
technische omschrijving 37 appartementen Loef

City Plot deel B, Buksloterham & Co, Amsterdam-Noord

Ontwikkeling en realisatie in opdracht van de Alliantie Ontwikkeling & Renovatie.

Inhoud

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling	3
2. Ruimtebenamingen volgens het Bouwbesluit.....	4
3. Peil	4
4. Grondwerk	4
5. Terreinafwerkingen	4
6. Terreininventaris	5
7. Funderingen.....	5
8. Wanden.....	5
9. Vloeren.....	5
10. Daken.....	6
11. Kozijnen, ramen en deuren.....	6
12. Trappen & balustraden	7
13. Plafond-, wand- en vloerafwerking	8
14. Keukeninrichting	9
15. Beglazing en schilderwerk	9
16. Behangwerken	9
17. Loodgieterswerken	9
18. Sanitair	10
19. Elektra, PV en communicatie-installaties	11
20. Ventilatie, verwarming en warm tapwater.....	12
21. Liftinstallatie	13
22. Schoonmaken	13
23. Algemene aandachtspunten	13
24. Afwerkstaat appartementen	16
25. Kleur- en materiaalstaat.....	17

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling

Voor deze appartementen wordt door de garantieplichtige ondernemer (Hurks) een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient vóór het waarmaken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van de appartementen.

Vorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht wat overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid !

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement en bijbehorende algemene ruimten tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet in uw bezit zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

2. Ruimtebenamingen volgens het Bouwbesluit

In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in de woning anders genoemd. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke, worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, inwendige verkeersruimten e.d.

Gebruikelijke benaming: Benaming volgens Bouwbesluit:

- | | |
|-----------------------|---------------------|
| - entree / hal / gang | - verkeersruimte |
| - woonkamer / keuken | - verblijfsruimte |
| - slaapkamer | - verblijfsruimte |
| - toilet / wc | - toiletruimte |
| - badkamer | - badruimte |
| - berging | - bergruimte |
| - balkon / terras | - buitenruimte |
| - onbenoemde ruimte | - onbenoemde ruimte |

3. Peil

Het peil, P=0, waaruit alle hoogten in het gebouw worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de appartementen op de begane grond. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

De plafondhoogte in de appartementen op de begane grond is ca 3,40 meter.

De plafondhoogte in de appartementen op de verdiepingen is ca 2,60 meter.

4. Grondwerk

Op de locatie is door de Alliantie een bodemsanering uitgevoerd conform een daarvoor opgesteld plan. Conform dit saneringsplan zal de locatie worden voorzien van een leeflaag van een meter dik op een scheidingsdoek. Daarmee voldoet de ondergrond aan de criteria behorend bij het beoogde gebruik.

Het grondwerk bestaat uit alle benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het realiseren van de funderingsbalken, funderingspoeren en de liftput en de benodigde ontgravingen en aanvullingen voor het aanleggen van kabels, leidingen en bestratingen.

5. Terreinafwerkingen

De gemeenschappelijke binnentuin en de daar aan grenzende privé terrassen van de bouwnummers 01 en 02 worden voorzien van een bestrating van betontegels. De tuin krijgt een beplanting volgens een nog op te stellen plan.

De inrichting van het mandelige binnenterrein in City-Plot deel B wordt ontworpen en uitgevoerd in opdracht van de Alliantie. De inrichting van het openbaar gebied rondom het plangebied City-Plot deel B wordt eveneens ontworpen en uitgevoerd in opdracht van de Alliantie. De bestrating op eigen terrein tegen de voorgevels van Loef wordt als onderdeel van deze werkzaamheden meegenomen. De inrichtingswerkzaamheden voor het mandelig gebied, het openbaar gebied en het eigen terrein langs de voorgevels van L'ij zijn geen onderdeel van de aannemingsovereenkomst voor de 37 appartementen in het project Loef.

6. Terreininventaris

Langs de gemeenschappelijke binnentuin wordt een erfafscheiding aangebracht bestaande uit een gaashekwerk met hardhouten palen en beplanting, ca 1,80m1 hoog. In dit hek wordt een metalen toegangspoort opgenomen.

7. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en terreinonderzoeken wordt het navolgende funderingssysteem toegepast, één en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht:

Betonnen palen met daarop een raster van betonnen funderingsbalken en poeren.

8. Wanden

Dragende wanden

De dragende wanden van het appartementencomplex worden uitgevoerd als massieve betonwanden:

- De dragende binnenwanden worden 250 mm dik;
- De dragende binnenspouwbladen worden 200 mm dik. Deze binnenspouwbladen worden aan de buitenzijde voorzien van spouwisolatie.

Niet dragende wanden

- De niet dragende binnenspouwbladen in de gevels worden uitgevoerd als geïsoleerde houtskeletbouw-elementen;
- De niet dragende wanden in de bergingen en bergingsgangen op de begane grond worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken;
- De niet dragende wanden in de nutsruimte, de hydrofoorroimte en de entree met werkkast worden uitgevoerd in kalkzandsteen zonder vellingkant;
- De wanden in de bergingen op de begane grond, grenzend aan entreehal, BOG-ruimte en appartementen worden voorzien van thermisch geïsoleerde voorzetwanden;
- De betonwanden van de liftschacht in de appartementen type G1 en G3 worden voorzien van geluidsisolerende voorzetwanden met een afwerking van gipsplaat;
- De binnenwanden (incl. schachtwanden) in de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd als metal stud wanden;
- De niet dragende binnenwanden in de appartementen op de verdiepingen worden uitgevoerd als verdiepingshoge gasbeton panelen;

Gevelafwerkingen

De gevels van het appartementengebouw worden bekleed met verticale aluminium golfplaten. Op de begane grond is deze beplating gecoat in de kleur ombergrijs, RAL 7022. Op de verdiepingen is de beplating blank geanodiseerd.

9. Vloeren

De volgende constructievloeren worden toegepast:

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als prefab geïsoleerde kanaalplaatvloer;
- De verdiepingvloeren worden uitgevoerd als prefab betonnen bekistingplaatvloer met een in het werk gestorte betonnen druklaag;
- De balkons, de galerijen en de trappen en tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton met een loopvlak voorzien van anti-slip motief;
- Een deel van de balkons op de 8^e verdieping wordt uitgevoerd als tegelbestrating op een ondergrond van isolatie en dakbedekking.

10. Daken

Dakconstructie

De daken worden uitgevoerd als prefab bekistingsplaatvloer met een in het werk gestorte druklaag.

Dakafwerkingen

- Het hoge dak wordt voorzien van een isolatielaag en een bitumineuze dakbedekking, voorzien van (stap)tegels en grind als ballast;
- Het dak en de zijwanden van de liftopbouw worden voorzien van een isolatielaag en een bitumineuze dakbedekking;
- De balkons van bouwnummer 36 en 37 worden voorzien van isolatie, dakbedekking en tegelbestrating die doorloopt over beide ondergronden. Vanwege de dikte van deze afwerking ontstaat er een opstap ten opzichte van het vloernivo in de appartementen en de aangrenzende prefab betonnen balkons;
- Het lage dak wordt voorzien van een isolatielaag en dakbedekking met daarop een afwerking met mos / sedum beplanting.

11. Kozijnen, ramen en deuren

Algemene ruimten

- De buitendeuren en -kozijnen (hoofdentree, bergingstoegangen, galerijdeuren) worden uitgevoerd in aluminium, gepoedercoat in de kleur ombergrijs, RAL 7022;
- De binnendeuren en -kozijnen op de begane grond (hydrofoorroimte, nutsruimte, werkkast, bergingsgang) worden uitgevoerd in hardhout, dekkend geschilderd in de kleur ombergrijs, RAL 7022;
- De meterkasten in de nutsruimte worden uitgevoerd conform de eisen van de nutsbedrijven;
- De binnendeuren en -kozijnen op de verdiepingen (voorportaal lift, hoofdtrappenhuis, noodtrappenhuis) worden uitgevoerd in hardhout, dekkend geschilderd in de kleur ombergrijs, RAL 7022;
- Daar waar nodig worden deuren, kozijnen en beglazing brandwerend uitgevoerd;
- Deurkrukken en schilden worden uitgevoerd in lichtmetaal;
- Met uitzondering van de deuren naar de hydrofoorroimte, de werkkast en de nutsruimte en de daarin aanwezige meterkastdeuren worden alle deuren in de algemene ruimten voorzien van een mechanische deurdranger;
- De hoofdentreedeur kan middels de videofooninstallatie vanuit de appartementen worden geopend om bezoekers binnen te laten.

Privé bergingen begane grond

- De deuren van de privébergingen op de begane grond zijn houten deuren, dekkend geschilderd in de kleur ombergrijs, RAL 7022;
- De deuren zijn stompe deuren voorzien van een kunststof afwerking in de kleur wit.

Buitenkozijnen appartementen:

- De buitenkozijnen worden uitgevoerd als aluminium puien met draaideuren en draai-kiepramen in gepoedercoate uitvoering, kleur ombergrijs, RAL 7022;
- De voordeuren aan de galerijen (appartementen type A) zijn dichte deuren zonder spionoog;
- De inpandige voordeuren (appartementen type G en H) zijn dichte deuren met spionoog, brand- en geluidwerend uitgevoerd. Deze deuren en bijbehorende kozijnen worden uitgevoerd in hardhout, dekkend geschilderd in de kleur ombergrijs, RAL 7022;.
- Waar nodig worden boven de gevelkozijnen zelfregelende ventilatioosters aangebracht;
- De inbraakwerendheid van buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen en bijbehorend hang- en sluitwerk en beslag voldoet, waar nodig, aan weerstandsklasse 2. Daartoe worden o.a. meerpuntssluitingen en veiligheidsbeslag met kerntrekbeveiliging toegepast;
- Deurkrukken en schilden worden uitgevoerd in licht metaal;

- De cilinders in de sloten van het appartement, de privéberging op de begane grond en de postkast in de entreehal worden gelijksluitend uitgevoerd. Deze privésloten en bijbehorende sleutels zijn geheel onafhankelijk van de sloten en sleutels voor de algemene deuren die onder het beheer van de VvE vallen.

Binnendeuren en -kozijnen in de appartementen

- De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig stalen montagekozijnen. De deuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De deuren en kozijnen worden uitgevoerd in de kleur wit, Alpine wit;
- In de appartementen op de begane grond (bouwnummers 01 en 02) worden kozijnen zonder bovenlicht toegepast;
- Bij de appartementen op de verdiepingen worden de kozijnen verdiepingshoog uitgevoerd, met een bovenlicht van helder vensterglas en een afgeslankte bovendorpel. Bij de bergingen wordt een blind bovenpaneel geplaatst in plaats van vensterglas;
- De binnendeuren worden voorzien van lichtmetalen krukken en schilden en stalen paumelles;
- Toiletten en badkamers worden voorzien van een vrij- en bezetslot met bijbehorend garnituur, de overige binnendeuren worden voorzien van loopsloten;
- Onder de binnendeuren van de badkamer en toilet worden kunststenen dorpels toegepast. Onder de overige binnendeuren komen geen dorpels;
- De binnendeuren en -kozijnen van de bergingen in de appartementen type H6 worden geluidwerend uitgevoerd;
- De meterkasten en stadsverwarmingskasten krijgen een kozijn bestaande uit een houten frame met een bovenpaneel en een deur van wit gemelamineerd spaanplaat. De kasten zijn onderling gescheiden door een geïsoleerd tussenschot om opwarming van de waterleiding in de meterkast tegen te gaan. De deuren zijn voorzien van een kastsloten.

Beglazing

- De beglazing in de buitenkozijnen van de algemene ruimten en de appartementen wordt uitgevoerd als isolerende beglazing, type HR++;
- De beglazing in de buitenkozijnen en de binnenpuien van de algemene ruimten voldoet (waar nodig) aan de NEN normen m.b.t. letselveiligheid, doorvalbeveiliging en brandveiligheid.

Postkasten en videofoonkast

- In de entreepui worden postkasten en een videofoonkast geplaatst. Beide kasten worden uitgevoerd in RVS.

Vensterbanken

- Onder de raamkozijnen met een borstwering aan de binnenzijde worden aan de binnenzijde van niet betegelde ruimten vensterbanken toegepast van natuursteencomposiet met een overstek van circa twee cm;
- In betegelde ruimten wordt het tegelwerk doorgezet over de borstwering.

12. Trappen & balustraden

Hoofdtrappenhuis

De trappen en tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton met een loopvlak voorzien van anti-slip motief. De trappen worden voorzien van thermisch verzinkte stalen spijlenhekwerken en muurleuning zonder verdere afwerking.

Inpandig noodtrappenhuis 4^e t/m 8^e verd

De inpandige noodtrappen en bijbehorende leuning worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal zonder verdere afwerking.

Noodtrap buiten

De buitentrap bestaat uit stalen trappen met roostertreden, -bordessen hekwerken. Trappen, bordessen en hekwerken zijn thermisch verzinkt zonder verdere afwerking.

Balkons en galerijen

De balkons en galerijen worden voorzien stalen lamellenhekwerken, thermisch verzinkt en gepoedercoat in de kleur wit, RAL 9010.

13. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafonds algemene ruimten

- De betonplafonds van de algemene ruimtes worden voorzien van (akoestisch)structuurspuitwerk met een fijne structuur in een witte kleur;
- De plafonds in de privébergingen en bergingsgangen zijn geïsoleerde plafonds met een houtwolcement beplating in de kleur naturel.

Plafonds in de appartementen

- De plafonds van de meterkast, stadsverwarmingkast, en berging blijven onafgewerkt;
- De overige betonplafonds van de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk in een witte kleur waarbij de V-naden zichtbaar blijven.

Wandafwerking algemene ruimten

- De wanden van de entreehal, de hallen op de verdiepingen, het hoofdtrappenhuis en het inpan-dige noodtrappenhuis worden voorzien van structuurspuitwerk met een fijne structuur in een witte kleur;
- De wanden met een afwerking van spuitwerk worden voorzien van houten plinten, kleur wit.

Wandafwerking in de appartementen

- De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van ca 1,4 m1. Daarboven wordt struc-tuur spuitwerk aangebracht;
- De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond;
- De wandtegels zijn tegels 40x20 cm, liggend aangebracht;
- De wanden in de meterkast en de stadsverwarmingkast worden niet afgewerkt;
- De overige, niet betegelde wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd.

Afwerkvloeren algemene ruimten

- De entreehal op de begane grond, de hallen op de verdiepingen en de hoofdbordessen van het hoofdtrappenhuis worden voorzien van tegelvloeren;
- Bergingen en bergingsgangen krijgen een dekvloer met een stofbindende afwerking.

Afwerkvloeren in de appartementen

- De vloeren in de woning worden afgewerkt met een zwevende anhydriet dekvloer. De vloeren worden niet geschuurd. Er worden geen vloerplinten aangebracht;
- De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met een betegelde cementdekvloer, tegels formaat 33x33 cm. Het tegelwerk in de douchehoek wordt op afschot gelegd naar de dou-cheafvoerput.

Aandachtspunten bij de keuze van vloerafwerkingen:

- Om de naar binnen draaiende voordeur goed te kunnen laten functioneren, mag de vloeraf-werking achter de voordeur maximaal 15 mm dik zijn;
- In verband met een goede werking van de ventilatie dient onder de binnendeuren altijd een ventilatiespleet van minimaal 10 mm aanwezig te zijn. De vloerafwerking ter plaatse van de binnendeuren mag daarom maximaal 15 mm dik zijn;

- *In verband met de aanwezige vloerverwarming kunnen niet alle vloerafwerkingen worden toegepast. Zo is het niet gewenst om isolerende vloerbedekking en laminaat op een isolatielaag te gebruiken. Tegelvloeren, gelijmde parket van geschikte houtsoorten, stoffen vloerbedekkingen en kunststof vloerbedekkingen zijn zeer geschikt. Laat u hierover uitgebreid informeren door een betreffende leverancier c.q. adviseur.*

14. Keukeninrichting

Op de verkooptekeningen is schematisch een keukeninrichting inclusief apparatuur en gootsteenkraan aangegeven. In de aanneemsom is een bedrag opgenomen voor het leveren, plaatsen en aansluiten van een dergelijke inrichting. De hiervoor opgenomen bedragen (incl. btw) zijn:

Type A0 en A6	:	€ 6.200,00
Type G1	:	€ 6.400,00
Type H6	:	€ 6.800,00
Type G2A en G2B	:	€ 6.700,00
Type G3	:	€ 9.950,00
Type G4	:	€ 8.600,00

Op de verkooptekening zijn aansluitpunten voor elektra, water en riolering voor oven, koelkast, spoelbak met keukenkraan, vaatwasmachine, kooktoestel en (recirculatie-) afzuigkap aangegeven alsmede een loze leiding voor bijvoorbeeld een elektrische boiler. Deze voorzieningen zijn eveneens inbegrepen in de aanneemsom maar zijn geen onderdeel van genoemde bedragen voor de keukeninrichting.

Indien de keukeninrichting bij de door Hurks aangewezen leverancier wordt besteld, dan kan de keuken tijdens de bouw worden geplaatst en valt de keukeninrichting onder de garantieregeling van Woningborg.

Het is ook mogelijk om de woning zonder keuken op te laten leveren en de keuken na de oplevering te laten plaatsen door een andere leverancier. In dat geval valt de keukeninrichting buiten de Woningborg garantie.

15. Beglazing en schilderwerk

Beglazing

Zie ramen, deuren en kozijnen

Schilderwerk

Het schilderwerk bestaat uit het schilderen van de houten kozijnen, ramen, deuren, plinten en aftimmerlatten.

16. Behangwerken

Er wordt geen behang aangebracht

17. Loodgieterswerken

Algemeen:

De leidingen worden daar waar mogelijk weggewerkt in de wanden en/of vloeren. In de berging en de technische ruimten worden de leidingen uitgevoerd als opbouw.

In de lifthallen wordt een droge blusleiding aangebracht.

De blusleiding bestaat uit een thermisch verzinkte stalen leiding met aansluitingen voor de brandweer.

Goten en hemelwaterafvoeren

De platte daken krijgen een inpandige hemelwaterafvoer via de schachten in het gebouw. De balkons en galerijen krijgen kunststof hemelwaterafvoeren die tegen de gevels worden gemonteerd. Op de begane grond worden deze hemelwaterafvoeren uitgevoerd in staal, afgewerkt in de kleur ombergrijs, RAL 7022.

Alle hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel van Waternet. Het mos / sedumpakket op het platte dak zorgt ervoor dat het hemelwater vertraagd wordt afgevoerd zodat de kans op overbelasting van het openbare rioolstelsel wordt verminderd.

Riolering

Alle rioolafvoeren (keuken, toilet, badkamer, wasmachine) worden aangesloten op standleidingen in de schachten in het gebouw die het afvalwater naar beneden brengen. Alle rioolafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel van Waternet.

Tapwater

In de hydrofooruimte op de begane grond komt een centrale aansluiting op het waterleidingnet van Waternet. Deze wordt aangesloten op een drukverhogingsinstallatie (hydrofoor). De hydrofoor zorgt ervoor dat het water onder voldoende druk uit de kranen op de verdiepingen komt.

In de hydrofoorkast wordt een uitstortgootsteen met elektrische boiler en mengkraan opgenomen ten behoeve van schoonmaakwerkzaamheden.

Elk appartement krijgt een individuele watermeter in de meterkast, aangesloten op de hoofdleidingen vanaf de hydrofoor. De tapwaterleidingen in de appartementen worden uitgevoerd in kunststof leidingen. Vanaf de watermeter loopt een leiding naar de stadsverwarmingskast voor opwarming van warmtapwater via een warmtewisselaar in de stadsverwarmingsunit. (zie 'verwarming').

Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar de aanrechtmengkraan, de wastafelmengkraan en de douchemengkraan. Bij bouwnummers 36 en 37 worden er ook koud- en warmwaterleidingen aangelegd naar de badmengkraan.

Een koudwaterleiding wordt aangelegd naar de toiletcombinatie, de fontein in het toilet, het tappunt voor de wasmachine en het tappunt voor de vaatwasmachine.

Gasleidingen

In de appartementen wordt geen gasleiding aangelegd.

18. Sanitair

De leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden. Het volgende sanitair wordt aangebracht:

Closetcombinatie

- Wandcloset Sphinx 300 wit
- Inbouw spoelreservoir Geberit Duofix, met frontbediening Geberit Sigma 01, wit

Fonteincombinatie (alleen type G en H)

- Fontein Sphinx 300, wit, met fonteinkraan Grohe Costa

Wastafelcombinatie (type G en H: 2x, type A: 1x)

- Wastafel Sphinx 300, wit, met wastafelmengkraan Grohe Costa
- Rechthoekige spiegel

Badcombinatie (Bouwnummer 36)

- Ligbad Sphinx 300, 170x75, wit kunststof.
- Bad-afvoer met waste

- Thermostatische badmengkraan Grohetherm 1000
- Handdouche met wandhouder en doucheslang Grohe

Badcombinatie (Bouwnummer 37)

- Ligbad Sphinx 300, 180x80, wit kunststof.
- Bad-afvoer met waste
- Thermostatische badmengkraan Grohetherm 1000
- Handdouche met wandhouder en doucheslang Grohe

Douchecombinatie

- Thermostatische douchemengkraan Grohetherm 1000
- Glijstangcombinatie Grohe met handdouche en doucheslang
- Kunststof vloerput met RVS deksel

Keukenopstelplaats

- Afgedopte afvoerpunt tbv spoelbak en vaatwasmachine
- Afgedopte wateraansluitingen (warm en koud) t.b.v. een keukenkraan
- De vaatwasmachine zal aangesloten worden op de koudwaterleiding naar de keukenkraan.

Aansluitpunt wasmachine

- Wasmachinekraan
- Afvoerpunt riolering met kunststof sifon

19. Elektra, PV en communicatie-installaties

Elektrische installatie algemeen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit tot de dag van oplevering zijn eveneens in de aanneemsom inbegrepen.

In de meterkast in de Nutsruimte op de begane grond komt een aansluiting op het elektriciteitsnet ten behoeve van de algemene ruimten. De vereniging van eigenaren dient een energiecontract af te sluiten voor het gebruik van deze aansluiting. De daaraan verbonden kosten zullen via de maandelijkse VvE bijdrage verrekend worden.

De volgende elektravoorzieningen zijn aangesloten op de algemene meter:

- De lift in het gebouw;
- De PV installatie in het gebouw;
- De LED-verlichting in de gemeenschappelijke verkeersruimten. Daar waar mogelijk wordt de verlichting voorzien van dag-nachtsensoren en bewegingssensoren;
- De drukverhogingspomp (hydrofoor) voor de waterleiding in het gebouw;
- De mechanische ventilatie in de algemene ruimten (indien nodig);
- Een elektrische boiler in de hydrofoorkast op de begane grond;
- Wandcontactdozen tbv schoonmaak algemene ruimten;
- De verlichting van de privé-bergingen op de begane grond.

PV installatie

Op het hoogste dak van het gebouw worden PV panelen (zonnepanelen) geplaatst voor het opwekken van elektriciteit. De panelen worden middels een omvormer en bekabeling aangesloten op een eigen groep in de algemene meterkast op de begane grond. De energieopbrengst van deze installatie wordt verrekend in de maandelijkse VvE-bijdrage.

Elektrische installaties appartementen

In de meterkast van elk appartement komt een aansluiting op het elektriciteitsnet met een individuele verbruiksmeter. In de meterkast wordt de elektra verdeeld over meerdere groepen, waarbij aparte groepen zijn gereserveerd voor elektrisch koken, combi-magnetron, vaatwasser, wasmachine en wasdroger.

De installatie wordt aangelegd volgens het gemodificeerde centraal dozensysteem.

Het schakel- en aansluitmateriaal is van het type Busch-Jaeger Reflex SI, kleur wit, RAL 9010.

De aantallen en posities van schakelaars, lichtpunten en wandcontactdozen zijn middels symbolen aangegeven op de verkooptekeningen. De werkelijke positie kan enigszins afwijken.

Schakelaars, leidingen en wandcontactdozen in de appartementen worden uitgevoerd als volledig inbouw, waar nodig horizontale naast elkaar geplaatst.

De wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers worden op ca. 30 cm. + vloer aangebracht.

De schakelaars, en overige wandcontactdozen worden op ca. 105 cm. + vloer aangebracht.

De kamerthermostaten en videofoon worden op ca 150 cm + vloer aangebracht.

De aansluitpunten in de keuken worden afgestemd op de keukeninrichting.

Er worden rookmelders gemonteerd en op het elektriciteitsnet aangesloten.

Telecommunicatievoorzieningen

In de meterkast van elk appartement komen aansluitpunten voor CAI (Ziggo) en glasvezel.

In de meterkast is een dubbele wandcontactdoos aanwezig ten behoeve van een aansluitkast en / of router. Vanaf de meterkast is er een bedrade buis (coax) naar een inbouwdoos voor Centraal Antenne Installatie (CAI) in de woonkamer. Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangebracht naar inbouwdozen in de woonkamer en slaapkamer(s) voor een nader in te vullen functie.

20. Ventilatie, verwarming en warm tapwater

Ventilatie appartementen

De ventilatie van de appartementen wordt verzorgd door een systeem met natuurlijke luchttoevoer door de gevel en een mechanische afvoer. De luchttoevoer gebeurt via zelfregelend ventilatieroosters boven de gevelkozijnen van de verblijfsruimten (woonkamer / keuken en slaapkamer(s)). De mechanische afzuiging bestaat uit een ventilatorunit, geplaatst in de berging, aangesloten op afzuigventielen in de plafonds van keuken, toilet, badkamer en in de berging / opstelplaats wasmachine. De afgezogen lucht wordt naar het dak afgevoerd middels luchtkanalen in de schacht naast de ventilatorunit. De metalen ventilatiekanalen worden zoveel als mogelijk in de betonnen vloer ingestort..

De regeling van de ventilatielucht vindt plaats door middel van een draadloze bedieningsschakelaar met een geïntegreerde CO2 sensor in woonkamer, een CO2 sensor in de slaapkamer(s) en een vochtsensor in de badkamer.

Ter plaatse van de opstelplaats van het kooktoestel wordt een gemotoriseerde recirculatiekap voorzien. Deze mag niet aangesloten worden op het ventilatiesysteem.

Verwarming appartementen

Alle appartementen worden voorzien van een aansluiting op de stadsverwarming van NUON / Vattenfall. De afleverzet met individuele warmtemeter wordt geplaatst in de stadsverwarmingkast, naast de normale meterkast. Levering van warmte door derden valt niet onder de verantwoordelijkheid van Hurks en is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2016.

De appartementen worden verwarmd middels vloerverwarming. De vloerverwarmingsverdeler (met bijbehorende regelset) in de berging van het appartement wordt aangesloten op de afleverzet voor stadswarmte. Vanaf de verdeler lopen er vloerverwarmingsslangen in de zwevende dekvloeren naar de woonkamer, slaapkamer(s) en badkamer. De temperatuur wordt centraal geregeld door middel van een ruimtethermostaat in de woonkamer.

De te handhaven temperaturen zijn conform de eisen van Woningborg;

- Woonkamer / keuken 20°C

- Slaapkamer(s) 20°C
- Badkamer 22°C
- Verkeersruimten 15°C
- Toiletruimte onverwarmd
- Berging onverwarmd

In de badkamer wordt als aanvulling op de vloerverwarming een handdoekradiator geplaatst om de omschreven temperatuur te behalen. De handdoekradiator wordt aangesloten op de stadsverwarming en is voorzien van een thermostatische radiatorkraan.

Warm tapwater

De afleverzet van de stadsverwarming heeft een warmtewisselaar die tapwater verwarmt voor gebruik in het appartement. De warm tapwatercapaciteit bedraagt 7,5 liter / minuut bij 60 graden (CW4). Een verdere omschrijving van het tapwater staat bij punt 17 (loodgieterswerk).

21. Liftinstallatie

Ten behoeve van de appartementen wordt het appartementengebouw voorzien van een brancardlift die is voorzien van een spiegel, een leuning, een alarminstallatie en vloerafwerking. De liftdeuren en kozijnen zijn uitgevoerd in RVS.

22. Schoonmaken

De appartementen en algemene ruimten worden 'bezemschoon' opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten worden nat gereinigd.

23. Algemene aandachtspunten

Energieprestatie en Duurzaam bouwen

Naast maatregelen voor energiebesparing, zoals een goede isolatie van vloeren, gevels en daken, een goede kierdichting bij bouwkundige aansluitingen en draaiende geveldelen, PV-panelen en LED-verlichting, zijn ook andere maatregelen getroffen om het milieu te ontzien. Enkele daarvan zijn het aanbrengen van waterbesparende kranen, de aansluiting op de stadsverwarming en het toepassen van hout dat grotendeels uit duurzaam geproduceerde bossen afkomstig is.

Vereniging van eigenaars

Het appartementsgebouw wordt middels een akte van splitsing door de notaris verdeeld in appartementsrechten die zijn weergegeven op de bijbehorende splitsingstekening. Bij de splitsing wordt de vereniging van eigenaars opgericht, die tot doel heeft de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars te behartigen, en worden de belangrijkste rechten en plichten van de eigenaars vastgelegd.

De koop van een appartement houdt in dat u, als koper een appartementsrecht koopt waarmee u het exclusieve gebruiksrecht verkrijgt van het betreffende appartement met bijbehorende berging (het privé gedeelte). Bij de koop van één of meerdere appartementsrechten wordt u automatisch lid van de vereniging van eigenaars (VvE). De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het gebouw zijn eigendom van de VvE. Iedere koper is daardoor mede-eigenaar en gebruiker van deze gebouwdelen.

Het bestuur van de VvE wordt samengesteld uit de leden. De uitvoerende taken kunnen bij een administrateur worden ondergebracht. Tot de taakstelling van de administrateur behoren onder meer onderhoud en schoonmaak van installaties en algemene ruimten, het afsluiten van verzekeringen en energiecontracten, het opstellen van de jaarlijkse begroting en het bepalen en innen van de VvE bijdragen.

Meer- en minderwerk / koperskeuzes

Om u als verkrijger de mogelijkheid te bieden om uw appartement aan uw persoonlijke wensen aan te passen, is een 'kopers-keuzelijst' gemaakt. Door ondertekening verklaart u zich akkoord met de daarin vermelde voorwaarden. Indien er geen wijzigingen van u bekend zijn, wordt de woning afgewerkt zoals in de contractstukken is vastgelegd. Namens de ondernemer is een kopers- begeleid(st)er beschikbaar om u van dienst te zijn bij het maken van keuzes en beantwoorden van vragen.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering onder andere moet voldoen aan de Woningborg garantienormen en het Bouwbesluit. Daarnaast kan het helaas voorkomen dat bepaalde wensen niet altijd inpasbaar zijn in de projectmatige bouwstroom.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle opdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden.

Door het overeenkomen van vervallen sanitair en tegelwerken als minderwerk voldoet de woning bij oplevering mogelijk niet aan de bouwvergunning en de gestelde Woningborg-normen. Doordat de ondernemer voor dat gedeelte zijn verplichting mogelijk niet kan nakomen, wordt minderwerk alleen overeengekomen onder vrijwaring van zijn aansprakelijkheden betreffende het minderwerk. E.e.a. is omschreven in Woningborg garantie- en waarborgregeling 2016 in relatie tot meer-minderwerk. De kopersbegeleid(st)er kan u hierover nader informeren.

Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is namelijk gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte. Tijdens de bouwuitvoering kunnen werkzaamheden door of namens de verkrijger niet worden toegelaten.

Verkoopdocumentatie

Deze technische omschrijving en bijbehorende verkooptekeningen zijn met de grootste zorg samengesteld en maken deel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst. De technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen. De ondernemer heeft het recht om ten opzichte van de verkoopdocumenten wijzigingen door te voeren voor zover dat noodzakelijk mocht blijken op grond van eisen van nutsbedrijven, overheid, voorschriften van fabrikanten en in geval van leveringsbeperkingen. Indien er onverhoopt verschillen mochten blijken tussen de voorschriften van het bouwbesluit, de normbladen, overige overheidsbesluiten en de contractdocumenten, dan prevaleren de voorschriften. De door de ondernemer aan te brengen wijzigingen zullen nimmer afbreuk mogen doen aan de kwaliteit, bruikbaarheid en waarde van de woning.

De op tekening aangegeven maten kunnen in de praktijk in geringe mate afwijken. Bij de ingeschreven maten is geen rekening gehouden met de dikte van wand- en vloerafwerkingen.

Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten

Zodra u besluit om een van de appartementen te kopen worden hiervoor een koop- en een aannemingsovereenkomst getekend. Hierin zijn de rechten en plichten van zowel de verkrijger (koper) als de verkoper (de Alliantie) en de ondernemer (Hurks) vastgelegd. Met andere woorden: in de overeenkomsten wordt vastgelegd wat u koopt onder de opgenomen voorwaarden en wat de verkoper en de ondernemer, eveneens onder de opgenomen voorwaarden, aan u dienen te leveren.

In deze overeenkomsten worden tevens alle zaken die voortvloeien uit de overeenkomst tussen de ondernemer met de gemeente Amsterdam en welke voor u van belang zijn, vastgelegd.

Na ondertekening van deze overeenkomsten wordt door de ondernemer een exemplaar naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de transportakte (voor de eigendomsoverdracht) en indien gewenst tevens de hypotheekakte. Dit notarieel transport kan pas plaatsvinden als alle ontbindende voorwaarden zijn vervallen en alle opschortende voorwaarden zijn vervuld.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht geschiedt dus door een zogenaamde "Akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomsten wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht kan plaatsvinden. Vóór de datum van levering ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale, op de datum van levering, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken.

Op de leveringsdatum worden normaliter zowel de akte van eigendomsoverdracht als de hypotheekakte gepasseerd.

Hypotheek en daarbij behorende kosten

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van de verkrijger. De makelaar kan u hierover uitgebreid adviseren. Indien het hypotheekbedrag lager is dan de tot aan de oplevering verschuldigde bedragen dan zal het ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Vrij Op Naam

Het appartement wordt "Vrij Op Naam" aan u verkocht. Dat wil zeggen dat in de koop-en aaneemsom niet alleen de bouw- en erfpacht grondkosten zijn inbegrepen, maar ook veel bijkomende kosten zoals onder andere de kosten van architect, constructeur, notaris (leveringstakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, btw, kadastrale inmeting en de kosten voor het in het complex brengen van de kabels en leidingen voor riolering, water, stadsverwarming en elektra.

Voor aansluiting en gebruik van CAI of glasvezel voor televisie, telefoon en internet dient de verkrijger voor eigen rekening een abonnement af te sluiten met een provider naar keuze. Ook voor levering van elektriciteit, stadswarmte en drinkwater vanaf de dag van oplevering dient verkrijger zelf contracten af te sluiten.

Betalingen

Door het ondertekenen van de overeenkomsten bent u verplicht betalingen te doen, zoals vermeld in de termijnregelingen in de overeenkomsten. De termijnen van de aaneemsom 'vervallen' al naar gelang de bouw vordert. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn koopsom als voor de termijnen van de aaneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom aan u is overgedragen.

U dient wel rekening te houden met eventuele verschuldigde rente conform het daarover bepaalde in de koop- en aannemingsovereenkomst. Nadat de eigendomsakte en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de termijnfacturen door naar uw geldgever zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen of zorgt u zelf voor betaling. Indien uw betaling niet tijdig in ons bezit is zal daarover de overeengekomen rente in rekening worden gebracht.

Verzekering

Tijdens de bouw is het project door de ondernemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Op het moment dat de verkrijger de sleutels van het appartement in ontvangst neemt, gaan in principe alle risico's op hem over. De oplevering, die aan de overhandiging van de sleutels vooraf gaat, is dan ook van groot belang.

De VvE sluit een opstalverzekering af voor schade aan het gebouw.

U dient zelf zorg te dragen voor uw inboedelverzekering.

Oplevering en sleuteloverdracht

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé gedeelte.

De oplevering van de algemene gedeelten van het gebouw aan de VvE zullen op een ander tijdstip plaatsvinden.

Het appartement moet bij oplevering nauwkeurig worden geïnspecteerd en het opleveringsrapport dient zorgvuldig te worden opgemaakt. De ondernemer zal de tekortkomingen onverwijld, maar in ieder geval binnen 3 maanden (i.v.m. levertijden), herstellen.

Als u aan al uw verplichtingen heeft voldaan en de akte van levering bij de notaris is gepasseerd, ontvangt u direct bij oplevering de sleutels van uw appartement.

Onderhoudsperiode

Vanaf de oplevering begint de onderhoudsperiode van 3 maanden. Het is van belang om de tekortkomingen zo snel mogelijk schriftelijk aan de ondernemer te melden. Na het verstrijken van de onderhoudsperiode van 3 maanden en nadat alle tekortkomingen zijn hersteld, is de ondernemer behoudens de bepalingen in het Burgerlijk Wetboek, niet meer aansprakelijk voor eventueel later gemelde tekortkomingen. Waar hier melding wordt gemaakt van de term “tekortkomingen” wordt bedoeld; alle afwijkingen in de bouw ten opzichte van hetgeen in de verkooptekeningen en de technische omschrijving is vastgelegd en welke een waardevermindering veroorzaken.

Wij verwijzen hier ook naar de brochure ‘Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud’, die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

24. Afwerkstaat appartementen

ruimte	vloerafwerking	zwevende dekvloer	vloertegels	kunststeen dorpel	wandafwerkingen	onafgewerkt	behangklaar	tegelwerk tot 1,40	sputwerk boven tegelwerk	tegelwerk tot het plafond	plafondafwerking	onafgewerkt	sputwerk
meterkast		•				•						•	
stadsverwarmingkast		•				•						•	
mechanische ventilatiekast		•				•						•	
berging		•					•					•	
entree / hal		•					•						•
woonkamer / keuken		•					•						•
slaapkamer (s)		•					•						•
toilet			•	•				•	•				•
badkamer			•	•						•			•

25. Kleur- en materiaalstaat algemene ruimten

onderdeel	positie	materiaal	afwerking	kleur
Gevels				
Gevelkozijnen	Alle gevels	aluminium	coating	ombergrijs RAL 7002
Postkasten	entree	RVS		
Gevelbeplating, verticaal geprofileerd	Alle gevels, begane grond	aluminium golfplaat	coating	ombergrijs RAL 7002
Gevelbeplating, verticaal geprofileerd	Alle gevels, verdiepingen	aluminium golfplaat	blank geanodiseerd	
Iamellenhekken balkons en dakranden	Alle gevels, verdiepingen	staal	thermisch verzinkt + coating	wit, RAL 9010
Noodtrap, bordessen en spijlenhekken	achtergevel	staal	thermisch verzinkt	
Vloeren				
vloer	entree	schoonloopmat		
vloer	entree, hydrofoor, nutsruimte	tegelwerk		donker grijs
vloer	bergingen en bergingsgangen	dekvloer	stofbinder	
vloer	noodtrappenhuis 4e t/m 8e verd	dekvloer	stofbinder	
vloer	hallen, liftportalen	tegelwerk		donker grijs
vloer	hoofdtrappenhuis	tegelwerk		donker grijs
vloer	galerijen	prefab beton	anti slip loopvlak	
Plafonds				
plafond, geluidsabsorberend	entree	acoustisch spuitwerk		wit
plafond, geluidsabsorberend	hallen, liftportalen	acoustisch spuitwerk		wit
plafond, geluidsabsorberend	hoofdtrappenhuis	acoustisch spuitwerk		wit
plafond, geluidsabsorberend	noodtrappenhuis 4e t/m 8e verd	acoustisch spuitwerk		wit
plafond, geïsoleerd	bergingen en bergingsgangen	houtwolcement		natuur
plafond, onafgewerkt	hydrofooruimte en nutsruimte	beton		natuur
Wanden				
Stucwerk	entree	spuitwerk		wit
Stucwerk	hallen, liftportalen	spuitwerk		wit
Stucwerk	hoofdtrappenhuis	spuitwerk		wit
Stucwerk	noodtrappenhuis 4e t/m 8e verd	spuitwerk		wit
Vloerplint	spuitwerk wanden	hout	schilderwerk	wit
Voorzetwand, geïsoleerd	Bergingen en bergingsgangen	n.t.b.		
Onafgewekte wanden	Bergingen en bergingsgangen	HSB, beton		
Schoonwerkwanden	Bergingen en bergingsgangen	kalkzandsteen	vellingblokken	
Deuren, kozijnen, trappen, hekken				
Binnenkozijnen	alle algemene ruimten	hout	schilderwerk	ombergrijs RAL 7002
Binnendeuren m.u.v. bergingsdeuren	alle algemene ruimten	hout	schilderwerk	ombergrijs RAL 7002
Bergingendeuren	bergingen	hout	HPL	wit, RAL 9010
Liftdeuren en -kozijnen	Entree en liftportalen	RVS	-	
Steektrappen en tussenbordessen	hoofdtrappenhuis	prefab beton	antis slip loopvlak	
Steektrap met onder en bovenkant	noodtrappenhuis 4e t/m 8e verd	staal	thermisch verzinkt	
Traphekken en -leuningen	hoofd- en noodtrap	staal	thermisch verzinkt	