.

2 Technische omschrijving woongebouw en 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. De locatie is voordat gestart wordt met de bouwwerkzaamheden gesaneerd, zodat het geschikt is voor het toekomstig gebruik en de realisatie van het project.

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 worden aangesloten.

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de riolering van de appartementen zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Het hemelwater van het dak van het appartementengebouw, wordt door middel van een hemelwaterafvoer afgevoerd. Afvoeren van de balkons komen gedeeltelijk in het zicht.

2.3 Terreininrichting

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

Tussen de woonblokken van G1 en G2 (The Stack) in, op het dak van de parkeergarage, wordt een binnentuin aangelegd. Deze binnentuin wordt ook beheerd door de VvE van de woongebouwen (G1 en G2). De aanleg en oplevering van deze binnentuin geschiedt 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 garantieregeling van het "SWK".

2.4 Stallingsgarage

Onder 'The Stack' is een stallingsgarage gesitueerd. De in-/uitrit van de stallingsgarage, met hellingbaan en speedgate, ligt aan de Sausalitolaan. De stallingsgarage biedt ruimte aan 42 parkeerplaatsen en 119 privé-bergingen voor gebouw G1 en G2. De stallingsplaatsen worden separaat verkocht. Huidige regelgeving in Amsterdam stelt geen mogelijkheid om een parkeervergunning te krijgen als (toekomstige) bewoner/gebruiker van een nieuwbouwapartement voor het parkeren op straat.

Onderaan de hellingbaan wordt een lijngoot voorzien. Naast de hellingbaan 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.

In de kelder wordt een loze kabelgoot aangelegd. Hierin kunnen kabels worden gelegd ten behoeve van de oplaadpunten voor de elektrische auto's. Aan het aantal oplaadpunten is een limiet verbonden die afhankelijk is van de resterende capaciteit van de nutsaansluiting. Het aanleggen van de kabel en het oplaadpunt kunnen tijdens de bouw worden aangevraagd via de kopersbegeleider van de aannemer. Na de oplevering is het alleen mogelijk als de capaciteit van de nutsaansluiting dat toelaat en na goedkeuring van de VvE. Het toegepaste laadpunt wordt uitgevoerd volgens een zogenaamd "load balancing system"

2.5 Bergingen en gemeenschappelijke fietsenstalling

In de stallingsgarage worden ten behoeve van woongebouwen G1 en G2 individuele bergingen gerealiseerd. Elk appartement heeft een eigen berging die gekoppeld is aan het appartement. Op de deur van de berging wordt het huisnummer geplaatst.

In blok G1 wordt op de begane grond een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd. De dubbel- en enkellaagse fietsenrekken bieden plaats voor 64 fietsen. In blok G2 worden twee gemeenschappelijke fietsenstallingen gerealiseerd: één direct naast de kern in de kelder en één naast de entreehal op de begane grond. De tweelaagse fietsenrekken in de kelderruimte bieden ruimte voor 32 fietsen en de fietsenstalling op de begane grond biedt ruimte voor 14 fietsen, in totaal zijn er dus 46 fietsenstallingsplaatsen beschikbaar voor gebouw G2.

De appartementen welke een berging in de stallingsgarage hebben die kleiner is dan 5 m² krijgen afhankelijk van de omvang van het appartement, per appartement 2 of 3 vaste fietsenstallingsplaatsen toegewezen in een van de gemeenschappelijk fietsenstallingen. De toegewezen fietsplekken van de appartementen van blok G1 bevinden zich in de gemeenschappelijke fietsenstalling in gebouw G1. Dit geldt ook voor de toegewezen fietsplekken voor de appartementen in G2, alleen zijn deze verdeeld over de fietsenstalling op de begane grond en in de kelder.

Voor Gebouw G2 zijn er van de totaal 46 stallingsplaatsen, waarvan 33 gereserveerd zijn voor de bewoners van de volgende bouwnummers:

2.0.03, 2.0.05, 2.1.03, 2.1.05, 2.1.10, 2.2.03, 2.2.05, 2.2.10, 2.3.05, 2.3.10, 2.4.02, 2.4.05, 2.4.10, 2.4.09, 2.5.04 en 2.6.04

De toegewezen fietsplekken zijn genummerd met de huisnummers van de woningen waartoe ze behoren. De toegewezen plekken van een woning liggen bij elkaar, waarvan minimaal 2 plekken zich bevinden in het laagste rek.

De resterende fietsplekken zijn bij de oplevering niet toebedeeld aan een specifiek huisnummer. Uiteraard kan de VvE daar wel toe beslissen na de oplevering. De VvE beslist overigens ook of er ruimte wordt gemaakt voor het stallen van scooters, bakfietsen en/of elektrische stadsauto's. In het ontwerp van het gebouw c.q. de stallingsgarage is hierin niet voorzien. Ook beslist de VvE welke afspraken worden gemaakt over eventuele gemeenschappelijke motorplaatsen in de parkeergarage.

2.6 Funderingen

De stallingsgarage, met daarop de woongebouwen, wordt gefundeerd op betonnen palen. De lengte van de palen wordt bepaald aan de hand van sonderingen en berekeningen van de constructeur.

2.7 Vloerconstructies

De betonnen vloeren van beide blokken worden of uitgevoerd als breedplaatvloeren of zijn geheel in het werk gestort beton. De verdiepingsvloeren van de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer die is opgebouwd uit beton, isolatie en een anhydriet dekvloer. De vloer van de stallingsgarage wordt monoliet afgewerkt.

De vloer tussen de appartementen op de begane grond en de stallingsgarage wordt 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 betonnen wanden en vloeren aangevuld met betonnen en stalen kolommen 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, metalstud of gipsblokken uitgevoerd. Schachten worden in kalkzandsteen en/of gipsblokken uitgevoerd.

Om te voldoen aan de gestelde geluidsisolatiewaarden worden, waar nodig, aan één of beide zijden van de woningscheidende wanden voorzetwanden geplaatst met isolatiemateriaal.

De wanden rondom de trappenhuizen, corridorgangen en de liftschacht worden uitgevoerd in steenachtig materiaal (waar nodig voorzien van geluidsisolerende voorzieningen) en/of metalstudwand met geluidsisolatie. De binnenwanden van de individuele bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken of beton.

2.9 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd met een prefab betonnen gevelpanelen, isolatie en een prefab betonnen binnen spouwblad.

2.10 Gevelkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium, in de kleur licht brons. In deze gevelkozijnen worden conform de verkoop-/contracttekening draaikiepramen opgenomen.

De hoofdentreepuien worden uitgevoerd in een geanodiseerde aluminium kozijnen, in de kleur licht brons en voorzien van een elektrische deur. Van binnen naar buiten opent de deur middels een drukknop en van buiten naar binnen open je de deur met een sleutel of keytag.

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 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.

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 gevelbeglazing van de appartementen kan door de eigenaar van het appartement van binnenuit worden gewassen of vanaf het balkon cq. dakterras. Het gebouw is niet voorzien van een collectief bewassingssysteem. De ramen van de algemene ruimten zullen in opdracht van de VvE worden gewassen door een schoonmaakbedrijf. Hierover zullen afspraken worden gemaakt na oprichting van de VvE.

2.13 Binnenkozijnen- en deuren algemene ruimten

De binnendeurkozijnen in de algemene verkeersruimtes in de stallingsgarage en in de algemene verkeersruimten op de begane grond zijn profielstalen of houten kozijnen. De kozijnen en deuren van de bergingen en de installatieruimte in de stallingsgarage zijn van hout en profielstaal.

De trappenhuizen worden deels ontsloten door houten kozijnen met zijlichten. Daarnaast worden houten kozijnen en stompe deuren toegepast.

2.14 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen wordt inbraakwerend uitgevoerd, conform de eisen van het Bouwbesluit.

De draaiende delen worden voorzien van het volgende hang- en sluitwerk:

- Het hang- en sluitwerk van de gevelkozijnen en woningentreedeeuren die volgens de NEN 5087 bereikbaar zijn, voldoen aan weerstandsklasse 2
- Het hang- en sluitwerk van de bergingen voldoet aan weerstandsklasse 2.
- Waar de regelgeving dit vereist, worden deurdrangers, paniekbeslag en/of panieksloten toegepast.
- De entreedeur van de woningen heeft een deurknop en is voorzien van een meerpuntssluiting.
- De hoofdentreedeur van het appartementengebouw wordt gekoppeld aan de videofooninstallatie in de woning.
- De terras- en/of balkondeuren worden voorzien van veiligheidsgarnituur en een meerpuntssluiting.
- De scharnieren op de buitenramen en -deuren zijn van aluminium en voorzien van een anti-inbraakvoorziening daar waar dit vereist is volgens de regelgeving.
- De draai- kiepramen worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk.

Sleutelplan appartementen:

Iedere eigenaar van een appartement krijgt 1 set met gelijksluitende sleutels die toegang geven tot:

- Entree van het appartement
- Buitenruimte van het appartement

Tevens ontvangt de eigenaar 1 set sleutels voor de toegang tot:

- Hoofdentree
- Gang van de bergingen
- Fietsenstalling Berging van het appartement
- De loopdeur naast de speedgate van de stallingsgarage

Sleutelplan parkeergarage:

- De speedgate van de parkeergarage kan draadloos met een zender vanuit de auto worden bediend.
- Per gekochte stallingsplaats wordt 1 handzender verstrekt.

2.15 Balkons en Terrassen

De terrassen van bouwnummers 2.0.01, 2.0.02, 2.0.03 en 2.0.04 op de begane grond worden met betontegels afgewerkt. De balkons en dakterrassen worden afgewerkt met betontegels op verstelbare tegeldraggers. De afmetingen van de tegels worden nader bepaald.

De balkons worden uitgevoerd in prefabbeton, kleur lichtgrijs. De balkons worden afgezet deels met een betonnen balustrade, kleur lichtgrijs en stalen hekwerk, kleur n.t.b. De hoogte van de balustrade voldoet aan de geldende regelgeving.

2.16 Trappen en hekken

De noodtrappenhuizen worden voorzien van prefab betonnen trapelementen en bordessen. Het loopvlak van de trappen worden afgewerkt met een antislipstructuur. De bordessen worden vlak afgewerkt.

2.17 Dakbedekkingen

De platte daken worden voorzien van bitumineuze dakbedekking en wordt deels bedekt met mossedum. Het hoofd dak (boven de technische ruimte) zal worden voorzien van dakbedekking en voorzien van de nodige pv-panelen. Het dak wordt tevens voorzien van aanlijnbeveiliging.

2.18 Wandafwerking

De wanden in de centrale entreehal wordt afgewerkt met een natuurstenen wand (tot aan plafond), kleur beige gevlamd. De algemene verkeersruimte op de begane grond wordt afgewerkt met akoestisch spuitwerk.

De wanden in de algemene verkeersruimtes (corridors) op de verdiepingen worden afgewerkt met stuc- en sauswerk, kleur wit.

De betonnen wanden bij het trappenhuis worden onafgewerkt. De overige wanden in de trappenhuisen worden voorzien met stuc en sauswerk, kleur wit (bijvoorbeeld de muur tussen de trappen (metalstudwand)).

De wanden in de stallingsgarage, gemeenschappelijke fietsenstalling en van de meterkasten/installatieruimten, de hydrofooruimte, de gangen bij de bergingen en de individuele bergingen worden niet afgewerkt.

2.19 Vloerafwerking

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

Bij de entreehal, de algemene verkeersruimte op de begane grond wordt de vloer afgewerkt met natuurstenen vloertegels, afmeting circa 100x120 cm, kleur beige gevlamd. De verkeersruimten op de verdiepingen worden afgewerkt met keramische tegels, afmeting circa 60x60 cm, kleur n.t.b. Bij de vloerafwerking worden plinten aangebracht van hetzelfde materiaal en kleur als de vloerafwerking.

De trappen in de trappenhuisen zijn van prefabbeton en worden niet nader afgewerkt.

2.20 Plafondafwerking

Het plafond van de entreehal, trappenhuisen (aan de onderzijde van de bordessen) en algemene verkeersruimten worden voorzien van akoestisch spuitwerk. Daar waar zich constructieve balken bevinden zijn deze op tekening aangegeven met stippellijn.

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

2.21 Schilderwerk

De houten kozijnen en deuren van de bergingen en 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 trappenhuisen 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 en de stallingsgarage worden mechanisch geventileerd. De mechanische afzuiging wordt geregeld met ventilatoren in de stallingsgarage en via de schachten wordt de lucht op het dak afgevoerd.

2.25 Elektrische installatie

De entreehallen, de trappenhuizen, de gemeenschappelijke fietsenstalling, de stallingsgarage en de algemene verkeersruimte worden voorzien van energiezuinige verlichting (armaturen). De armaturen in de gemeenschappelijke verkeersruimten worden aan de wand of op het plafond aangebracht, volgens opgave van de architect. Wandarmaturen worden op een hoogte circa 2.100 mm +vloer aangebracht. In de trappenhuizen worden wandarmaturen 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 Jung. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van circa 1.050 mm +vloer en de wandcontactdozen in de algemene verkeersruimte 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 bergingen in de stallingsgarage zullen worden voorzien van wandcontactdozen met een schakelaar voor de verlichting. De elektra voor de externe berging zal worden aangesloten op de CVZ-kast (centrale meterkast). De kosten van het verbruik zullen in de servicekosten van de VvE worden verrekend. Let op: de installatie is laag gezekeerd. Hierdoor kan apparatuur dat veel elektra verbruikt niet in de berging worden toegepast, bijvoorbeeld een vrieskast.

De centrale entree aan de Spadinalaan is voorzien van een bellentableau (met camera voor de videofooninstallatie) en aluminium 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 hoofdentreedeur kunt openen.

De trappenhuizen zijn voorzien van droge blusleidingen om bestrijding van brand mogelijk te maken.

De stallingsgarage wordt voorzien van een brandmeldinstallatie bestaande uit automatische en handmelders volgens de geldende normering.

De automatische en handmelders worden aangesloten op een brandmeldcentrale, die meldingen doorgeeft aan een externe meldkamer.

Op het dak van blok G2 worden circa 40 pv-panelen geplaatst. De uiteindelijke hoeveelheid panelen volgt uit de berekening van de energieprestatie van het gebouw. De pv-panelen worden aangesloten op de algemene meterkasten.

2.26 Liftinstallatie

Beide gebouwen hebben twee personenliften. De liftcabine wordt afgewerkt met:

- Een spreek-/luisterverbinding met een automatische doormelding
- Een leuning
- Een spiegel op de achterwand, volle hoogte
- Verdiepingsaanduiding
- 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

November 2020

Kopers TO | Overhoeks fase 3.2 | Blok G

The Stack

Inhoudsopgave

1	Technische omschrijving privégedeelte	privé-3
1.1	De meterkast	privé-3
1.2	Berging/technische ruimte	privé-3
1.3	Binnenwanden	privé-3
1.4	Binnendeuren en kozijnen	privé-3
1.5	Hang- en sluitwerk binnendeuren	privé-3
1.5.1	Deur toilet en badkamer	privé-3
1.5.2	Deur meterkast	privé-3
1.5.3	Deur berging/technische ruimte	privé-3
1.5.4	Overige deuren	privé-3
1.6	Vloer-, wand- en plafondafwerking	privé-4
1.6.1	Vloerafwerking	privé-4
1.6.2	Vloer- en wandtegelwerk	privé-4
1.6.3	Wandafwerking	privé-4
1.6.4	Plafondafwerking	privé-5
1.7	Keukeninrichting	privé-5
1.8	Afbouwtimmerwerk	privé-5
1.9	Sanitair en kranen	privé-6
1.10	Binnenriolering	privé-6
1.11	Waterinstallatie	privé-6
1.12	Verwarmingsinstallatie	privé-7
1.13	Ventilatie	privé-7
1.14	Elektrische installatie	privé-8
1.15	Zwakstroominstallatie	privé-8
1.16	Telecommunicatievoorzieningen	privé-8
1.17	Kabelsignaal voorzieningen	privé-8

1 Technische omschrijving privégedeelte

1.1 De meterkast

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

1.2 Berging/technische ruimte

In deze ruimte bevinden zich de installaties ten behoeve van de warmte- en koude voorziening en de ventilatie.

1.3 Binnenwanden

De binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 70 mm of 100 mm, een en ander volgens tekening. Daar waar hogere geluidseisen worden gesteld worden verzwaarde gipsblokken toegepast.

De wanden van de leidingschachten worden in verband met geluidswering uitgevoerd in gipsblokken en/of in kalkzandsteen met een dikte van 100 mm.

1.4 Binnendeuren en kozijnen

De appartementen worden uitgevoerd met stalen 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 2.315 mm.

De woningentreedeuren van de woningen worden uitgevoerd als stalen deurkozijnen met plaatstalen toegangsdeuren (DALOC – systeem).

Voor penthouses worden verdiepingshoge kozijnen en deuren toegepast. Bij de penthouses komt de verdiepingshoogte uit op circa 2.900 mm vanaf de vloer. Op de begane grond wordt circa 3.300 mm verdiepingshoogte gerealiseerd. Op de overige verdiepingen is de verdiepingshoogte circa 2.600 mm vanaf vloer, conform regelgeving.

De deur tussen de entreehal en de woonkamer is voorzien van een glasopening.

De voordeur wordt voorzien van een kunststeen dorpel. 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 huisnummerbordje gemonteerd.

1.5 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Het deurbeslag wordt in aluminium uitgevoerd. Alle hang- en sluitwerk bestaat uit aluminium onderdelen en rvs-scharnieren. Per deur zullen de onderdelen verder worden toegelicht.

1.5.1 Deur toilet en badkamer

- Paumellescharnieren
- Vrij/bezet slot op rozet
- Deurklink op rozet

1.5.2 Deur meterkast

- Paumellescharnieren
- Kastslot

1.5.3 Deur berging/technische ruimte

- Paumellescharnieren
- Kastslot
- Deurklink op rozet

1.5.4 Overige deuren

- Paumellescharnieren
- Loopslot
- Deurklink op rozet

1.6 Vloer-, wand- en plafondafwerking

1.6.1 Vloerafwerking

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

In de dekvloer liggen onder andere leidingen ten behoeve van de vloerverwarming. Daarom is het niet toegestaan om in de dekvloer te spijkeren, te boren of te frezen en dergelijke. Taatsdeuren zijn om deze reden ook niet toegestaan.

1.6.2 Vloer- en wandtegelwerk

Het toilet en de badkamer(s) worden voorzien van wand- en vloertegels. Het wandtegelwerk wordt gevoegd met dezelfde kleur voeg als het tegelwerk.

De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt en de douchehoek wordt omkaderd met een holoniet dorpel. Bij een overgang van twee verschillende soorten materialen achterwand (bijvoorbeeld kalkzandsteen en gipsblokken) wordt een rechte dilatatievoeg toegepast welke gekit wordt om scheurvorming te voorkomen. De afmetingen van de wand- en vloertegels in de toilet en badkamer zijn afhankelijk van de het gebruikersoppervlak. Hier is onderscheid gemaakt in twee varianten:

Variant 1:

Wand tegelwerk:	Badkamer Intergres glans of mat 20x40 cm tot plafond Toilet Intergres glans of mat 20x40 cm tot circa 120 cm, daarboven spuitwerk
Vloertegelwerk	Badkamer Intergres 30x30 cm Toilet Intergres 30x30 cm

Tegelwerk van toepassing bij bouwnummers: 2.0.01, 2.0.02, 2.0.03, 2.0.05, 2.0.04, 2.0.06, 2.0.07, 2.1.01, 2.1.02, 2.1.03, 2.1.04, 2.1.05, 2.1.06, 2.1.07, 2.1.08, 2.1.09, 2.1.10, 2.2.01, 2.2.02, 2.2.03, 2.2.04, 2.2.05, 2.2.06, 2.2.07, 2.2.08, 2.2.09, 2.2.10, 2.3.01, 2.3.02, 2.3.03, 2.3.04, 2.3.05, 2.3.06, 2.3.07, 2.3.08, 2.3.09, 2.3.10, 2.4.01, 2.4.02, 2.4.03, 2.4.04, 2.4.05, 2.4.06, 2.4.07, 2.4.08, 2.4.09, 2.5.02, 2.5.03, 2.5.04, 2.5.05, 2.6.02, 2.6.03, 2.6.04, 2.6.05, 2.0.04, 2.1.04, 2.2.04, 2.3.04 en 2.6.06

Variant 2:

Wand tegelwerk	Badkamer Intergres glans of mat 25x45 cm tot plafond Toilet Intergres glans of mat 25x45 cm tot circa 120 cm, daarboven spuitwerk
Vloertegelwerk	Badkamer Intergres 60x60 cm Toilet Intergres 60x60 cm

Tegelwerk van toepassing bij bouwnummers: 2.0.08, 2.5.01, 2.5.06, 2.6.01, 2.7.01 en 2.7.02

U kunt de tegels in de showroom bezichtigen. Indien gewenst, kunt u in de showroom ook uw eigen wensen voor het tegelwerk bespreken, hiervoor zal de aannemer dan een meer of minderprijs afgeven.

1.6.3 Wandafwerking

De binnenwanden in de hal, woonkamer, keuken en slaapkamer(s) worden tot op de dekvloer behangklaar afgewerkt. De wanden in de meterkast, en de berging worden niet afgewerkt. De wanden van de individuele bergingen in de stallingsgarage bestaan uit schoon metselwerk en zijn dus onafgewerkt.

Het uitgangspunt bij 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.

1.6.4 Plafondafwerking

Alle plafonds in het appartement worden vlak afgewerkt met een structuurspuitwerk, in de kleur wit. Hier zullen geen V-naden in de plafonds zichtbaar zijn.

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 kan ontstaan.

1.7 Keukeninrichting

Bij de koopprijs van het appartement is een stelpost voor een complete keuken inbegrepen. Met deze stelpost is een standaard luxe Siematic keuken voorzien, inclusief inbouwapparatuur van Siemens. Afhankelijk van de stelpost en de indeling van het appartement is een rechte keuken, hoekkeuken of keuken met een kook- of spoeliland ontworpen. Een recirculatiekap is verplicht. Per stelpost is een configuratie van inbouw apparatuur van toepassing.

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

Stelpost van € 9.075, - voor de volgende bouwnummers: 2.0.01, 2.0.02, 2.0.03, 2.0.05, 2.0.06, 2.0.07, 2.1.01, 2.1.02, 2.1.03, 2.1.05, 2.1.06, 2.1.07, 2.1.08, 2.1.09, 2.1.10, 2.2.01, 2.2.02, 2.2.03, 2.2.05, 2.2.06, 2.2.07, 2.2.08, 2.2.09, 2.2.10, 2.3.01, 2.3.02, 2.3.03, 2.3.05, 2.3.06, 2.3.07, 2.3.08, 2.3.09, 2.3.10, 2.4.01, 2.4.02, 2.4.03, 2.4.04, 2.4.05, 2.4.06, 2.4.07, 2.4.08, 2.4.09, 2.5.02, 2.5.03, 2.5.04, 2.5.05, 2.6.02, 2.6.03, 2.6.04 en 2.6.05

Stelpost van € 11.193, - voor de volgende bouwnummers: 2.0.04, 2.1.04, 2.2.04, 2.3.04, 2.5.01, 2.6.01 en 2.6.06

Stelpost van € 14.520, - voor de volgende bouwnummers: 2.0.08 en 2.5.06

Stelpost van € 18.150, - voor de volgende bouwnummers: 2.7.01 en 2.7.02

De genoemde bedragen zijn inclusief btw (21%).

Bij Intermat keukens, onze projectshowroom, kunt u terecht voor de standaard Siematic keuken die voor uw stelpost ontworpen is. Meer informatie hierover vindt u in de keukenbrochures. De aansluitpunten in de keuken worden standaard aangebracht conform de verkoopcontracttekening c.q. de nultekening (installatietekening) van de keuken. Bij het laten vervallen van de standaard keuken geldt een retourprijs van 80% van de stelpost en worden de leidingen op de standaard plaatsen afgedopt.

1.8 Afbouw-timmerwerk

In de appartementen worden geen plinten aangebracht. Wanden worden tot op de vloer behang klaar afgewerkt.

1.9 Sanitair en kranen

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

Wandcloset	Diepspoelcloset Villeroy & Boch Avento QuickRelease softclose zitting en deksel, wit Geberit bedieningspaneel
Fontein	Fontein Villeroy & Boch Architectura Fonteinkraan Hansgrohe Metris Design sifon Hansgrohe Flowstar S. Premium
Wastafel (enkel)*	Wastafel Villeroy & Boch 60x47 cm Avento Kraan Hansgrohe Metris 110 Spiegel Raminex 60x80 cm Design sifon Hansgrohe Flowstar S. Premium
Wastafel (dubbel)*	Wastafel Villeroy & Boch 120x47 cm Memento Wastafelkraan Grohe Concetto Spiegel Raminex 60x80 cm Design sifon Hansgrohe Flowstar S. Premium
Douchehoek	HansGrohe Raindance Select Douchewand van Rijn Products Design (120x200 cm) of douchecabine van Rijn Products (90x90x200 cm) Easydrain Multi 70x9,8cm
Ligbad*	Ligbad Villeroy & Boch O.Novo 180x80 cm Badmengkraan Grohe Grohtherm-1000 Cosmopolitan Kranen met QuickClean anti-kalkfunctie

*Een ligbad, enkele of dubbele wastafel is van toepassing indien getekend op de verkooptekening.

1.10 Binnenriolering

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

1.11 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 koud waterleidingen 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 (WKO-installatie). De warm waterleidingen worden vervolgens verdeeld via de zogenaamde Driesbox naar de desbetreffende tappunten. 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. Voor het witgoed zoals een wasmachine, een droger en/of een vaatwasser zullen voorzieningen worden aangebracht om water af – en aan te voeren. De aansluitkosten zijn bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen.

Voor een de appartementen met de onderstaande bouwnummers wordt aangeraden om een was-droogcombinatie aan te schaffen in verband met de bereikbaarheid van de Driesbox en onderhoud aan de WTW-installatie:

2.0.02, 2.0.05, 2.0.06, 2.0.0ee7, 2.1.01, 2.1.02, 2.1.05, 2.1.06, 2.1.07, 2.1.09, 2.1.10, 2.2.01, 2.2.02, 2.2.05, 2.2.06, 2.2.07, 2.2.09, 2.2.10, 2.3.01, 2.3.02, 2.3.05, 2.3.06, 2.3.07, 2.3.09, 2.3.10, 2.4.01, 2.4.02, 2.4.05, 2.4.06, 2.4.08, 2.4.09, 2.5.03, 2.5.04, 2.5.05, 2.6.03, 2.6.04 en 2.6.05

1.12 Verwarmingsinstallatie

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 en koude, te weten vloerverwarming en vloerkoeling. Daarnaast zorgt de Driesbox ook voor warm tapwater. Koelen kan alleen als het collectieve systeem is omgeschakeld naar koelen.

Let op! De standaard EU-richtlijn capaciteitsklasse van de warmwatervoorziening is voor appartementen met één badkamer is XL. De hoeveelheid te leveren warmwater is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwatertappunt, dus niet op het gelijktijdig gebruik van diverse warmwatertappunten. Voor appartementen met twee badkamers is de standaard capaciteitsklasse van de warmtevoorziening XXL.

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 aan de wand wordt een elektrische handdoekradiator toegepast. In de berging wordt geen vloerverwarming aangebracht.

De vloerverwarming- en koeling kan per verblijfsruimte en badkamer worden geregeld 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. Wij adviseren daarom de temperatuur op de thermostaat vast te zetten op 1 niveau. Om voldoende opwarming te kunnen garanderen is de maximaal toegestane Rc-waarde voor de vloerafwerking 0,09. Wij adviseren u deze informatie te delen met uw vloerafwerkingsleverancier. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt:

- Woonkamer/keuken 20 °C
- Toilet 18 °C
- Bergruimte 15 °C
- Badkamer 22 °C
- Slaapkamer 20 °C
- Entree/gang 18 °C

De aansluitkosten zijn bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen.

1.13 Ventilatie

Per appartement wordt een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning aangebracht, een zogenaamde WTW-installatie. Deze unit wordt bediend met een bediening in de keuken.

Het wijzigen van de positie van ventilatieventielen in de verblijfsruimten is niet mogelijk. De ventielen worden door de installateur ingeregeld.

Het is beslist niet toegestaan een afzuigkap met geïntegreerde motor aan te sluiten op het afzuigkanaal in de keuken. Er dient gebruik te worden gemaakt van een recirculatiekap.

1.14 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 uitgevoerd in kunststof inbouw, fabrikaat Jung, type AS 500, 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.

Tenzij anders vermeld op de tekening, worden de aansluitpunten in de op de volgende circa-hoogten aangebracht:

- Schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen in verblijfsruimten 105 cm boven de vloer
- Wandcontactdozen horizontaal aangebracht in de verblijfsruimten 30 cm boven de vloer
- Schakelaars en combinatieschakelaars/wandcontactdozen in gangen 105 cm boven de vloer
- Wandcontactdozen ter plaatse van keukenopstelling 120 cm boven de vloer
- Aansluitpunten telefoon/data en kabel 30 cm boven de vloer
- Bediening/regeling verwarming 150 cm boven de vloer
- Bediening/regeling ventilatie badkamer middels draadloze zender 105 cm boven de vloer
- Videfoon 150 cm boven de vloer
- Beldrukker naast voordeur 120 cm boven de vloer aangesloten op videfooninstallatie
- Wandlichtpunt bij wastafel 180 cm boven de vloer
- Wandcontactdoos bij wastafel 120 cm boven de vloer
- Wandcontactdoos wasmachine (aparte groep) en (condens)droger (aparte groep) 120 cm boven de vloer
- Lichtpunt met armatuur op buitenmuur bij balkon/terras op circa 180 cm boven de vloer
- Alle appartementen worden voorzien van rookmelders tegen het plafond.

De aansluitkosten zijn bij de koop-/aannemingsovereenkomst inbegrepen.

1.15 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 videfooninstallatie. Deze staat in verbinding met de videfoon in de hal van elk appartement. Via de videfoon ziet u wie er aanbelt en kunt u de centrale toegangsdeur van het woongebouw ontgrendelen.

1.16 Telecommunicatievoorzieningen

De telefoon-/data-installatie wordt middels 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 (en het abonnement) door u zelf moet worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn niet bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

1.17 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.

Voor alle appartementen geldt dat de aansluitingen op het kabelnet en het glasvezelnet (en de benodigde abonnementen) door u zelf moeten worden aangevraagd. De kosten hiervoor zijn niet bij de koop-/aannemingssom inbegrepen.