

Aan
het IJ

The
Ark

**Technische
omschrijving**



BOUWBEDRIJF M.J. DE NIJS EN ZONEN BV

Technische omschrijving

“The Ark”
in stadswijk Aan het IJ
Amsterdam

44 koopappartementen van in totaal 125
appartementen



8 April 2025

Inhoudsopgave

1	PROJECTINFORMATIE	4
2	ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE	5
2.1	VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN	5
2.2	VERKOOPCONTRACTTEKENINGEN EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING	5
2.3	MATEN EN MATERIALEN	5
2.4	KLEUREN	5
2.5	RUIMTEBENAMINGEN	6
2.6	BENG	6
2.7	TER INFORMATIE	6
3	TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUIMTEN	7
3.1	ALGEMEEN	7
3.2	PEIL	7
3.3	GRONDWERK	7
3.4	RIOLERING	7
3.5	TERREININRICHTING	7
3.6	STALLINGSGARAGE/FIETSENBERGING/BERGING	7
3.7	FUNDERING	8
3.8	VLOERCONSTRUCTIES	8
3.9	WANDCONSTRUCTIES	8
3.10	BUITENGEVELS	8
3.11	ISOLATIE	9
3.12	GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	9
3.13	BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN ALGEMENE RUIMTEN	9
3.14	BEGLAZING	9
3.15	HANG- EN SLUITWERK	9
3.16	BALKONS	9
3.17	TRAPPEN EN HEKWERKEN	10
3.18	WANDAFWERKING	10
3.19	VLOERAFWERKING	10
3.20	PLAFONDAFWERKING	10
3.21	SCHILDERWERK	10
3.22	DAKEN	10
3.23	WATERINSTALLATIE	11
3.24	VERWARMINGSINSTALLATIE	11
3.25	VENTILATIE	11
3.26	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES	11
3.27	POSTKASTEN EN VIDEOFOONINSTALLATIE	11
3.28	LIFTINSTALLATIES	11
3.29	SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	11
4	TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉGEDEELTE	12
4.1	DE METERKASTEN	12
4.2	BINNENWANDEN	12
4.3	BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN	12
4.4	HANG- EN SLUITWERK BINNENDEUREN	13
4.5	VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	13
4.6	DORPELS / VENSTERBANK	14
4.7	KEUKENINRICHTING	15

4.8	AFBOUWTIMMERWERK.....	15
4.9	SANITAIR EN INSTALLATIES.....	15
4.10	BINNENRIOLERING	15
4.11	WATERINSTALLATIE	15
4.12	VERWARMINGSINSTALLATIE.....	15
4.13	VENTILATIE-INSTALLATIE	16
4.14	ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE.....	16
4.15	ZWAKSTROOMINSTALLATIE.....	16
4.16	TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN	16
5	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	17
5.1	ALGEMENE RUIMTEN.....	17
5.2	PRIVÉ GEDEELTE	18
	BIJLAGE 1 - SANITAIR LIJST	19

1 Projectinformatie

Het project The Ark ligt in de nieuwe stadswijk Aan het IJ in Overhoeks. Overhoeks ligt tegenover Amsterdam Centraal, aan de andere kant van het IJ in Amsterdam Noord. In het appartementengebouw "The Ark" komen 125 appartementen waarvan 44 koopappartementen. De overige appartementen zijn vrije sector huurappartementen die door Amvest Residential Core Fund worden verhuurd. De koopappartementen zijn gesitueerd op de 5^e, 6^e en 7^e verdieping. In de plint komen 6 commerciële ruimtes, bestemd voor bijvoorbeeld horeca of retail. In de kelder komt er een algemene fietsenstalling en zijn er parkeerplaatsen voor de koopwoningen toegewezen. De bouwkael ligt tussen de Docklandsweg en het Buiksloterkanaal.

Rondom het appartementengebouw worden semi-openbare groenvoorzieningen aangelegd in opdracht van Amvest. Het openbaar gebied wordt aangelegd door de gemeente Amsterdam.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de koopappartementen en algemene ruimten van appartementengebouw The Ark.

2 Algemene Technische informatie

2.1 Voor het project geldende voorwaarden

Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende tekeningen is rekening gehouden met de eisen waaraan deze bescheiden dienen te voldoen zoals is aangegeven in “Woningborg - Garantie en waarborgregeling nieuwbouw 2024”, samengesteld door Woningborg.

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het bouwbesluit;
- Perspectief- en/ of sfeertekeningen;
- Foto's en artist impressions;
- Strooifolders, advertenties;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines;
- Terras/balkon afwerking (houten vlonders etc.) en/of meubilair;
- Website.

2.2 Verkoopcontracttekeningen en technische omschrijving

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

2.3 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 behandeld. 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 verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, indien dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning. De aannemer stelt u hiervan op de hoogte door middel van een zogenaamd erratum/wijziging op initiatief van de aannemer 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 de werkelijkheid benaderen. 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.

2.4 Kleuren

De kleur- en materiaalstaat exterieur en interieur is in hoofdstuk 5 opgenomen.

2.5 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht zijn de ruimtebenamingen en de benamingen volgens het Bouwbesluit vermeld.

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens Bouwbesluit</u>
Woonkamer/keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Gang	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast (MK)	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Buitenruimte	Buitenruimte
Balkon	Buitenruimte
Terras	Buitenruimte

2.6 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid vanaf 1 januari 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties. De combinatie van deze kengetallen is de BENG, hieraan voldoet het gebouw.

2.7 Ter informatie

Bij de aankoop van een woning komt veel kijken. Hierdoor is de kans aanwezig dat u iets over het hoofd ziet. Daarom willen we u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen op de website geven een impressie, de reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De terreinafwerking inclusief beplanting, ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is in concept. Het definitieve ontwerp van de binnentuin en dergelijke wordt nader bepaald. Aan deze perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers; de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;
- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits de vervangende producten dezelfde kwaliteit hebben;
- Alle woningen voldoen aan het Bouwbesluit. Ook bij uw keuzes voor meer- en minderwerk moet de woning blijven voldoen aan het Bouwbesluit;

3 Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten

3.1 Algemeen

De woonomgeving buiten de uitgeefbare grond, zoals wegen, openbare parkeerplaatsen, voetpaden, bomen, beplanting en de straatverlichting wordt uitgevoerd door derden en daarna overgedragen aan de gemeente. Voor zover bekend op het moment dat deze technische omschrijving is samengesteld, is één en ander aangegeven op de situatietekening. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2 Peil

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. Deze maat wordt "Peil" (-P-) genoemd.

3.3 Grondwerk

Voor de fundering van de gebouwen, de liftputten, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht. De grond is voor start bouwwerkzaamheden gesaneerd door derden.

3.4 Riolering

De buitenriolering wordt in een gescheiden stelsel uitgevoerd. Dit houdt in dat het huishoudelijke afvalwater volgens de plaatselijke voorschriften op afzonderlijke gemeentelijke rioleringen wordt aangesloten en het hemelwater wordt opgevangen op het blauwe dak (bovenzijde parkeergarage). Het overtollige water wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater. Alle afvoeren worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van een garantiekeurmerk. De gescheiden systemen worden voorzien van de benodigde hulp- en ontstoppingsstukken en worden waterdicht en stankvrij opgeleverd. De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de vrij op naam som begrepen.

3.5 Terreininrichting

De toegang tot de gebouwen wordt door derden verzorgd. De groenvoorzieningen, bestrating en (half) verharding vallen niet onder de "Woningborg - Garantie en waarborgregeling nieuwbouw 2024", maar zijn wel onderdeel van het plan.

Vanaf de openbare weg is het woongebouw bereikbaar via de wandelpaden en de inrit naar de stallingsgarage. Het binnenterrein op het kelderdek van de stallingsgarage wordt voorzien van een nader te bepalen inrichting. Rondom het gebouw is een strook inrichting voorzien. Deze inrichtingen zijn eigendom van de VvE.

De inrichtingswerkzaamheden op het kelderdek en buiten de kelderbak worden uitgevoerd door externe.

3.6 Stallingsgarage/fietsenberging/berging

Onder het gebouw komt een stallingsgarage. De stallingsgarage is te bereiken via een hellingbaan. In- en uitrijden gebeurt via deze hellingbaan. De toegang voor de auto's wordt voorzien van een speedgate. De speedgate is van buitenaf bedienbaar met een tag, de speedgate wordt bij uitrijden bediend met een in de vloer opgenomen lus.

In de stallingsgarage zijn 25 plaatsen bestemd voor de koopwoningen, deze worden toegewezen. De overige parkeerplaatsen zijn voor de huurwoningen en commerciële ruimten. Bij het ontwerp van de stallingsgarage wordt voldaan aan het Bouwbesluit en is zoveel mogelijk rekening gehouden met de adviezen uit de NEN-richtlijnen voor niet-openbare parkeerplaatsen ten aanzien van maatvoering. De stallingsgarage voldoet **niet**

aan de NEN2443. De vrije hoogte van de stallingsgarage is 2100 mm. Voertuigen hoger dan 2100 mm kunnen niet in de parkeergarage.

In de stallingsgarage wordt een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd. Deze fietsenberging is beschikbaar voor kopers en huurders. De fietsplaatsen worden voorzien van een nummer en toegewezen. In deze berging komen lage en dubbellaagse fietsrekken. Er komen ook 5, aan specifiek koopwoningen toegewezen, individuele bergingen. Er is een aparte hellingbaan voor de fietsers die wordt voorzien van een schuifdeur deze is en te openen met een tag. Voor de fietsen wordt er een borstelgoot en loopband aangebracht op de hellingbaan.

Sprinkler.

In de stallingsgarage (bij de parkeerplaatsen voor auto's) wordt een sprinkler systeem aangelegd ten behoeve van de brandveiligheid. In de overige ruimtes in de kelder (fietsenstalling / bergingen / lifthallen / technische ruimtes) wordt geen sprinkler systeem aangebracht. Naast de hellingbaan wordt een reinwaterkelder met pompruimte aangebracht.

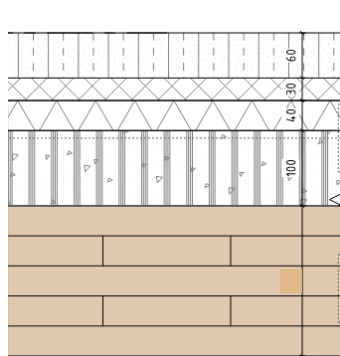
3.7 Fundering

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt het gebouw gefundeerd op betonnen palen. De funderingsbalken en -poeren worden traditioneel in het werk gestort.

3.8 Vloerconstructies

De keldervloer wordt uitgevoerd als monolithisch afgewerkte in het werk gestorte betonvloer. De begane grondvloer en 1^e verdiepingsvloer worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloer.

Vanaf de 2^e verdiepingsvloer worden de vloeren uitgevoerd als een houten CLT vloer (kruislings verlijmd vurenhout) met daar over heen een in het werk gestorte laag schuimbeton. Hiermee wordt massa gecreëerd met als doel het reduceren van geluidsoverdracht. Op dit schuimbeton wordt een zwevende dekvloer aangebracht waarbij de opbouw bestaat uit rockwool, tackerplaat en anhydriet.



Pakket dikte ca. 430mm:

- Anhydriet ca. 60mm met vloerverwarming
- Tackerplaat ca. 30mm
- Minerale wol ca. 40mm
- Schuimbeton ca. 100mm
- CLT verdiepingsvloeren

3.9 Wandconstructies

De binnenspouwbladen worden in houtskeletbouwelementen (HSB) uitgevoerd. De woningscheidende CLT wanden en vloeren vormen samen met de vuren houten kolommen en balken de hoofddraagconstructie van het gebouw. Ten behoeve van de geluidsisolatie en brandeisen worden, waar nodig, voorzetwanden geplaatst. Dit staat verder uitgeschreven in hoofdstuk 4.2 **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden..**

3.10 Buitengevels

De buitengevels van de begane grond worden uitgevoerd als spouwmuren.

Het buitenspouwblad bestaat uit metselwerk. Het binnenspouwblad wordt uitgevoerd in HSB (houtskeletbouw).

De buitengevels van de verdiepingen wordt afgewerkt met gekleurde vezelcementplaat en voorzien van een HSB binnenspouwblad.

De kopgevels van de verdiepingen worden ter plaatse van de terugspringende terrassen afgewerkt met gevelbeplating en voorzien van isolatie en een CLT binnenspouwblad.

3.11 Isolatie

In basis loopt de thermische schil rondom de woonfuncties. De stallingsgarage valt buiten de thermische schil, met uitzondering van de gemeenschappelijke verkeersruimten (trappenhuisen).

De woningen voldoen aan de gestelde BENG-norm. Wijzigingen als gevolg van kopersmeer- en minderwerk kunnen gevolgen hebben voor de BENG-norm en dus voor het energielabel.

3.12 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen van de begane grond worden uitgevoerd in aluminium. De gevelkozijnen vanaf de 1^e tot en met de 7^e verdieping worden in hout uitgevoerd. De buitenzijde en de binnenzijde zijn voorzien van dezelfde kleur. In deze gevelkozijnen worden conform de verkoopcontracttekeningen (draai-kiep-) ramen en deuren aangebracht. De ramen en buitendeuren worden voorzien van de nodige tocht- en afdichtingsprofielen.

Het woningtoegangskozijn wordt uitgevoerd in hardhout en de voordeur wordt voorzien van een deurspion en een hardstenen onderdorpel. Conform het Bouwbesluit is voor de toekomstige vloerafwerking ter plaatse van de voordeur een hoogte van minimaal 15 mm gereserveerd. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking nabij de naar binnendraaiende deur kan problemen geven met het openen van deze deur. Een zogenaamde matsparing in de vloerafwerking is dan noodzakelijk.

Bij de kozijnen aan de oost-/ zuid- en westgevel wordt conform de verkoopcontracttekening een loze voorziening aangebracht ten behoeve van elektrisch bedienbare zonwering.

Via het kopersmeerwerk kan tegen een meerprijs zonwering worden gekozen.

3.13 Binnenkozijnen en -deuren algemene ruimten

De kozijnen in het trappenhuis en de stallingsgarage worden uitgevoerd in hardhout, afgewerkt in dekkend schilderwerk. De houten deuren in de algemene verkeersruimten, trappenhuisen en stallingsgarage worden uitgevoerd als stompe HPL deuren.

3.14 Beglazing

De gevelkozijnen van de appartementen en algemene trappenhuisen worden voorzien van thermisch isolerende beglazing. Deuren en kozijnen/puien in de buitengevel worden voorzien van veiligheidsbeglazing, indien dit vereist is conform NEN 3569.

De bewassing van het glas van de te openen gevelkozijnen in de woningen en algemene ruimten kan vanuit de binnenzijde of via het balkon/terras worden gedaan.

3.15 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk weerstandsklasse 2. Het hang- en sluitwerk, toegepast in en op de gevelkozijnen, wordt uitgevoerd in systeem gebonden beslag. Voor de toegang tot de algemene entree en de stallingsgarage worden 2 tags per woning verstrekt.

3.16 Balkons

Alle appartementen hebben een balkon. De vloerdelen van de balkons zijn gemaakt van vuren CLT delen met kunststof dakbedekking met daarop bamboe vlinderdelen. Delen van het balkon die niet bedoeld zijn als terras worden uitgevoerd met een mossedum laag en zijn niet beloopbaar. De balkonconstructie is dekkend (brandvertragend) geschilderd. Kleurverschillen zijn hierbij niet uit te sluiten. Tussen de balkons wordt een spijlen afscheiding geplaatst. De draagconstructie (brandvertragend geschilderd) van de balkons is gemaakt

van Europees Lariks kolommen en balken. Het verfsysteem mag niet beschadigd worden, dus het is niet toegestaan om erin te spijkeren, schroeven of te boren. Indien er onverhoopt toch beschadigingen ontstaan, dienen deze direct worden gerepareerd. de gehele balkon- en draagconstructie moet jaarlijks geïnspecteerd en periodiek onderhouden worden. Dit dient te worden uitgevoerd in opdracht van de VvE.

3.17 Trappen en hekwerken

De inpandige (nood)trappenhuizen worden voorzien van prefab betonnen trapelementen en bordessen. De traptreden worden uitgevoerd met een antislip profiel. De hekwerken van de trappen zijn van metaal.

Balustrade balkon / vide

De balustrade wordt uitgevoerd in staal en afgewerkt met een poedercoating.

3.18 Wandafwerking

De wanden van de gangen, lifthallen en vide worden voorzien van sauswerk in een kleur schakering.

De wanden van de centrale entreehal op de begane grond worden voorzien van gevelmetselwerk gelijk aan de buitengevel van de begane grond.

De betonwanden van de (nood)trappenhuizen worden voorzien van sauswerk.

De wanden van de stallingsgarage, fietsenberging en technische ruimten in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt.

Waar nodig wordt een geïsoleerde wandafwerking aangebracht in de kernen, parkeergarage, entree en hellingbaan bestaande uit een houtwolcementbeplating.

3.19 Vloerafwerking

De vloeren van de gangen en lifthallen worden afgewerkt met tapijttegels en de wanden worden voorzien van houten plinten.

De vloer van de centrale entreehal op de begane grond wordt afgewerkt met een schoonloopmat en keramisch tegelwerk. De vloer van de technische ruimte op de begane grond wordt afgewerkt met keramisch tegelwerk.

De vloeren van de stallingsgarage, technische ruimtes, fietsenberging en de bergingen in de kelder worden voorzien van een monolitisch afgewerkte betonvloer.

De parkeervakken voor auto's en bakfietsen worden voorzien van een belijning en nummering.

De vloer van de hellingbaan is van gebezemd beton.

3.20 Plafondafwerking

In de centrale entreehal en de gang op de begane grond wordt het plafond afgewerkt met een naadloos afgewerkt akoestisch plafond.

De gangen op de verdiepingen en de lifthallen worden afgewerkt met een systeemplafond.

De trappenhuizen krijgen tegen de onderzijde van de bordessen een verlijmd akoestische paneel. De onderzijde van de trappen wordt niet afgewerkt.

Het plafond van de stallingsgarage, fietsenberging, techniekruimte en de werkkast wordt waar nodig, vanuit het oogpunt van thermische isolatie, voorzien van houtwolcementplaten. In andere gevallen worden deze onafgewerkt opgeleverd.

3.21 Schilderwerk

De houten kozijnen van de woningentree, de trap- en lifthallen, de fietsenberging en de technische ruimten worden dekkend geschilderd.

De houten buitenkozijnen worden eveneens dekkend geschilderd.

3.22 Daken

De daken worden voorzien van EPDM dakbedekking op afschotisolatie, daar waar noodzakelijk voorzien van ballast- en of looptegels. Op de dakbedekking wordt deels mos-sedum beplanting aangebracht.

Voor onderhoud wordt een valbeveiliging aangebracht. Boven de vides wordt een lichtstraat aangebracht.

3.23 Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt uitgevoerd volgens de voorschriften van het waterbedrijf. Om voldoende waterdruk in de woningen te kunnen garanderen wordt een hydrofoor (waterdruk verhogend) geplaatst in de technische ruimte in de kelder.

3.24 Verwarmingsinstallatie

De centrale entreehal, (nood)trappenhuis en lifthallen, stallingsgarage en de overige ruimte in de stallingsgarage, waaronder de individuele bergingen en technische ruimte, worden niet voorzien van een verwarmingsinstallatie.

De hellingbaan wordt voorzien van spoorverwarming.S

3.25 Ventilatie

De stallingsgarage, fietsenberging en bergingen (kelder), centrale hal, (nood)trappenhuis, lifthallen en gangen worden mechanisch geventileerd.

3.26 Elektrotechnische installaties

De elektrische installatie in de stallingsgarage wordt op 230 Volt aangelegd en wordt aangesloten op de centrale voorzieningen-installatie (cvz-installatie). Dit geldt ook voor alle andere algemene voorzieningen.

De verlichting in de entreehal, lifthallen, (nood)trappenhuisen, stallingsgarage en fietsenberging wordt uitgevoerd als LED-verlichting. De LED-verlichting zal lokaal worden geschakeld middels schemerschakelaars. De wandcontactdozen, de schakelaars en het leidingwerk in de hydrofooruimte, werkkast en technische ruimte worden als opbouw uitgevoerd.

Er worden op het dak PV panelen aangebracht voor de algemene voorzieningen.

3.27 Postkasten en Videofooninstallatie

In de centrale entreehal op de begane grond worden postkasten voor de appartementen aangebracht.

De postkasten worden geleverd met huisnummers. De postkasten zijn met behulp van een sleutel te openen. Het bellentableau welke bereikbaar is vanaf buiten is alleen tussen 19:00 uur 06:00 uur te gebruiken. Het bellentableau in de centrale hal is van 06:00 uur tot 19:00 uur te gebruiken. Elk bellentableau wordt voorzien van een camera ten behoeve van de videofooninstallatie. In elk appartement wordt een videofooninstallatie geïnstalleerd waarmee de toegangsdeuren kunnen worden geopend.

3.28 Liftinstallaties

Er worden twee personenliften aangebracht, afmeting binnenzijde 900x2100x2300 mm (BxDxH). In de wand van de liftcabine wordt het bedieningspaneel opgenomen.

De deurvleugels, muurkopomkleding en binnenzijde van de lift worden uitgevoerd in RVS. Er wordt een spiegel geplaatst vanaf leuninghoogte tot aan plafond tegen een deel van de zijwand. De vloer krijgt een rubber afwerking.

De liftdeuren bestaan uit twee vleugels en worden automatisch telescopisch naar één zijde geopend. De afmeting van de liftdeursparing is 900x2300 mm (BxH).

3.29 Schoonmaken en oplevering

De algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. De vloerafwerking en de beglazing worden voor oplevering éénmalig schoongemaakt.

4 Technische omschrijving privégedeelte

4.1 De meterkasten

Er is een koude en warme meterkast in de appartementen opgenomen. In de koude meterkast zitten de aansluitingen voor elektra, water, Ziggo en glasvezel. In de warme kast zit de afleverset van het WKO systeem met de verdeler van de vloerverwarming. Deze kasten worden conform de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd en ingericht. De wanden worden uitgevoerd in metal stud en er wordt een standaard binnendeurcombinatie toegepast.

4.2 Binnenwanden

De dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in CLT hout. Deze wanden worden voorzien van een brandwerende voorzetwand in verband met de nodige geluids- en brandeisen. Deze voorzetwanden mogen niet verwijderd worden, ook niet na oplevering. In de voorzetwanden mogen geen openingen en sparingsen gemaakt worden. De houten kolommen en balken blijven in het zicht, zijn onafgewerkt en zijn onderdeel van de hoofd draagconstructie.

De niet dragende binnenwanden van de woningen worden uitgevoerd in een metal stud systeem.

Woningen gelegen aan de betonnen kern krijgen een betonwand.

4.3 Binnendeuren en -kozijnen

In de woningen worden stalen kozijnen zonder bovenlicht geplaatst voorzien van superlak stompe binnendeuren. De stalen kozijnen en deuren worden fabrieksmatig voorzien van een duurzame laklaag.

De deuren van de meterkast en verwarmingskasten worden uitgevoerd in superlak stompe binnendeuren voorzien van een kastslot. Aan de onder- en bovenzijde worden deze deuren daar waar nodig voorzien van kunststof roosters, in de kleur wit.

Dorpels worden niet toegepast, met uitzondering van de toilet- en badruimten. Hier worden kunststenen dorpels aangebracht.



Svedex Superlak



Meterkastdeur met roosters

4.4 Hang- en sluitwerk binnendeuren

Deur toiletruimte en badkamer:

- Scharnier vernikkeld
- Vrij/bezet slot op rozet Hoppe Marseille
- Krukstel op rozet



Overige deuren m.u.v. meterkastdeur:

- Scharnier vernikkeld
- Loopslot Hoppe Marseille
- Krukstel op rozet Hoppe Marseille



Deur meterkasten:

- Scharnier vernikkeld
- Kastslot Hoppe Marseille
- 2 kunststof ventilatieroosters wit



4.5 Vloer-, wand- en plafondafwerking

Alle vloeren, wanden en plafonds in de woningen worden afgewerkt, zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

Vloerafwerking

De woningen worden voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer met uitzondering van de badkamer en toilet, hier wordt een zandcement dekvloer aangebracht.

Voor uw toekomstige eindafwerking van de vloer is een ruimtereservering, onder de deuren, van circa 15 millimeter aangehouden in het ontwerp.

In de dekvloer worden onder andere leidingen ten behoeve van de verwarming opgenomen. U mag daarom in de dekvloer absoluut niet spijkeren en/of boren en/of frezen. Doordat de verwarming in de vloer is meegenomen worden er eisen aan de vloerafwerking gesteld om optimaal gebruik te maken van deze installatie. De vloerbedekking mag een maximale warmteweerstand hebben van $R = 0,09 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

In harde vloer afwerkingen kunnen krimp-/zettingscheuren ontstaan, zowel in de afwerkvloer als in de betreffende vloerafwerking. Er kan geen aanspraak gemaakt worden op garantie door het ontstaan van deze krimp-/zettingscheuren. Ook dient de vloerbedekking vrij van wanden te worden aangebracht ter voorkoming van contactgeluid.

Vloer- en wandtegels

Tegelwerk op de wanden en vloeren van de toiletruimten en badkamers wordt uitgevoerd met keramische tegels. Afmetingen, kleuren en hoogtes zoals in de kleur- en materiaalstaat is aangegeven.

In de douchehoek worden de tegels op afschot in één richting en verdiept aangebracht naar de draingoot tevens wordt de douchehoek voorzien van 1 of 2 dorpels.

De tegelverdeling op de verkoopcontracttekeningen is indicatief.

Het wandtegels in de badkamer en toiletruimte wordt uitgevoerd met wandtegels en voorzien van een voeg. De wanden in de toiletruimte worden tot 1200 mm betegeld en boven het tegelwerk wordt structuurspuitwerk aangebracht. De badkamer wordt betegeld tot het verlaagde plafond. De uitwendige hoeken en randen zullen worden voorzien van aluminium randafwerkingsprofielen. De wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt.

De aansluiting van de wand- en vloervlakken, alsmede onderlinge aansluitingen, worden met een kitvoeg afgewerkt.

Wandafwerking

De binnenwanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar wil zeggen dat de wanden met een lichte voorbehandeling voorzien kunnen worden van behang. Behangklaar wil niet zeggen saus- of verklaar, hiervoor dienen de wanden naderhand volledig vlak te worden gestukadoord.

De binnenwanden van de meterkast, berging en technische ruimte worden niet afgewerkt.

De volgende oppervlakte beoordelingen zijn van toepassing;

- Ondergrond beton; Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen groep 3.
- Ondergrond gipsplaat; Afwerkingsniveau volgens TBA; klasse B.

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat moet gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw woning. De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/ onthechting) ontstaat.

Plafondafwerking

De houten CLT plafonds in de woon- en slaapkamers en berging zijn onafgewerkt in het zicht in industrie-



B. Industrie-zichtkwaliteit (I)

Visueel, maar minder streng, gesorteerde lamellen aan de oppervlakte van het paneel met de bedoeling de CLT-elementen zichtbaar te laten in de afgewerkte constructie.

zichtkwaliteit.

In de gang, toilet en badkamer wordt een verlaagd plafond aangebracht ten behoeve van het verslepen van diverse installaties en brandwerendheid. Tevens worden er diverse koven aangebracht om het ventilatiesysteem te verslepen.

Het verlaagd plafond wordt voorzien van spuitwerk. In het verlaagd plafond van de badkamer en het toilet mogen geen sparingen worden gemaakt in verband met vocht en damp in combinatie met de houten constructie..

De koven worden behangklaar afgewerkt zoals de wanden.

4.6 Dorpels / vensterbank

De woningentree-deur wordt voorzien van een hardstenen dorpel. De overgangen ter plaatse van badkamer en toilet worden voorzien van een kunststenen dorpel.

Ten behoeve van de woningen welke een opstap hebben naar het terras toe wordt de opstap afgewerkt met een vensterbank.

4.7 Keukeninrichting

De woningen worden zonder keuken opgeleverd. De volgende aansluitingen worden conform verkoopcontracttekeningen aangebracht:

- Enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor de vaatwasser;
- Beluchterkraan en afvoer voor de vaatwasser;
- Enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor de magnetron/oven;
- Perilex wandcontactdoos 2x230V ten behoeve van de kookplaat;
- Enkele wandcontactdoos voor de afzuigkap;
- Dubbele wandcontactdoos horizontaal boven het werkblad, 2 stuks;
- Dubbele wandcontactdoos voor de koelkast.
- Warm- en koudwater aansluiting en afvoer voor de afwasbak.

De afzuiging in de keuken kan uitsluitende door middel van een recirculatiekap of blad afzuiging met koolstof filters.

Voor de keuken verwijzen wij u naar de informatie in de "Wegwijzer bij aankoop".

4.8 Afbouw-timmerwerk

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

4.9 Sanitair en installaties

De woningen worden voorzien van sanitair en kranen conform de sanitairlijst (zie bijlage 1).

Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan met kunststof afvoerset aangebracht, het leidingwerk voor deze machines bevindt zich voor de wand.

4.10 Binnenriolering

Het riool wordt als gescheiden systeem uitgevoerd.

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen aangelegd en aangesloten op het gemeentelijk riool. Het rioleringsysteem wordt belucht.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof materiaal, tenzij anders vermeld en voorzien van het KOMO-keurmerk.

4.11 Waterinstallatie

De koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De waterleiding wordt bij de watermeter afsluitbaar en aftapbaar uitgevoerd.

De waterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer en toiletruimte voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. Achter het keukenblok en in de technische ruimte blijven de leidingen in het zicht.

De warmwatervoorziening vindt plaats door middel van de warmtewisselaar van de WKO-installatie.

Let op: Met nadruk wordt gewezen op het punt dat de capaciteit van de hoeveelheid te leveren warm water is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwater-tappunt tegelijkertijd en **niet** is gebaseerd op het gelijktijdig gebruik van de diverse warmwater-tappunten.

4.12 Verwarmingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een warmtewisselaar aangesloten op de WKO installatie, deze is niet in eigendom van de koper. De woningen worden voorzien van een WKO-installatie. Meer informatie leest u op <https://www.aanhetij.com/wko/>

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren zullen minimaal de navolgende temperaturen kunnen worden bereikt en onderhouden bij een buitentemperatuur van -10 graden C:

- Entree/gang 18 °C
- Woonkamer 22 °C
- Keuken 22 °C
- Toilet 18 °C (geen verwarmingselement)
- Badkamer/doucheruimte 22 °C (elektrische handdoekradiator)
- Slaapkamer 22 °C
- Binnenberging 15 °C (geen verwarmingselement)
- Onbenoemde ruimte 18 °C

4.13 Ventilatie-installatie

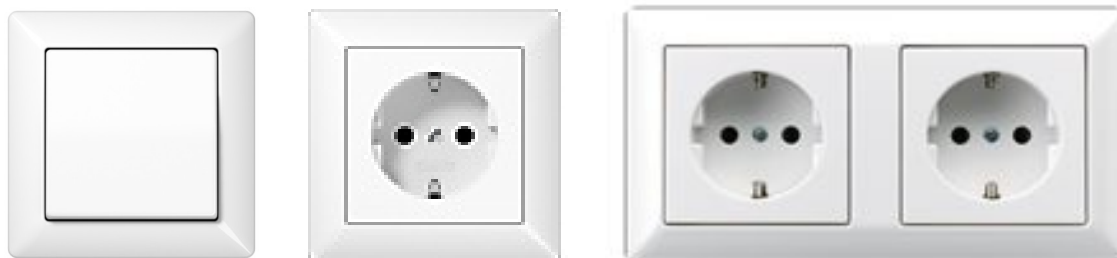
In de woning wordt een balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) gerealiseerd dat de verblijfsruimten van verse lucht voorziet. Tevens worden keuken, badkamer, toiletruimte en technische ruimte voorzien van afzuigventielen. Een goede ventilatie is essentieel voor een gezond en comfortabel binnenklimaat.

In de verblijfsruimten wordt een CO2 sensor aangebracht. De sensor dient voor het meten van de CO2 concentratie in een ruimte waardoor er automatisch meer of minder zal worden geventileerd, afhankelijk van de vereiste (gezonde) luchtkwaliteit. De hoofdbediening zit in de keuken/woonkamer in de overige verblijfsruimte is een sensor aanwezig.

4.14 Elektrotechnische installatie

Iedere woning krijgt een eigen 3x25 Ampère aansluiting in de meterkast. De installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamd centraaldozensysteem. Het geheel wordt getoetst aan de geldende voorschriften.

De leidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren, behoudens in de meterkast en technische ruimte. Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd in kunststof inbouw, fabricaat Jung, type AS 500, kleur alpine wit.



Het toegepaste materiaal heeft het KEMA - keurmerk.

Alle woningen worden voorzien van één of meer rookmelders welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet. De eisen en de uitvoering hiervan is conform de geldende voorschriften. De rookmelders bevatten tevens ingebouwde noodaccu's en zijn voorzien van een led indicator en testknop.

Het schakelmateriaal wordt aangebracht conform de verkoopcontracttekeningen.

4.15 Zwakstroominstallatie

De woningen worden voorzien van een videofooninstallatie welke de centrale entreedeur op de begane grond bedient. Bij de woningentreedeur wordt een beldrukker aangebracht die is aangesloten op de videofoon.

4.16 Telecommunicatievoorzieningen

Voor de telefoon-/data-/televisie-installatie worden twee hoofdaansluitingen aangelegd in de meterkast van iedere woning, te weten een Ziggo-overnamepunt en een glasvezelovernamepunt. Vanaf de meterkast worden er twee bedrade en afgemonteerde UTP CAT6 leidingen ten behoeve van telefoon/data/televisie naar de woonkamer aangebracht. In de overige verblijfsruimten wordt vanaf de meterkast een loze leiding aangebracht volgens de verkoopcontracttekening. De aansluiting op het netwerk via een provider (het abonnement) moet door u zelf worden aangevraagd, de kosten hiervoor zijn niet in de koopsom of aanneemsom inbegrepen.

5 Kleur- en materiaalstaat

5.1 Algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Kleur/kleurcode	Opmerking
Entree hal begane grond			
Vloer centrale entreehal	Kerastone La Pietra Compattata Cromie stenen	Rosso Consolare	
Schoonloopmat	Storax Forza Avant	Taupe	
Wandafwerking	Metselwerk	Liparia Wit	
Plafondafwerking	Naadloos akoestisch plafond	Wit	
Binnendeurkozijnen inclusief meterkasten	Stalen kozijnen	Beigegrijs	Toegang lifthallen voorzien van deurautomaat
Trappenhuis			
Trap en tussenbordessen	Prefab beton voorzien van motief	Betongrijs	
Vloerafwerking verdiepingen	Prefab beton voorzien van motief	Betongrijs	
Wandafwerking	Schilderwerk	Wit + diverse kleuren	
Plafondafwerking	Akoestische panelen op onderzijde bordessen	White Frost	
Hekwerken en leuning trappenhuis	Staal	Beigegrijs	Striphekwerk en handregel
Lifthal verdiepingen + algemene gangen			
Houten kozijnen (voordeuren woningentree)	Houten kozijn met HPL deur	Diverse kleuren	Voorzien van Spion
Houten kozijnen lifthal/ trappenhuis	Houten kozijn met HPL deur	Diverse kleuren	Voorzien van glasstrook
Vloer verdiepingen	Tapijttegels Interface Employ Loop	Beige	
Wandafwerking	Schilderwerk	Diverse kleuren	Voorzien van houten plint diverse kleuren
Plafondafwerking	Systeemplafond Rockfon blanka D	Wit	Verdekt systeem
Stallingsgarage / gezamenlijke (fietsen-) berging			
Vloer	Gevlinderd beton Parkeervakken v.v. belijning	Betongrijs Verkeerswit	Voorzien van nummer
Wandafwerking	Ruwe betonwanden onafgewerkt beton	Betongrijs	
Kolommen	Ruwe betonkolommen onafgewerkt beton	Betongrijs	
Plafond afwerking geïsoleerd	Houtwolcement plafond	Wit	Inclusief zijkant balken en 400 mm van de bovenzijde van de wand in aansluiting met de balken
Plafond afwerking ongeïsoleerd	Ruwe betonvloeren	Betongrijs	
Kozijnen	Houten kozijnen met HPL deur	Diverse kleuren	Deur trappenhuis voorzien van glasstrook
Techniekrimte			
Vloer	Betonvloer gevlinderd		
Wanden	Onafgewerkt		
Plafond	Onafgewerkt		

5.2 Privé gedeelte

Interieur		
	Kleur/materiaal	Toelichting
Wanden		Behangklaar, met uitzondering van badkamer en toiletruimte (toiletruimte boven tegelwerk wit spuitwerk) en meterkast en berging (onafgewerkt)
Verlaagd gipsplafond	Wit	Structuurspuitwerk in de hal / badkamer en toilet, plafond meterkast en berging onafgewerkt
CLT	Houtkleur	Industrie zichtkwaliteit CLT, onafgewerkt.
Binnenzijde gevelkozijnen		Conform geveltekening Buinbeige, kleur binnenzijde gelijk aan kleur buitenzijde
Vensterbank	Marmercompociet, Bianco C (wit grijs)	Alleen bij kozijnen met een opstap naar balkon
Vloer		Onafgewerkt anhydriet
Tegelwerk	Mat wit	Wandtegels: 30 x 60 cm Mosa Residential 27010. Toilet tot 120 cm boven vloer.
	Donkergrijs	Vloertegels: 45 x 45 cm. Mosa Residential 1105V4545
	Wit en grijs	Voegkleur: wand wit en vloer grijs
Sanitair	Wit	Zie de sanitair lijst in bijlage1
		Wasmachinekraan en vaatwasserkraan. Afdopte leidingen in de keuken voorzien van hoekstopkraan.
Binnendeurcombinaties	Plaatstaal, alpine wit	Plaatstalen montage kozijn, deurhoog (zonder bovenlicht). Deur Svedex Superlak stomp, meterkastdeur onderzijde en bovenzijde voorzien van witte roosters.
		Ruimte onder binnendeuren 15 mm.
Binnendeurbeslag	RVS	Kruk op rozet Hoppe Marseille
Schakelmateriaal	Alpine wit	Volledige inbouw / opbouw, Jung AS500

Sanitair tbv 44 koopwoningenThe Ark

V&B Diepspoelcloset Architectura DirectFlush combipack wit
Geberit inb reservoir Duofix
Geberit bedieningsplaat Sigma wit



V&B Avento fontein 36x27,5cm wit L/R
Hotbath sifon chroom
V&B afvoerplug niet afsluitbaar wit
Grohe toiletcr universal



V&B Collaro, TitanCeram 60x47cm
V&B Collaro, TitanCeram 80x47cm
V&B Collaro, TitanCeram 100x47cm
Hotbath sifon chroom
V&B afvoerplug push open wit
Grohe Eurosmart Cosmopolitan wastafelmengkraan M-size glad
Grohe hoekstopkraan 1/2x3/8 chr
Silkline spiegel met facetrand 60x80cm met verborgen ophanging
Geesa planchet Nemox 58cm chr



Hansgrohe Raindance select S240 2 jet showerpipe
Easydrain douchegoot Multi
Easydrain rooster Multi Fixt



Nemox wandhanddoekhouder
Nemox haak
Nemox toiletrolhouder
Nemox fles- en sponshouder



Profiel zilver hoogglans - inclusief antikalk glas 8mm
Duka 1-delige draaideur in nis 100x200cm mtzw helder
* Douchewand op dorpel, dorpels door derden te voorzien.



Profiel zilver hoogglans - inclusief antikalk glas 8mm
Duka 1-delige draaideur + vast deel 195cm
* Douchewand op dorpel, dorpels door derden te voorzien.



Libero vrijstaande wand 90cm hoogte 200cm
Libero vrijstaande wand 100cm hoogte 200cm
Libero vrijstaande wand 120cm hoogte 200cm
* Douchewand op dorpel, dorpels door derden te voorzien.

