

Technische omschrijving

110 appartementen – Nelson Smile – Amsterdam

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	3
1. PEIL EN MAATVOERING	5
2. GRONDWERK.....	5
3. RIOLERING	5
4. TERREININRICHTING	5
5. FUNDERING /HEIWERK	5
6. BETONWERK.....	5
7. GEVELAFWERKING	6
8. BINNENWANDEN	6
9. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	6
10. TRAPPEN EN HEKKEN	8
11. DAKEN	8
12. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN	8
13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	8
14. BINNENTIMMERWERK	9
15. BINNENINRICHTING	9
16. KEUKENINRICHTING	10
17. BEGLAZING	10
18. SCHILDERWERK.....	10
19. LOODGIETERSWERK.....	10
20. GASINSTALLATIE.....	11
21. VERWARMINGSINSTALLATIE	11
22. VENTILATIE INSTALLATIE	12
23. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	13
24. LIFTINSTALLATIE.....	14
RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT	15
RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE	16
KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	17
TOELICHTING	18

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Het Project "Nelson Smile" omvat een appartementengebouw, bestaande uit een fietsenstalling, 110 appartementen en een drietal commerciële /maatschappelijke ruimten op de begane grond. Verder bevindt zich, op de begane grond, van het nabijgelegen gebouw "Nelson View" een stallinggarage (niet-openbare parkeergarage). Hier bevinden zich de parkeerplaatsen ten behoeve van (een deel van) de appartementseigenaren van Nelson Smile. (Noot: Deze technische omschrijving heeft geen betrekking op de parkeerplaatsen/stallingsgarage). De beide centrale entreehallen, alsmede de entrees naar de gemeenschappelijke fietsenberging bevinden zich op straatniveau. Vervolgens kom je via een trap of lift op de overige verdiepingen waar zich de appartementen bevinden. Op de 1^e t/m 11^e verdieping bevinden zich de appartementen.

Projectnummer: 11500964

Bouwnummer	Type	Verdieping	Hoofdkenmerken
001	E-01	1 ^e	4-kamer- appartement
002, 003, 004, 005, 006, 007, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 032, 033, 034, 035, 036, 037, 048, 049, 050, 051, 052, 053, 063, 064, 065, 066, 067, 068, 078, 079, 080, 089, 090, 091	E-02, E-02s, E-02a, E-02as	1 ^e , 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e , 5 ^e , 6 ^e , 7 ^e	2-kamer- appartement
008, 022, 038, 054, 069, 082, 093	E-03a, E-03b, E-03c, E-03d, E-03e	1 ^e , 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e , 5 ^e , 6 ^e , 7 ^e	4-kamer- appartement
014	E-04	1 ^e	3-kamer- appartement
010, 011, 012, 013, 025, 026, 027, 041, 042, 043, 044, 058, 059, 073, 074, 085	E-05a, E-05as, E-05bs, E-05c, E-05cs, E-05d	1 ^e , 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e , 5 ^e , 6 ^e	2-kamer- appartement
009	E-06	1 ^e	4-kamer- appartement
015, 031, 047, 062, 077, 088, 099, 103, 107, 109	E-07a, E-07b, E-07c, E-07d	2 ^e , 3 ^e , 4 ^e , 5 ^e , 6 ^e , 7 ^e , 8 ^e , 9 ^e , 10 ^e , 11 ^e	4-kamer- appartement
030, 046, 061, 076, 087, 098, 102, 106	E-08a, E-08b	2 ^e , 3 ^e , 4 ^e , 5 ^e , 6 ^e , 7 ^e , 8 ^e , 9 ^e	3-kamer- appartement
029, 045, 060, 075, 086, 097	E-09a, E-09b	2 ^e , 3 ^e , 4 ^e , 5 ^e , 6 ^e , 7 ^e	4-kamer- appartement
023, 039, 055, 070	E-10a, E-10b	2 ^e , 3 ^e , 4 ^e , 5 ^e	3-kamer- appartement
057, 072	E-11a, E-11b	4 ^e , 5 ^e	3-kamer- appartement
056, 071	E-12a, E-12b	4 ^e , 5 ^e	3-kamer- appartement
084	E-13a	6 ^e	3-kamer- appartement
095	E-13b	7 ^e	2-kamer- appartement
096	E-14	7 ^e	3-kamer- appartement
083, 094	E-15a, E-15b	6 ^e , 7 ^e	3-kamer- appartement
100, 104	E-16a, E-16b	8 ^e , 9 ^e	4-kamer- appartement
101, 105	E-17a, E-17b	8 ^e , 9 ^e	4-kamer- appartement
108, 110	E-18a, E-18b	10 ^e , 11 ^e	3-kamer- appartement
024, 040	E-19a, E-19b	2 ^e , 3 ^e	4-kamer- appartement
081, 092	E-20	6 ^e , 7 ^e	2-kamer- appartement

Planontwikkeling

Synchroon

Bezoekadres:

Stadsplateau 14
3521 AZ UTRECHT
Telefoon: 088 010 57 00

Postadres:

Postbus 431
3500 AK UTRECHT

Ondernemer

Van Wijnen Haarlemmermeer B.V.

Bezoekadres:

Opaallaan 14
2132 XT HOOFDORP
Telefoon: 023 576 40 00

Postadres:

Postbus 3054
2130 KB HOOFDORP

Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de appartementen uit dit project kunnen worden verkregen bij:

Van de Steege Makelaarsgroep

Bezoekadres:

Buikslotermeerplein 418
1025 WP AMSTERDAM
Telefoon: 020 435 70 40
projecten@vandesteege.nl

Mooijekind Vleut Makelaars

Bezoekadres:

Lindehoevestraat 45
1096 DV AMSTERDAM
Telefoon: 020 800 23 83
nieuwbouw@moojekindvleut.nl

Fris Woningmakelaars

Bezoekadres:

Buitenveldertselaant 42
1081 AA AMSTERDAM
Telefoon: 020 301 77 15
nieuwbouw@fris.nl

De technische omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in het appartement en algemene ruimten toepassen.

Cursief vermelde teksten zijn informatief en maken geen onderdeel uit van de Aannemingsovereenkomst.

1. PEIL EN MAATVOERING

Peil van het appartement

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de hoofdentreedeeuren van het appartementencomplex wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld.

Maatvoering

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

2. GRONDWERK

Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het bouwen van de funderingsbalken en - poeren, begane grondvloer en de lift- en pompput.

Alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het aanleggen van kabels en leidingen.

3. RIOLERING

De buitenriolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. Vuil- en schoon (hemel)water worden gescheiden afgevoerd in kunststof buizen (Komo-gekeurd) van voldoende diameter. In de riolering wordt buiten de gevel een aansluitstuk aangebracht, waarna de riolering wordt aangesloten op het gemeenteriool.

4. TERREININRICHTING

Terreininrichting buiten complex

De inrichting van het openbaar gebied wordt ontworpen en uitgevoerd door de gemeente Amsterdam e.e.a. conform nader uit te werken inrichtingstekeningen.

Huisvuilophaalvoorziening

Huisvuil kan gedeponeed worden in de ondergrondse containers aan het Anton de Komplein. De gemeentelijke afvaldienst zal u hier op of omstreeks de oplevering nader over informeren.

5. FUNDERING /HEIWERK

De fundering van het appartementengebouw bestaat uit (balken- en poeren-)fundering op palen. De funderingspalen zijn van (gewapend) beton.

6. BETONWERK

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- De funderingsbalken en –poeren welke zich bevinden onder de in het werk gestorte begane grondvloer;
- De liftputten worden opgenomen in de begane grondvloer;
- De betonnen buiten- en binnenwanden en kolommen; Door verschillende leveringen / partijen beton kunnen er kleurverschillen ontstaan. Het constructieve beton in fietsenstalling wordt niet nader afgewerkt;
- De constructieve woningscheidende en overige constructieve wanden;

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde massieve vloer. De balkonvloer eerste verdieping en de verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een massieve systeemvloer met druklaag;
- De plaatnaden aan de onderzijde van de vloeren (in de plafonds van de appartementen) blijven in het zicht;

Prefab beton

- De balkons t.p.v. de 2^e t/m 11^e verdieping worden uitgevoerd in een prefab betonplaat welke wordt bevestigd aan de verdiepingvloer.
- De gevelbanden en -kolommen worden uitgevoerd in prefab beton; Door verschillende leveringen / partijen beton kunnen er kleurverschillen ontstaan.
- De trappen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab beton;

7. GEVELAFWERKING

Buitengevel

- De buitengevel wordt voorzien van aluminium gevelbeplating. De beplating wordt uitgevoerd in verschillende kleuren en profileringen, conform kleur- en materiaalstaat;

8. BINNENWANDEN

In de fietsenberging worden niet dragende wanden, uitgevoerd als geïsoleerde wand die is opgebouwd uit metalenprofielen en afgewerkt met gipsvezelbeplating. De dragende wanden en kolommen worden waar nodig ook voorzien van isolatie.

Woningscheidende wanden

- De woningscheidende wanden welke niet bestaan uit de constructieve betonconstructie, alsmede (een deel van) de wanden tussen de algemene ruimten en de woningen, worden uitgevoerd als geïsoleerde wand die is opgebouwd uit metalenprofielen en afgewerkt met gipsvezelbeplating, afwerking als overige binnenwanden;

Lichte scheidingswanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in een gasbeton in een dikte van 70 of 100mm.

Houten binnenspouwbladen

De kozijnen in de noord- en zuidgevel worden geplaatst in geïsoleerde houten elementen, aan de binnenzijde afgewerkt met een gipsvezelbeplating.

9. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Buitenkozijnen

- Alle gevelkozijnen, deuren, draaikiep ramen of deuren en schuifdeuren in de buitengevel worden uitgevoerd in aluminium;
- De hoofdentrees wordt uitgevoerd in aluminium. De ontgrendeling van de deuren wordt aangestuurd door de videofooninstallatie vanuit de woning. Tevens zijn deze deuren bedienbaar vanuit binnen met een deurknop, en vanaf buiten met een sleutel;

- De deuren en kozijnen in de algemene ruimten op de begane grond worden uitgevoerd in hout, de deuren worden uitgevoerd in stompe uitvoering. De kozijnen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt. De deuren worden fabrieksmatig afgewerkt. De deuren naar verkeersruimten worden voorzien van een glasstrook
- De toegangsdeuren en -kozijnen naar het trappenhuis t.p.v. de begane grond t/m de 11^e verdieping worden uitgevoerd in hout, de deuren worden uitgevoerd in stompe uitvoering. De kozijnen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt. De deuren worden fabrieksmatig afgewerkt en voorzien van een glasstrook.
- De inpandige woningtoegangsdeuren en -kozijnen worden uitgevoerd in hout of staal, in stompe uitvoering. De kozijnen worden fabrieksmatig gegrond en in het werk afgelakt. De deuren worden fabrieksmatig afgewerkt en voorzien van een deurspion;
- Alle beweegbare ramen en buitendeuren worden voorzien van tochtprofielen.

Binnendeuren en -kozijnen

- Binnenkozijnen in het appartement zijn van plaatstaal. Deze zijn uitgevoerd zonder bovenlicht en fabrieksmatig afgewerkt, kleur alpine wit;
- De binnendeuren van de bouwnummers 002 t/m 007, 016 t/m 021, 032 t/m 037, 048 t/m 053, 063 t/m 068, 078 t/m 081 en 089 t/m 92 zijn witte vlakke deuren in opdek uitvoering en fabrieksmatig afgewerkt, circa 230 cm hoog.
- De binnendeuren van de bouwnummers 001, 008 t/m 015, 022 t/m 031, 038 t/m 047, 054 t/m 062, 069 t/m 077, 082 t/m 088 en 093 t/m 110 zijn witte vlakke deuren in stompe uitvoering en fabrieksmatig afgewerkt, circa 230 cm hoog;
- Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht. Achter de toilet- en badkamerdeuren worden kunststenen dorpels toegepast;
- De meterkastdeur wordt voorzien van een rooster conform de eisen van het nutsbedrijf.

Hang- en sluitwerk

- De buitendeur van de hoofdentrees worden voorzien van een sleutelslot, met een greep aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde;
- De deuren naar de fietsenberging en de deur naar het trappenhuis worden voorzien van een cilinderloopslot met een knop aan de buitenzijde en een kruk aan de binnenzijde .
- De inpandige woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met meerpuntsluiting, aan de buitenzijde een vaste greep op schild, aan de binnenzijde een kruk.
- De naar buiten draaiende balkon-/terrasdeuren worden voorzien van een veiligheidsslot met meerpuntsluiting, deurkruk, langschilden en een windhaak.
- De schuifdeuren worden voorzien van schuifdeurbeslag, greep op schild aan de binnenzijde en een komgreep aan de buitenzijde;
- De draai- kiepramen of deuren worden uitgevoerd met draai- kiepraambeslag en een raamkruk;
- Cilinders van de (buiten) deuren worden onderdeel van een nader op te stellen sluitplan, cilinders van het privé-gedeelte zijn gelijksluitend, hierdoor is per appartement, naast de postkast sleutel, slechts één sleutel nodig. Bij oplevering worden er standaard 3 sleutels meegeleverd.
- In de deuren van de badkamer en het toilet worden vrij-/ bezetsloten gemonteerd en de meterkastdeur krijgt een kastslot.
- In de overige binnendeuren van de appartementen wordt een loopslot gemonteerd.
- Alle binnendeuren m.u.v. de meterkastdeuren worden uitgevoerd met deurkrukken op een schild in geanodiseerde uitvoering.
- Ter plaatse van de verplichte zelfsluitende deuren wordt een deurdranger gemonteerd; dit geldt o.a. voor de woningtoegangsdeuren van de appartementen, de deuren naar het trappenhuis en voor de deuren aan de buitenzijde van de fietsenberging;

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

Afdekkers en vensterbanken

- Langs de randen van de terrassen wordt een aluminium afdekkap aangebracht;
- T.p.v. bouwnummer 100 zijn de vensterbanken geplaatst onder de kozijnen welke niet verdiepingshoog zijn;
- De overige kozijnen zijn verdiepingshoog en zijn derhalve niet voorzien van vensterbanken.

10. TRAPPEN EN HEKKEN

- In de algemene entreehal wordt langs de betontrap een hek met lamellenvulling en een muurleuning van in kleur gemoffeld staal aangebracht;
- Langs de betontrappen in het trappenhuis wordt aan 1 zijde een muurleuning van in kleur gemoffeld staal aangebracht;
- De balkon-, gevel- en terrashekken zijn van metaal met lamellenvulling. E.e.a. conform verkooptekeningen en kleur- en materiaalstaat;
- Privacyschermen tussen balkons en dakterrassen worden uitgevoerd met een aluminium omranding, opgebouwd uit 3 horizontale panelen welke zijn gevuld met gelaagd glas en voorzien van een matte folie.

11. DAKEN

- Platte daken worden voorzien van een (bitumineuze) dakbedekking met isolatie;
- Het hoofddak wordt voorzien van een waterretentielaag afgewerkt met een mossedum bedekking en waar nodig voorzien van looppaden van betontegels;
- Op het hoofddak zullen diverse installatiecomponenten komen te staan waaronder: schoorstenen, PV-panelen en het kanaalwerk voor de ventilatie-installatie;
- Middels een dakluik met schaartrap zijn de daken boven de 7^e en 11^e verdieping toegankelijk vanuit de lifthal. De daken boven op de 6^e en 10^e verdieping zijn bereikbaar vanuit de gemeenschappelijke verkeersruimte en/of de nood- / vluchtroute ter plaatse van de 6^e verdieping. Voor het veilig inspecteren van het dak en aanwezige installaties is een aanlijnvoorziening aangebracht;
- Langs de dakranden van de platte daken wordt aluminium zetwerk en een aluminium afdekkap aangebracht;
- Bij de terrassen/balkons op de 1^e verdieping wordt drukvaste isolatie toegepast. Deze wordt voorzien van dakbedekking, met daarop betonnen terrastegels 50x50 cm. Ter plaatse van het kozijn tussen de woonkamer / keuken en het dakterras bevindt zit aan de binnen- en buitenzijde een opstap.

12. DAKGOTEN/HEMELWATERAFVOEREN

- De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof en in de gevel;
- De hemelwaterafvoeren van het hoofddak en de dakterrassen worden in pandig in de schachten uitgevoerd in kunststof.

13. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

Appartementen

- De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Na oplevering kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken of schuren ten behoeve van uw eigen vloerafwerking;

- In de appartementen worden de vloeren, m.u.v. de badkamers, voorzien van een zwevende dekvloer, dit betekent dat de dekvloer aangebracht wordt op een isolatielaag. Voor de uiteindelijke vloerafwerking (door de kopers) dient rekening gehouden te worden met een maximale dikte van 15 mm; Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$. Zie hiervoor ook de kopersinformatie vloeren en afwerkingen;
- De wanden in het appartement worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden in de badkamer en de betegelde wanden van het toilet met spuitwerk boven de betegelde afgewerkte wanden in het toilet;
- De wanden in de meterkast worden niet nader afgewerkt;
- Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden in de ondergrond aanwezig zijn; Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.
- De plafonds in de appartementen worden voorzien van structuur spuitwerk. Kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- Het plafond in de technische ruimte/berging waarin de WTW-unit en wasmachine-opstelplaats is gesitueerd en de meterkast wordt niet nader afgewerkt; Indien u nog een tweede berging in de woning heeft wordt het plafond hier wel afgewerkt.

Algemene ruimten

- Ter plaatse van de hoofdentrees worden schoonloopmatten toegepast. De overige vloeren in de entree zijn nader te bepalen in overleg met de architect;
- De vloer van de lifthallen en corridors wordt voorzien van een vloerbedekking in kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- De wanden ter plaatse van de hoofdentrees zijn nader te bepalen in overleg met de architect;
- De wanden ter plaatse van de lifthallen, trappenhuis en corridors worden voorzien van spuitwerk in kleur conform kleur- en materiaalstaat;
- Ter plaatse van de hoofdentrees en lifthallen begane grond wordt een systeemplafond aangebracht.
- Ter plaatse van de lifthallen en corridors verdiepingen wordt waar nodig een akoestisch plafond aangebracht;
- Ter plaatse van het plafond van het trappenhuis wordt waar nodig een akoestisch plafond aangebracht.

14. BINNENTIMMERWERK

- Aan het plafond van de fietsenstalling wordt een isolerend plafond van houtwolcementplaten aangebracht;
- In de meterkast van het appartement wordt een achterwand en een zijwand van plaatmateriaal aangebracht om de diverse apparaten en meters te bevestigen. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen;
- In het appartement worden geen plinten aangebracht.

15. BINNENINRICHTING

- Verwijs- en etagenummers worden aangebracht in de lifthal conform nadere opgave architect;
- Bij de toegangsdeuren van de appartementen worden huisnummers voorzien;
- In de gevel/entrepui van de hoofdentrees worden postkasten aangebracht. De postkasten zijn van binnenuit te legen.

16. KEUKENINRICHTING

- Het appartement is standaard niet voorzien van een keuken;
- Een complete uitleg van uw keuzemogelijkheden, wordt omschreven in de bijlage “koperinformatie “Goed voorbereid op weg naar uw nieuwe woning”;
- Aansluitpunten worden gemaakt conform de zogenaamde 0-tekening van de keuken.

17. BEGLAZING

- Glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en -ramen van het appartement worden voorzien van geïsoleerd HR++ beglazing;
- Glasopeningen in de binnendeuren van de algemene ruimten worden voorzien van enkele beglazing;

18. SCHILDERWERK

- De houten kozijnen in de algemene ruimtes op de begane grond worden dekkend geschilderd, kleur conform kleur- en materiaalstaat
- De kozijnen van de woningtoegangsdeuren worden in het werk afgelakt, uitvoering en kleur nader te bepalen door architect;
- De houten kozijnen naar het trappenhuis van de begane grond t/m 11^e verdieping worden in het werk afgelakt, uitvoering en kleur nader te bepalen door architect;
- De houten deuren worden fabrieksmatig afgewerkt;
- Overig in het zicht blijvend houtwerk, zowel binnen en buiten (behoudens fabrieksmatig aangebrachte afwerkklagen) wordt dekkend geschilderd;
- In de meterkast, in kasten en in de technische ruimte(n) wordt niet geschilderd;
- Houten kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde voorzien van een zelfde kleur.

19. LOODGIETERSWERK

Riolering

- De binnenriolering is uitgevoerd in een gescheiden stelstel van kunststof rioleringsbuizen, welke aangesloten worden op het gemeentelijke rioolstelsel. Door het dak is een doorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting;
- *De gezamenlijke rioleringsleidingen van het gebouw worden aangesloten op de gemeentelijke riolering.*

Waterinstallatie

- Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet;
- De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf;
- De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof;
- Warm- en koudwaterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren;
- In de hydrofooruimte wordt een centrale waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst;
- In de werkkast op de begane grond wordt een close up-boiler met uitstortgootsteen aangebracht t.b.v. schoonmaak en onderhoud van alle algemene ruimten.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachinekraan
- keuken (afgedopt met hoekstopkraantje)
- vaatwaskraan
- wastafelcombinatie in de badkamer
- douchecombinatie
- toiletcombinatie
- fonteincombinatie

Warmwaterleiding

De warmwaterleiding wordt vanuit de warme meterkast aangelegd tot op de standaard plaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken (afgedopt met hoekstopkraantje)
- wastafelcombinatie in de badkamer
- douchecombinatie

Voor de warmwatercapaciteit gelden de eisen zoals omschreven in de SWK-voorschriften. De WKO-installatie (zie onderdeel: verwarmingsinstallatie) verzorgt ook de warmwatervoorziening. Deze voorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van alle tappunten.

Sanitair en tegelwerk

- Het appartement wordt standaard uitgerust met het sanitair dat omschreven is in de sanitair- en tegelspecificatie.

Droge blusleiding

- T.b.v. de brandweer is een droge blusleiding opgenomen in de lifthallen met aansluitpunten op elke verdieping en een gevelkast t.p.v. de hoofdentree.

20. GASINSTALLATIE

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

21. VERWARMINGSINSTALLATIE

De woningen worden voorzien van een energiezuinig gasloos verwarmingssysteem, dat bestaat uit een centrale WKO (warmte koude opslag)- installatie. Deze installatie haalt zijn warmte uit de bodem en wordt centraal voor alle gebouwen opgewekt. De centrale installatie bevindt zich bij het gebouw Nelson View. Deze verwarmt uw woning en heeft een zogenaamde warme meterkast welke opgesteld wordt naast de reguliere meterkast. Vanuit deze warme meterkast wordt het verwarmen van uw woning door middel van vloerverwarming aangestuurd. De WKO aannemer is verantwoordelijk voor de levering van warm water op de afleverset voor zowel de verwarming als het warm tapwater.

Appartement

- In de te verwarmen vertrekken wordt een systeem van vloerverwarming aangebracht. De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische handdoek-radiator met ingebouwde thermostaat;
- De temperatuur in het appartement kan per vertrek worden geregeld, waarbij in de woonkamer de hoofdregeling is, en de slaapkamers kunnen worden nageregeld.. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van de ruimteregeling in de woonkamer en in de slaapvertrekken (positie volgens tekening);
- De horizontale verdeelleidingen vanaf de verwarmingsinstallatie en / of -verdelers zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer. In de technische ruimte / berging zit tevens de vloerverdeler opgenomen, deze wordt niet voorzien van een omkasting. Exacte positie door installateur te bepalen,

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

- Entree/hal 18 °C (vloerverwarming)
- Woonkamer/keuken 22 °C (vloerverwarming)
- Slaapkamers 22 °C (vloerverwarming)
- Badkamer(s) 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator)
- Toilet 18 °C (vloerverwarmingslus)
- Techniekruimte/berging 15 °C (vloerverwarming)

In de zomer kan de vloerverwarming worden gebruikt om het appartement te koelen. Er is dan sprake van beperkte koeling. Dat wil zeggen dat de pieken in binnentemperatuur worden afgevlakt. De binnentemperatuur loopt dus mee met de buitentemperatuur maar zal lager zijn dan in een situatie zonder koeling.

22. VENTILATIE INSTALLATIE

Het mechanische gebalanceerde ventilatiesysteem bestaat uit één ventilatie-unit met warmte-terugwinning. Deze wordt geplaatst in de techniekruimte in uw woning, waarop de volgende afzuigpunten zijn aangesloten:

- de keuken
- het toilet
- de badkamer(s)
- de berging/technische ruimte

Voor de luchttoevoer zijn de verblijfsruimten (woonkamer / slaapvertrekken) voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van de afzuig- en inblaaspunten zijn indicatief en worden in een latere fase door de installateur bepaald.

De bediening van de mechanische ventilatie gebeurt door middel van een centraal bedieningsunit (meer-standenschakelaar) in de keuken en een bedieningsunit (pulsschakelaar) in de badkamer om tijdelijk een hogere afzuigcapaciteit te kiezen.

Op het ventilatiesysteem mag geen afzuigkap worden aangesloten. In de keuken is dus uitsluitend een recirculatie afzuigunit toepasbaar.

De fietsenberging wordt door middel van een centrale mechanische ventilatie-unit "licht" geventileerd. Aan- en afvoer ventilatielucht door rooster in de gevel.

23. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Appartement

- Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De appartementen worden voorzien van elektragroepen in de meterkast;
- Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen;
- De leidingen worden weggewerkt in wanden en plafonds;
- Als schakelmateriaal wordt er inbouwschakelmateriaal toegepast. Uitzonderingen zijn de meterkast, hier wordt opbouwschakelmateriaal toegepast, waardoor de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard;
- De groepenkast (de verdeelinrichting van de elektrische installatie) wordt geplaatst in de meterkast in het appartement;
- Bij de voordeur wordt een beldrukker aangebracht welke verbonden is met de videofooninstallatie;
- Per appartement wordt een videofooninstallatie aangebracht, welke de deur van de entreehal open stuurt.

Rookmelders

Het appartement voorzien we van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij. Alle binnen één appartement aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding alle rookmelders tegelijkertijd af gaan. De zelfsluitende woningentreedeuren worden gestuurd op de rookmelder in de appartementen.

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer plaatsen we loze leidingen, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen voorzien we van een controledraad.

De montagehoogte boven de vloer:

- schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- wandcontactdozen wasmachine en - droger	ca. 95 cm + vloer
- van de loze leidingen	ca. 30 cm + vloer
- van de medialeidingen	ca. 30 cm + vloer
- thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- wandlichtpunten	ca. 175 cm + vloer
- elektrapunten toilet en badkamer	zie 0-tekeningen
- elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- aansluitpunt buitenverlichting incl. armatuur	ca. 180 cm + vloer
- beldrukker	ca. 120 cm + vloer
- videofoon/intercom	ca. 150 cm + vloer

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

- De liftinstallatie;
- De hydrofoorinstallatie;
- De verlichting in de fietsenstalling;
- Verlichting in de gangen;
- De binnenverlichting in de hoofdentree- en lifthallen;
- De binnenverlichting in de entree- en trappenhuizen;

- De buitenverlichting bij de hoofdentree;
- De verlichting en wandcontactdozen in de overige algemene ruimten;
- De decentrale noodverlichting;
- De videofoon in het bellentableau;
- Mechanische ventilator(en) van de algemene ruimten;
- De wcd's in de algemene ruimten t.b.v. schoonmaak;
- De zonnepanelen (PV) installatie;
- De close-up boiler in de werkkast.

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

PV-panelen

Op de hoofddakvlakken worden zonnepanelen (ook wel PV-panelen) aangebracht. Deze PV-panelen worden aangesloten op de CVZ-installatie t.b.v. de algemene installatie.

24. LIFTINSTALLATIE

Complete liftinstallatie met éézijdig openende deuren.

Cabine-afmeting: 1100mm x 2100mm x 2300mm (b x d x h)

Liftoegangshoogte: 2100mm

Afwerking liftcabine:

- vloerafwerking van rubber
- wanden van plaatmateriaal
- cabinedeur aan halzijde van metaal
- dagstukken van metaal
- plafond van metaal met ingebouwde verlichting
- een spiegel op de achterwand over de $\frac{3}{4}$ van de hoogte
- een leuning
- hefvermogen 1000 kg
- hefsnelheid 1,0 m/s

RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENT

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree / gang	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Woonkamer / Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels (300mm x 300mm) met kunststenen dorpel	Wandtegels (250mm x 330 mm, liggend verwerkt) tot ca 1,5 meter daarboven spuitwerk	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels (300mm x 300mm) met kunststenen dorpel (antraciet)	Wandtegels (250mm x 330mm, liggend verwerkt) tot plafond	Wit spuitwerk
(Inloop) kast	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Techniekrimte in appartement	Dekvloer	Behangklaar	Onafgewerkt
Berging in appartement	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Meterkast	Dekvloer	Underlayment beplating	Onafgewerkt

RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTE

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Fietsenstalling	Zandcement dekvloer	Kalkzandsteen vellingblokken / onafgewerkt beton	Houtwolcementplaten met isolatie
Hydrofoorroimte	Zandcement dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Hoofdentree	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Lifthal begane grond	Nader te bepalen	Nader te bepalen	Nader te bepalen
Lifthal en corridors verdiepingen	Vloerbedekking	Spuitwerk (wit)	Onafgewerkt
Trappenhuis	Prefab beton (naturel) trappen en bordessen	Spuitwerk (wit)	(Akoestisch) spuitwerk onder bordes / onderzijde trap onafgewerkt

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Aluminium gevelbekleding	Aluminium	Geanodiseerd
Betonnen gevelbanden	Beton	Grijs/beige
Betonnen gevelkolommen	Beton	Grijs/beige
Waterslagen	Aluminium	Antraciet
Balkons	Prefab beton	Grijs/beige
Balustrades balkons en dakterrassen	Metaal	Antraciet of passend bij aluminium gevelbeplating
Kozijnen en deuren		
Gevelkozijnen appartementen	Aluminium	Antraciet
Schuifdeur terras / balkon	Aluminium	Antraciet
Hoofdentreepui	Aluminium	Antraciet
Postkasten en bellentableau hoofdentreepui	Aluminium	Antraciet
Kozijnen algemene ruimten	Hout	n.t.b.
Deuren algemene ruimten	Samengesteld / hout	n.t.b.
Kozijnen naar verkeersruimtes fietsenberging	Hout	n.t.b.
Deuren naar verkeersruimtes fietsenberging	Samengesteld / hout, glasstrook	n.t.b.
Kozijnen trappenhuis bgg t/m 11 ^e verd	Hout	n.t.b.
Deuren trappenhuis bgg t/m 11 ^e verd	Samengesteld / hout, glasstrook	n.t.b.
Woningentreekozijn appartementen	Hout of staal	n.t.b.
Woningentreedeur appartementen	Samengesteld / hout of staal	n.t.b.
Binnenkozijnen en deuren appartementen	Plaatstaal en honingraad vzw afwerking	Wit
Dorpel badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Daken		
Dakbedekking + groendak	Bitumen + mos sedum	Zwart + groen
Hemelwaterafvoer t.p.v. balkons	Kunststof	Zwartgrijs
Dakrand en afdekkers	Aluminium	Zwartgrijs
Noodoverstorten	Aluminium	Zwartgrijs
Ventilatiekanalen op het hoofddak	Aluminium	Blank Aluminium
Diversen		
Terras eerste verdieping appartementen	Betontegels 50x50 cm	Standaard grijs
Terrassen zuidgevel en daken	Betontegels 50x50 cm	Standaard grijs

Onder de kleur 'wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

TOELICHTING

Algemeen

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

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, e.d. Het openbare gebied is door de gemeente Amsterdam ontworpen en zal door de gemeente worden gerealiseerd in aansluiting op de bouw van het appartementencomplex. Mogelijk zal een tijdelijke situatie ontstaan waarbij de bereikbaarheid van de appartementen gehinderd zal worden door de werkzaamheden van de gemeente.

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

Opleveringsvolgorde

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

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

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

Bouwbesluit

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

Gewoonlijk bekend als

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

Benaming volgens Bouwbesluit

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

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

Krijtstreepmethode

De daglicht- en ventilatievoorziening van de appartementen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde ‘krijtstreepmethode’, een wettig legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

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

- bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012) inclusief wijzigingen bij besluit 01-01-2022;
- nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- bepalingen van de nutsbedrijven;
- bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

BENG

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

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

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

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

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

TOjuli

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding wordt op diverse manieren voorkomen. Bij uw woning kunt en gebruik maken van koeling..

SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2022 module IF en IIU.

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

Veiligheid tijdens de uitvoering

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

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op

deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Veiligheid na oplevering

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

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

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

Inhoud consumentendossier

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

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

Verklaringen en keuringen

- SWK waarborgcertificaat
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

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

Gebruikshandleidingen

- WTW ventilatie unit
- Rookmelders
- Opstookprotocol

Onderhoudsadviezen

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