

TECHNISCHE OMSCHRIJVING GEINS

Project – 30 appartementen en 15 grondgebonden woningen – “Geins” te “Amsterdam Zuidoost”

Versie 2.5 – 09 november 2023



Inhoud

| | |
|--|----|
| 1 Welkom bij BAM Wonen | 4 |
| 2. Algemene projectgegevens | 5 |
| 3. Grondwerk..... | 13 |
| 4. Buitenriolering en drainage..... | 14 |
| 5. Terreinverharding | 14 |
| 6. Beplanting | 14 |
| 7. Terreininrichting..... | 15 |
| 8. Fundering | 15 |
| 9. Betonwerk | 15 |
| 10. Metselwerk en isolatie | 16 |
| 11. Prefab beton..... | 16 |
| 12. Ruwbouwtimmerwerk | 17 |
| 13. Metaalconstructiewerk..... | 17 |
| 14. Kanalen en schoorstenen..... | 17 |
| 15. Kozijnen, ramen en deuren..... | 18 |
| 17. Trappen en balustraden..... | 19 |
| 18. Dakbedekking..... | 20 |
| 19. Beglazing | 20 |
| 20. Natuur- en kunststeen | 20 |
| 21. Voegvullingen..... | 21 |
| 22. Zonwering | 21 |
| 23. Stucadoorwerk | 21 |
| 24. Tegelwerk..... | 22 |
| 25. Dekvloeren en vloersystemen..... | 23 |
| 26. Metaal- en kunststofwerk..... | 24 |
| 28. Afbouwtimmerwerk | 24 |
| 29. Schilderwerk..... | 24 |
| 30. Binneninrichting/keukens..... | 25 |
| 31. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering | 25 |
| 32. Dakgoten en hemelwaterafvoeren | 25 |
| 33. Binnenriolering | 26 |
| 34. Waterinstallaties | 26 |
| 35. Sanitair | 27 |
| 36. Brandbestrijdingsinstallaties | 28 |
| 37. Gasinstallatie..... | 28 |
| 38. Verwarmingsinstallatie..... | 28 |

| | |
|--|----|
| 39. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie | 28 |
| 40. Elektrotechnische installaties | 29 |
| 41. Communicatie- en beveiligingsinstallaties | 31 |
| 42. Liftinstallatie..... | 31 |
| 43. Gevelonderhoudinstallatie | 32 |

1 Welkom bij BAM Wonen

Gefeliciteerd met je nieuwe woning!

Voor je ligt de Technische Omschrijving van Geins, het nieuwe appartementencomplex in Amsterdam Zuidoost. Deze technische omschrijving is specifiek opgesteld om de 30 appartementen en 15 grondgebonden woningen te beschrijven en leggen we per onderdeel uit hoe de woning en de gebouwen zijn samengesteld, afgewerkt en wat je in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de koop horen.

We hebben deze Technische Omschrijving met zeer veel zorg voor je samengesteld en we hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat we echte bouwers zijn, gebruiken we soms toch vaktermen en noemen we een regenpijp een “hemelwaterafvoer” of “hwa” en een stopcontact een “wandcontactdoos” of “wcd”. Dus als je ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons. Schroom niet om ons dan te vragen om verduidelijking. Als koper kun je online, via Mijn Homestudios voor Geins, eenvoudig contact opnemen met je woonadviseur. Die staat je graag te woord!

Natuurlijk mag je ervan uitgaan dat je woning voldoet aan de modernste eisen. Alle woningen zijn zeer goed geïsoleerd. Natuurlijk is het volledig gasloos en toekomstbestendig. Door de zonnepanelen wek je een deel van je eigen elektriciteit op terwijl de compleet ingerichte keuken en badkamer mede zorgt voor een comfortabele plek om lekker te wonen.

Over lekker wonen gesproken: online, op Mijn Homestudios ontdek je welke opties er mogelijk zijn voor je nieuwe woning. Opties om leefruimtes naar wens in te delen of te verfraaien. Keuze uit het woonklaar laten opleveren van (delen van) jouw nieuwe woning; kortom, alles wat je nodig hebt om van je nieuwe huis een thuis te maken!

We hebben er enorm veel zin in om je nieuwe thuis te bouwen en wensen je nu alvast veel woonplezier.

Welkom thuis, welkom bij BAM Wonen

2. Algemene projectgegevens

Korte omschrijving van het werk:

Geins bestaat uit 2 bouwblokken met in totaal 119 appartementen en 15 grondgebonden woningen, te weten:

- 15 appartementen type A1 en A2
- 3 appartementen type B1 en B2
- 4 appartementen type C1 en C2
- 3 appartementen type D
- 3 appartementen type E
- 2 appartementen type F1 en F2
- 3 appartementen type G
- 17 appartementen type H1 en H2
- 4 appartementen type I1 en I2
- 6 appartementen type J1 en J2
- 6 appartementen type K
- 50 appartementen type L
- 3 appartementen type M
- 6 grondgebonden woningen type EGW1 en MGW1
- 9 grondgebonden woningen type EGW2 en MGW2

Deze technische omschrijving is opgesteld voor appartementen types A1, A2, D, J1, J2, K en de grondgebonden woningen.

Ten behoeve van de appartementen en de grondgebonden woningen worden op beganegrondniveau 2 eigen stallingsgarages aangelegd met 81 grotendeels overdekte stallingsplaatsen voor auto's en 3 afgesloten fietsen- en scooterstallingen.

Er wordt een buurtruimte gerealiseerd aan de noordzijde van blok 1.

Op beganegrondniveau en op het dek over de stallingsgarages worden gemeenschappelijke tuinen aangelegd.

Ontwikkeling

AM

Ptolemaeuslaan 80

Postbus 4052

3502 HB Utrecht

www.am.nl

Realisatie

BAM Wonen, Bouwen op Maat

Marconibaan 2

3439 MS Nieuwegein

www.bamwonen.nl

Architect

Inbo

Postbus 967

Technische Omschrijving Geins

30 appartementen en

15 grondgebonden woningen

datum: 09-11-2023

Pagina 5 van 39

1000 AZ Amsterdam
www.inbo.com

Makelaar

Van de Steege Projectmakelaars
Buikslotermeerplein 418
1025 WP Amsterdam
www.vandestege.nl

Notaris

Lubbers & Dijk Notarissen
Koningslaan 4
1075 AC Amsterdam
www.lubbers.nl

Algemeen

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van BAM.

De genoemde maten in de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact maar een goede benadering.

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op het project is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 van toepassing. Dit waarborgcertificaat beschermt de koper tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heb je zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van je woning maar ben je ook beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Voor meer informatie verwijzen we je naar www.swk.nl.

De volgende SWK-modules zijn op dit project van toepassing:

- Module I F - Garantietermijnen en garantie-uitsluitingen
- Module II V – Garantievoorwaarden

Beide modules zijn te vinden op de website van SWK.

Aanvullend op module II V wordt BAM-garantie gegeven. Deze aanvulling is te vinden in de bijlagen bij deze Technische Omschrijving.

Toepassing FSC® hout

Ontbossing en bosbranden zijn voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de wereldwijde CO2-emissie. BAM spant zich in voor duurzaam beheer van de bossen in onze wereld door te streven naar 100% inkoop van FSC-gecertificeerd hout. FSC is een internationale organisatie die verantwoord bosbeheer stimuleert en certificeert.

BAM is gecertificeerd onder het volgende certificaatnummer: SCS-CoC-002792.

In dit project worden/zijn* de volgende onderdelen met FSC keurmerk ingekocht:

- Houtskeletbouw gevelelementen
- Houten gevelkozijnen
- Binnendeuren
- Houten trappen

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is vastgelegd, gelden de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Als een omschrijving in deze Technische Omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Bij tegenstrijdigheden gaat de Technische Omschrijving voor de contracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en inwendige verkeersruimten. Hieronder staan een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op de woning.

| <u>Benaming Bouwbesluit</u> | <u>Benaming brochure / Technische Omschrijving</u> |
|-----------------------------|--|
| Verblijfsruimte | woonkamer, keuken, slaapkamer, hobbyruimte |
| Verkeersruimte | entree, hal, overloop |
| Onbenoemde ruimte | (nader aangegeven ruimten in de woning) |
| Technische ruimte | MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast |
| Toiletruimte | toilet |
| Badruimte | badkamer |
| Buitenruimte | balkon, dakterras, tuin |

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht
- nutsbedrijven
- brandweer

Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenposten in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

Energie label

De woningen voldoen aan de eisen van BENG. Deze eisen gelden sinds 1 januari 2021. BENG wil in de eerste plaats zeggen dat je woning goed geïsoleerd is. De buitenschil bepaalt voor een belangrijk deel de energiebehoefte. Maar bij BENG gaat het om nog twee andere indicatoren. Los van de energiebehoefte (de eerste eis) speelt de behoefte aan fossiele energie (eis twee) in kWh per vierkante meter per jaar en het aandeel hernieuwbare energie (eis drie) een rol. Het kan in het laatste geval gaan om bijvoorbeeld zon- en omgevingswarmte.

In geval van Geins gaan we voor een nog hogere energieprestatie dan minimaal vereist, namelijk voor BENG 2 lager dan 0. Dit betekent dat we op de 2^e eis van BENG (behoefte aan fossiele energie) op jaarbasis een energie-opwekkend gebouw realiseren.

Let op: dit energiegebruik slaat op de energie die nodig is voor de gebouwgebonden-installaties en is gebaseerd op een genormeerd gebruik over de duur van 1 jaar, waarbij geen rekening is gehouden met het persoonlijke energiegebruik (zoals huishoudelijke apparatuur, tv's, e.d.). Ook betreft het hier energiegebruik voor het gehele gebouw en zullen de energieprestaties per woning en per jaargetijde verschillen.

De appartementen en grondgebonden woningen worden voorzien van het groene energielabel A+++ of A++++.

Op de tekeningen staan nu alle PV-panelen (photo voltaïsche-panelen ofwel zonnepanelen) aangegeven die voor het gehele woongebouw worden aangebracht. Bij de verdere technische uitwerking zal gekeken worden naar een zo optimaal mogelijke verdeling van de PV-installaties op de verschillende aansluitingen. Wij kijken niet alleen naar de mogelijkheid om zoveel mogelijk vermogen aan te sluiten op jouw woning, maar ook op de algemene verbruiksmeters van beide bouwblokken en de WKO-installatie met als doel om de totale maandlasten zo laag mogelijk te houden.

Politiekeurmerk

Het project voldoet op woningniveau aan de eisen van het Politiekeurmerk. Hiervan zal echter geen certificaat worden verstrekt.

Homestudios Experience Center

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze het gebouw standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Maar persoonlijk wonen gaat over meer dan de constructie, dakbedekking en beglazing. Daarom heeft BAM het Homestudios Experience Center in het leven geroepen. Om je te helpen en te inspireren om van je nieuwe huis ook echt een thuis te maken, biedt Homestudios je een compleet aanbod van opties voor het creëren van een persoonlijk thuis. Opties om leefruimtes naar wens in te delen, of te verfraaien. Je hebt zelfs de mogelijkheid om (delen van) jouw nieuwe woning woonklaar te laten opleveren; kortom, alles wat je nodig hebt voor het creëren van een persoonlijk thuis.

Wanneer je je handtekening hebt gezet onder het koopcontract, neemt de Homestudios woonadviseur contact met je op om een afspraak te maken voor je eerste bezoek aan het Homestudios Experience Center. In de gesprekken die je daar met je woonadviseur voert, helpt hij of zij je bij het vertalen van jouw woonwensen in slimme keuzes uit alle beschikbare mogelijkheden.

Aansluitingen nuts algemeen

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs inbegrepen. Voor de algemene voorzieningen in het gebouw, zoals lift, verlichting e.d. worden CVZ-kasten (centrale voorzieningen kasten) geplaatst in de entrees van beide blokken met daarin de water- en elektrameter voor gemeenschappelijk verbruik. De kosten van het verbruik komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast van de woningen geplaatst. Door de vrije energiemarkt ben je vrij om voor je elektra een leverancier te kiezen. Hiervoor dien je wel tijdig een energiecontract met je leverancier af te sluiten, zodat je vanaf de oplevering van je woning verzekerd bent van levering van elektra.

De levering van drinkwater wordt voor oplevering geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat je woning niet wordt voorzien van een telefoon- én cai-aansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. Je hebt de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren je om je aansluiting ruim op tijd aan te vragen. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zijn niet in de VON-prijs van je woning inbegrepen.

In het project worden geen gasaansluitingen aangelegd.

Op het binnenterrein van blok 2 wordt een extra centralevoorzieningsgebouw gerealiseerd. Een deel van dit gebouw wordt gebruikt als wijktrafo voor het elektriciteitsnet.

Het grootste deel van dit gebouw wordt gebruikt voor de WKO-installatie. WKO staat voor Warmte en Koude Opslag. In het gebouw komen de warmtepompen te staan die alle woningen gaan voorzien van verwarming en koeling. De warmtepomp onttrekt warmte uit de aardbodem via een bron en zet dit om in verwarming en koeling. Vanaf het centralevoorzieningsgebouw wordt een geïsoleerd pijpenstelsel aangelegd waarmee de warmte en koeling naar alle woningen wordt getransporteerd. In de technische ruimte van jouw woning komt een afgifteset waarin verbruiksmeters zijn ingebouwd. Met de partij die deze installatie realiseert en onderhoudt, sluit je een overeenkomst voor de levering van warmwater voor de vloerverwarming en warm tapwater.

Tot slot blijft er in het centralevoorzieningsgebouw een ruimte over waar een aantal batterijen worden opgesteld. Deze batterijen slaan (een deel van) de stroom op die wordt opgewekt door de PV-panelen die zijn aangesloten op de algemene installatie van het complex en wordt gebruikt voor de algemene voorzieningen binnen Geins op het moment dat de zon niet schijnt.

Kleuren

De kleuren van de verschillende materialen/onderdelen zijn onder voorbehoud en nog niet definitief bepaald. Deze worden tijdens het bouwproces door de architect nader op elkaar afgestemd en definitief vastgesteld na goedkeuring van de bouwdirectie en gemeente.

Opleveren en schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering, word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Je woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte, de badruimte, en de beglazing worden nat gereinigd.

Algemene ruimtes, zoals entreehal, trappenhuis en lift worden separaat opgeleverd aan de VVE. De eerste weken na oplevering zal er veel verhuisd worden. Om de lift en algemene ruimtes te behoeden voor beschadigingen, zullen deze de eerste weken na oplevering beschermd worden met stucloper op de grond en houten beplating tegen de liftwanden.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein zo maar te betreden. Om je toch de mogelijkheid te geven je woning te bezichtigen zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De Homestudios woonadviseur nodigt je online via Mijn Homestudios uit voor deze kijkdagen.

Peil

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer van het gebouw.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van de woning niet hoger zijn dan 20 mm. In de uitvoering zal ca. 30 mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de anhydriet dekvloer. Hierdoor is ca. 10 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen (zoals laminaat, tapijt of parket).

Arceringen

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft o.a. straatwerk,

tegels in toilet en badkamers, gevelmetselwerk en dakpannen. De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden. Zaagwerk t.p.v. randen en hoeken is onvermijdelijk.

Hoogteverschillen in plafonds

Plaatselijk kunnen plafonds iets verlaagd worden omdat er bijvoorbeeld een dragende balk zit. De plaats van het hoogteverschil is in dat geval met een stippellijn op de plattegrond aangegeven.

Vloerafwerking

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. Uiteraard voldoen alle vloeren die binnen Homestudios worden aangeboden aan de normen. Het is belangrijk om de informatie over de vloer uit de Technische Omschrijving te overleggen met de leverancier van de vloeren, zodat deze het juiste advies kan geven. In verband met de vloerverwarming is het niet mogelijk om te boren of te spijkeren in de vloer.

Houd bij de keuze voor vloerafwerking rekening met contactgeluid richting onderburen. De vloeren die bij Homestudios worden verkocht zijn voorzien van voldoende geluidisolatie.

Artist impressions

De perspectieftekeningen, sfeerplattegronden en visualisaties in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De maatvoering en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De tuinaanleg en inrichting van de openbare ruimte is naar fantasie van de illustrator ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Voor nadere specificaties verwijzen we naar de Kleur- & Materiaalstaat behorend bij deze Technische Omschrijving.

Maatvoering en inrichting

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen geen rechten worden ontleend, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen. De juiste perceelgrootte wordt te zijner tijd door het Kadaster vastgesteld.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De in de plattegronden genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op. Wij adviseren bij het inrichten van het woning de maten ter plaatse op te nemen vóór je tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat. Kies je voor afwerking van je woning door Homestudios, dan verzorgen wij het inmeten voor je.

Daar waar je in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats weer voor je eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd.

Daglichttoetreding / krijtstreepmethode

Technische Omschrijving Geins
30 appartementen en
15 grondgebonden woningen

datum: 09-11-2023

Pagina 11 van 39

Volgens het bouwbesluit dienen de verblijfsruimtes te voldoen aan bepaalde eisen ten aanzien van daglichttoetreding. De minimale daglichttoetreding wordt berekend aan de hand van de oppervlakte van het verblijfsgebied. Door de gekozen architectuur krijgen enkele verblijfsruimtes bij enkele bouwnummers te weinig daglicht in relatie tot de oppervlakte van de betreffende verblijfsruimte. Voor die betreffende verblijfsruimten passen we de zogenaamde krijtstreepmethode toe. De krijtstreepmethode geeft aan welk deel van de ruimte 'officieel' als verblijfsruimte benoemd mag worden. Het overige deel van de betreffende ruimte die niet als verblijfsruimte benoemd mag worden noemen we onbenoemde ruimte.

Op de verkooptekeningen is aangegeven met middels een stippellijn.

Door toepassing van deze methodiek voldoen alle woningen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichttoetreding. Er verandert niets aan het gebruik van de ruimte waarin de krijtstreepmethode is toegepast.

Installaties

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, ventilatieroosters, PV-panelen, rookmelders e.d. Indien noodzakelijk kan BAM besluiten de installatie op punten aan te passen t.o.v. de contracttekeningen. Dit wordt tijdig gemeld in een Staat van Wijziging. Eventuele wijzigingen geven geen recht op financiële verrekening.

Huishoudelijk afval

In het complex is geen containerruimte voorzien. De gemeente verzorgt (ondergrondse) containers buiten het gebouw, in het openbaar terrein.

Werkzaamheden aan de woning door derden voor de oplevering

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan.

Werkzaamheden aan de woning door derden na de oplevering

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag, indien van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of de Vereniging van Eigenaren. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

Consumentendossier

Op 1 Januari 2024 treedt de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) gefaseerd in werking. De Wkb bepaalt dat een aantal andere wetten, waaronder het Burgerlijk Wetboek (BW), wordt aangepast. Als gevolg van het bepaalde in het nieuwe artikel 7:757a BW (dat zal gelden vanaf inwerkingtreding van de Wkb) zal BAM, bij aankondiging van de oplevering van de woning, een dossier overleggen met betrekking tot je woning(het consumentendossier). In het kader van de onderhavige (koop-/aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde dossier zal bestaan uit de volgende documenten:

A. Gegevens over gebruik en onderhoud van uw woning:

1. kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud) (inclusief de standen van de ventilatie af- en toevoerpunten)
2. handleidingen en onderhoudsadviezen (van toegepaste materialen en onderdelen)

B. Bouwkundige en installatietechnische tekeningen:

3. revisietekeningen (per type woning, excl. Koperswijzigingen):
 - buitenriolering
 - elektra

- loodgieter
 - verwarming
 - ventilatiesysteem
 - PV-panelen
4. groepenkast verklaring
 5. energielabel van uw woning

C. Beschrijvingen van toegepaste materialen en installaties:

6. contactgegevens de belangrijkste partijen die werkzaamheden aan de woning hebben verricht
7. kleur- en materiaalstaat (per woningtype)

Aan de Vereniging van Eigenaren zullen onderstaande stukken beschikbaar worden gesteld.

A. Gegevens over gebruik en onderhoud van het gebouw:

8. handleidingen en onderhoudsadviezen (van collectieve installaties):
 - hydrofoor
 - lift
 - verfadvis houten (buiten-) kozijnen
 - intercominstallatie
 - speedgate/garagedeur
 - brandmeldinstallatie
 - deurautomaten
 - oplaadvoorzieningen voor auto's

B. Bouwkundige en installatietechnische tekeningen:

9. revisietekeningen (algemene gedeelten):
 - buitenriolering
 - elektra
 - loodgieter
 - verwarming
 - ventilatiesysteem
 - PV-panelen
10. groepenkast verklaring
11. verfadvis buitenkozijnen, ramen en deuren (algemeen)
12. keuringsrapport van liftinstallatie

C. Beschrijvingen van toegepaste materialen en installaties:

13. contactgegevens partijen die werkzaamheden aan het gebouw hebben verricht

3. Grondwerk

Voorafgaand aan de werkzaamheden van de fundering wordt de bouwkuip uitgegraven. Overtollige grond wordt afgevoerd. Een deel van de overtollige grond blijft op de bouw aanwezig om na gereed komen van de fundering de bouwkuip weer aan te vullen.

Er komt geen kruipruimte onder het gebouw of onder de woningen. De ruimte onder de vloeren wordt ook zoveel mogelijk opgevuld met grond die is ontgraven uit de bouwkuip.

Het eigen terrein rond de gebouwen wordt voorzien van een zandbed met een dikte van circa 20cm ten behoeve van het straatwerk.

Ter plaatse van gras en beplanting wordt beteelbare aarde aangebracht.

4. Buitenriolering en drainage

Het complex wordt voorzien van hemelwaterafvoeren (regenpijpen). Hiermee wordt regenwater vanaf de daken en de daktuinen vertraagd afgevoerd.

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de wadi's die worden aangelegd in het binnenterrein. De wadi's zijn voorzien van een overstortvoorziening zodat deze niet overstromen.

De hemelwaterafvoeren op de achtergevel van de grondgebonden woningen in blok 2 worden aangesloten op een regenton. Via een overstort zal overtollig regenwater over het terrein wegstromen richting de wadi's.

De stallingsgarage en de fietsenstallingen worden niet voorzien van straatkolken en riolering. De bestrating in deze ruimtes wordt onder afschot aangelegd richting de gemeenschappelijke tuinen. Dit wil zeggen dat de bestrating licht naar beneden toe loopt richting de tuin. Overtollig regenwater dat niet door de bestrating weg zakt, zal langzaam richting de tuinen wegstromen.

5. Terreinverharding

Het privéterrein behorend bij de woningen wordt voorzien van straatwerk, conform de inrichtingstekening. Het straatwerk bestaat uit betontegels of betonklinkers en wordt, daar waar nodig, voorzien van betonnen opsluitbanden.

De stallingsplaatsen en fietsenstallingen onder het gebouw worden uitgevoerd in betonnen klinkers. Parkeervakken worden voorzien van een nummer in het straatwerk. Ter voorkoming van aanrijden worden parkeervakken tevens voorzien van betonnen stootbanden, zogenaamde varkensruggen. De paden in het binnenterrein dat is bestemd voor fietser en voetgangers worden voorzien van bestrating in de vorm van betonnen tegels.

De verharding en halfverharding in de gemeenschappelijke tuinen worden deels onderdeel van een participatietraject met de kopers.

6. Beplanting

De beplanting en inrichting van de gemeenschappelijke tuinen worden deels in een participatietraject met de kopers uitgewerkt.

Rondom de privé-terreinen van de grondgebonden woningen in het binnenterrein worden erfafscheidingen aangebracht door middel van beplanting. Dit kan zijn in de vorm van een haag of door een hekwerk met klimplanten. In deze afscheiding zal een opening worden gehouden waarmee de gemeenschappelijke tuin bereikbaar is.

Privé-terreinen van de appartementen op het dek boven de stallingsgarage worden onderling gescheiden door plantenbakken.

Afhankelijk van het seizoen waarin het complex wordt opgeleverd, kan door BAM besloten worden om de beplanting in een later stadium, maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering aan te brengen. De

VVE wordt hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan. Het ontbreken van beplanting bij oplevering wordt in dat geval ook niet vermeld op het opleverformulier.

Tot aan de oplevering zorgt BAM voor de beplanting.

7. Terreininrichting

Voor de inrichting van de binnenterreinen en de daktuinen zijn verschillende voorzieningen opgenomen:

- Voetgangersbrug over de wadi
- Natuurlijk speelboom in blok 2
- Stappaaltjes van hout
- Zwerfkeien
- Pergola's met spandraden ten behoeve van begroeiing door klimplanten
- Pergola's voor de entrees van de grondgebonden woningen waarop PV-panelen worden gemonteerd
- Verlichting
- Zitvoorziening

Net als de bestrating en de beplanting van de gemeenschappelijke gebieden, zijn bovengenoemde voorzieningen deels onderdeel van een participatietraject met de kopers. Kopers worden uitgenodigd om met de landschapsarchitect mee te denken over de definitieve inrichting van de gemeenschappelijke buitenruimtes.

8. Fundering

De gebouwen worden gefundeerd op een betonnen fundering op betonnen palen. Het paalsysteem en de afmetingen van de funderingsconstructie worden bepaald door de constructeur en ter goedkeuring voorgelegd aan afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

9. Betonwerk

De begane grondvloer van de gebouwen wordt uitgevoerd met een goed geïsoleerde betonnen systeenvloer.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton met zogenaamde breedplaat, waarover een druklaag van beton wordt gestort. Tussen de platen blijven de V-naden zichtbaar, ook na het aanbrengen van het plafondsputwerk (zie hoofdstuk Stucadoorwerk).

Op de begane grond worden in de stallingsgarage betonnen en stalen kolommen en balken aangebracht. Het gebouw is zodanig ontworpen dat de vrije ruimte onder een betonnen balk minimaal 2100mm bedraagt. Houdt hier rekening mee als je een hoog voertuig hebt.

De constructieve wanden van de appartementen worden op de begane grond en op de eerste verdieping uitgevoerd in beton.

Betonwerk wordt voorzien van de benodigde wapeningsstaven en ter goedkeuring ingediend bij de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente.

Het dek over de stallingsgarage wordt uitgevoerd in geprefabriceerd beton met kanaalplaatvloeren. Tussen deze platen blijven V-naden zichtbaar. Tussen deze elementen treden vaak wisselingen op in hoogte, waardoor er kleine hoogteverschillen zitten in het plafond. Over deze vloerelementen heen wordt een druklaag van beton gestort.

10. Metselwerk en isolatie

De woningscheidende wanden van de grondgebonden woningen bestaan uit gelijmde elementen van kalkzandsteen. Ook de constructieve wanden van de appartementen op de 2^e verdieping en hoger zijn gemaakt van kalkzandsteen.

De constructieve wanden aan de buitenzijde van het gebouw worden in het werk geïsoleerd. Dit gebeurt met een isolatie van minerale wol.

De gevel wordt opgemetseld met baksteen in zogenaamd waalformaat. Er worden 2 kleuren baksteen toegepast. Tussen het metselwerk en de achterliggende isolatie blijft een luchtspouw over. Een voorbeeld van de gevelstenen is te zien bij de makelaar. Het metselwerk wordt doorgestroken met een grijze terugliggende voeg. Om de luchtspouw te laten ventileren worden op sommige plaatsen open stootvoegen aangebracht. Dit zijn verticale voegjes tussen de stenen waar geen voegspecie wordt aangebracht.

In het metselwerk worden in overleg met de constructeur, architect en metselaar dilataties aangebracht. Dit zijn verticale en horizontale naden waardoor eventuele scheurvorming in het metselwerk in de toekomst wordt voorkomen.

Metselwerk en voegwerk worden op een ambachtelijke manier handmatig aangebracht. Als gevolg van verschillende weersomstandigheden tijdens het metselen en het drogen van de mortel, zoals regen of temperatuurverschillen, kunnen kleurverschillen ontstaan in het voegwerk. Dit is helaas niet te voorkomen.

Een deel van de inwendige gevels langs het binnenterrein en de stallingsgarage wordt op beganegrondniveau uitgevoerd in geprefabriceerde betonnen blokken. Een aantal van deze gevels wordt afgewerkt met grafiti.

De scheidingswanden binnen de woning worden uitgevoerd met gipsblokken.

De wanden kunnen vooral in de eerste jaren na oplevering bij de aansluiting op de gevel en het plafond scheurtjes vertonen als gevolg van krimp. Dit is helaas niet te voorkomen.

11. Prefab beton

Balkons en galerijen worden uitgevoerd als prefab betonplaat en voorzien van een anti-slip toplaag. Balkons langs de buitenzijde van het complex worden met geïsoleerde wapeningskorven opgehangen aan de vloerconstructies. Balkons en galerijen langs de inwendige gevels worden op stalen kolommen geplaatst.

Trappen en bordessen in de algemene ruimtes worden uitgevoerd als prefab betonplaat en voorzien van een anti-slip toplaag.

Overige prefab onderdelen:

- dakranden langs de daktuin,
- sierelementen,
- liftschachten.

12. Ruwbouwtimmerwerk

Gevelelementen

De binnenspouwbladen (dat zijn de binnenste gedeeltes van de voor- en achtergevel) worden opgebouwd uit een vuren houten regelwerk (met FSC-keurmerk) met glaswol isolatie.

Aan de binnenzijde worden de elementen afgewerkt met een gipsvezelplaat.

Aan de buitenzijde wordt een deel van de elementen afgewerkt met stroken van Resysta. Dit is een innovatief en duurzaam materiaal gemaakt van biologisch restafval.

13. Metaalconstructiewerk

Boven de kozijnen worden stalen lateien en geveldraggers aangebracht ter ondersteuning van het metselwerk. Deze worden verzinkt en voorzien van een coating in kleur.

In het gebouw zijn verschillende stalen onderdelen opgenomen. Je kan hierbij denken aan kolommen, liggers en spanten. Een deel van deze constructieonderdelen zal in het zicht blijven, maar ook zal een deel worden weggewerkt in andere bouwkundige onderdelen.

De stalen onderdelen en de bevestigingsmiddelen zijn berekend door de constructeur en worden voorzien van een duurzame afwerking. De onderdelen die in het zicht komen, zijn afgewerkt met een coating in kleur.

14. Kanalen en schoorstenen

Vanuit de techniekruimte in je woning worden ventilatiekanalen aangebracht naar de toevoerroosters in de woonkamer en slaapkamers en de afzuigroosters in de badkamer, toilet en keuken. De verticale kanalen komen in de schachten die op de contracttekeningen zijn aangegeven. De horizontale kanalen worden ingestort in de betonnen vloeren.

In de techniekruimte worden de ventilatiekanalen niet in de betonvloeren ingestort, maar opgehangen onder de constructievloer.

Kanalen in de techniekruimte blijven zichtbaar en worden niet afgewerkt.

In de meeste woningen is de techniekruimte samengevoegd met de bergingsruimte en op de verkooptekeningen aangeduid als berging.

Op de daken worden een metalen verzamelkappen en kanalen aangebracht t.b.v. het ventilatiesysteem. De kap wordt voorzien van een coating in kleur. Voor de aanzuiging van het

ventilatiesysteem wordt boven de dakrand een aanzuigrooster aangebracht van metaal, gecoat in kleur.

15. Kozijnen, ramen en deuren

In de gevels worden hardhouten kozijnen aangebracht met FSC-keurmerk. De houten kozijnen worden voorzien van vast glas, hardhouten deuren en draairamen met een dubbele rubber kierdichting. Al het houtwerk in de kozijnen wordt afgelakt in kleur.

In woningtype J2 wordt 1 gevelkozijn uitgevoerd als 'harbour-venster'. Dit is een gevelkozijn dat uit 2 achterelkaar liggende kozijnen bestaat. Het binnenste kozijn is een normaal gevelkozijn met isolerende beglazing. In het buitenste kozijn is ook vaste beglazing en een draaiend deel opgenomen, maar het grote verschil is dat er een grote ventilatieopening onderin het kozijn zit. Dit kozijn maakt het mogelijk om de achterliggende ruimte te luchten terwijl het geluid van de metro wordt geweerd.

Boven de kozijnen in de kalkzandsteenwanden worden in de woning houten "rekjes" aangebracht tussen kozijn en plafond. Deze rekjes worden rondom afgetimmerd meegeschilderd in de kleur van het kozijn.

De toegangsdeuren tot de woningen worden uitgevoerd in hout en zijn gevuld met isolatie en afgehangen in een hardhouten kozijn. Alle voordeuren worden voorzien van een valdorpel en een deurspion.

Ter plaatse van de hoofdentrees van de appartementenblokken wordt een houten pui geplaatst met voorziening voor postkasten en bellentableau.

De binnenterreinen van beide blokken zijn van buiten af op verschillende plekken direct toegankelijk. De toegang voor auto's is afgesloten met een metalen speedgate. Voor voetgangers en fietsers zijn verschillende looppoorten aangebracht, uitgevoerd in metaal. Al deze metalen onderdelen worden afgewerkt met een coating in kleur.

Gevelroosters

Er worden geen gevelroosters in de woningen aangebracht, ventilatie gaat via het warmteterugwinsysteem (WTW), zie hoofdstuk Ventilatie en luchtbehandelinginstallaties.

Er worden wel een aantal gevelroosters toegepast in het extra centralevoorzieningsgebouw. Deze gevelroosters zijn vereist vanuit de netbeheerders en zullen conform hun voorschriften worden toegepast.

Dakluik

De daken van de appartementenblokken worden toegankelijk gemaakt met een aantal dakluiken.

Binnendeuren en -kozijnen

De woningen worden voorzien van binnendeuren en -kozijnen van Berkvens, type Verdi. De kozijnen worden uitgevoerd in gecoat staal. Deuren worden uitgevoerd als opdekdeur.

De binnendeuren van de algemene ruimten worden vervaardigd van multiplex in een hardhouten kozijn. Daar waar nodig worden ze brandwerend uitgevoerd.

Hang- en sluitwerk

De woningtoegangsdeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk met SKG*** beslag, voorzien van kerntrekbeveiliging. De cilinders van de voordeur van de woningen en de balkondeur/tuindeur zijn gelijksluitend.

Voor de deuren van de algemene ruimtes wordt een sluitplan opgesteld, zodat je met 1 sleutel overal kunt komen. Voor de postkasten wordt een aparte sleutel meegeleverd (alleen voor de woningen die geen brievenbus in de voordeur hebben).

Ter plaatse van de hoofdentrees wordt een sleutelkuis in de gevel aangebracht t.b.v. de brandweer.

De binnendeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk. De woningen krijgen RVS rozetten en krukken.

De deuren van de woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een loopslot. De hoofdslaapkamer krijgt een dag & nachtslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en toilet- en badkamerdeuren van een vrij/bezet-slot.

In de meterkastdeur worden kunststof ventilatieroosters aangebracht aan de boven- en onderzijde van de deur conform de voorschriften van de nuts-bedrijven.

Het is mogelijk om de binnendeuren, inclusief hang- en sluitwerk naar smaak aan te passen. Soms hebben deuren ook een geluidwerende of brandwerende functie. In het Homestudios Experience Center kunnen onze specialisten meer uitleg geven over het uitgebreide assortiment deuren en deurbeslag van Berkvens en Bo'dor.

17. Trappen en balustraden

De trappen en bordessen in het (vlucht) trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een anti-slip profiel. Hetzelfde geldt voor de rechte steektrappen die buiten de daktuin verbinden met het beganegrondniveau.

Langs de trappen worden metalen muurleuningen of hekwerken aangebracht. Deze worden gecoat in kleur (zie kleur- en materiaalstaat).

De daktuin, balkons en galerijen worden voorzien van een metalen hek met spijlen. Hekken worden gecoat in kleur. Op de hekken van de balkons en galerijen worden op diverse plekken PV-panelen gemonteerd.

Aan de uiteinden van de galerijen komen spiltrappen. Deze vluchttrappen zijn gemaakt van staal en met de bijbehorende hekwerken en worden afgewerkt met een zinklaag.

Tussen de privé-buitenruimtes van de grondgebonden woningen worden stalen staafmathekwerken aangebracht.

Trappen in de woningen

In de grondgebonden woningen en in enkele appartementen komen trappen. Deze trappen worden gemaakt van vurenhout met FSC-keurmerk. De trappen vanaf de begane grond naar de 1^e verdieping worden uitgevoerd als een gesloten trap. Trappen van de 1^e verdieping naar de 2^e verdieping worden uitgevoerd als open trap.

Op de verdiepingen en om de schalmgaten worden houten traphekjes met spijlen geplaatst. Langs de muur wordt aan 1 zijde een houten muurleuning geplaatst.

De trapgaten in de verdiepingsvloeren worden afgetimmerd met houten beplating. De trapbomen en aftimmeringen inclusief leuning worden met grondverf aangeleverd vanuit de fabriek.

De traptreden en stootborden worden niet afgelakt.

Bij een gesloten trap wordt de onderzijde van de trap niet afgelakt.

18. Dakbedekking

De platte daken boven de woningen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking op isolatieplaten. Over de dakbedekking worden retentiekragen, een filterlaag en een splitlaag. Langs het dak wordt een aluminium daktrim aangebracht, die is gecoat in kleur. In de dakrand worden op nader te bepalen plaatsen overstortvoorzieningen opgenomen.

Op de daken worden PV-panelen aangebracht. Op de daken boven de appartementen worden looppaden aangebracht en worden voorzien van een valbeveiligingssysteem t.b.v. onderhoud.

De daken boven de stallingsgarage en de fietsenstallingen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Over deze dakbedekking worden retentiekragen, een filterlaag, een grondpakket en een afwerking aangebracht. De afwerking is de inrichting van de gemeenschappelijke daktuin en de privé-ruimtes die bestaat uit bestrating, halfverharding, begroeiing, plantenbakken en overige elementen zoals aangegeven op tekening.

De beplanting en inrichting van de gemeenschappelijke daktuinen zijn deels onderdeel van het participatietraject met de kopers.

De bestrating wordt uitgevoerd in tegels van beton en is zoveel mogelijk gelegd in hele en halve tegels. Resterende randen worden gevuld met grind.

19. Beglazing

De woningen zijn voorzien van goed isolerende beglazing.

De NEN3569 is alleen van toepassing in kozijnen van de gemeenschappelijke ruimtes. Dat wil zeggen dat glas in de woningen, de woningentree en de kozijnen die toegang geven tot balkons of dakterrassen, lager dan 85cm vanaf de vloer, zoals in balkondeuren niet is uitgevoerd als veiligheidsglas.

20. Natuur- en kunststeen

Kozijnen van algemene ruimten, zoals entree, trappenhuis e.d. worden voorzien van kunststof dorpels.

Bij kozijnen die aansluiten op het maaiveld, de daktuinen, galerijen of balkons worden de onderdorpels uitgevoerd als kunststof dorpel.

De kozijnen van badkamer en toilet worden voorzien van een kunststeen dorpel.

In sommige gevallen zijn de techniekruimtes direct verbonden met de woonkamer of slaapkamer. Deze deurkozijnen worden ook voorzien van een dorpel. De binnendeuren in deze kozijnen worden uitgevoerd met een kierdichting in de vorm van een rubberen strip rondom en een valdorpel aan de onderzijde.

Overige binnendeurkozijnen krijgen geen dorpel.

De vensterbanken in de woning worden uitgevoerd in marmercomposiet Iceberg White Micro.

Kozijnen die aan de onderzijde aansluiten op de vloer, krijgen geen vensterbank.

21. Voegvullingen

In de badkamer en toilet wordt het tegelwerk in basis in de hoeken afgedicht met schimmelwerende siliconenkit. Verticale voegen in de hoeken tussen wandtegels en ter plaatse van kozijnen worden voorzien van witte kit. Horizontale voegen tussen vloer- en wandtegels worden voorzien van een grijze kit.

Ter plaatse van de douchegoot wordt het tegelwerk afgekit met grijze kit. Sanitair als hangtoiletten, de wastafel, en het fonteintje wordt afgekit met witte siliconenkit passend bij het sanitair.

22. Zonwering

Er wordt geen zonwering aangebracht.

23. Stucadoorwerk

Stucwerk algemene ruimten

De wanden van de algemene verkeersruimtes worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

De plafonds van de algemene verkeersruimtes worden afgewerkt met akoestisch spuitwerk. Het plafond van de hoofdentree is gemaakt van geperforeerde gipsplaten dat is afgewerkt met structuurspuitwerk.

De wanden en plafonds van de algemene technische ruimtes worden niet nader afgewerkt. Ook de onderzijde van prefab betonnen elementen, zoals trappen, bordessen, galerijplaten, balkons en galerijplaten, worden niet nader afgewerkt.

Stucwerk binnen de woning

Plafondstucwerk

Alle betonnen plafonds, behalve in de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden tussen de betonnen vloerplaten blijven zichtbaar. Het is niet mogelijk om deze V-naden dicht te

laten zetten met stucwerk omdat wij als gevolg van drogen en zetten van de woning in de eerste jaren na oplevering geen garantie kunnen geven op haarscheurtjes in het stucwerk t.p.v. de V-naden.

Wandstucwerk

De woningen worden standaard behangklaar opgeleverd. Bij betonwanden betekent dit dat luchtbelletjes in het beton zichtbaar blijven. Voor fijnere behangsoorten op de wanden dienen de wanden vlakker te worden afgewerkt.

Tijdens de bouw staan de wanden bloot aan regen en kou. In de eerste jaren na oplevering zit er nog veel vocht in de wanden waardoor scheurtjes kunnen ontstaan. Wij adviseren daarom om wanden niet direct na oplevering te voorzien van een stuclaag. Voor een vlakke wandafwerking adviseren wij eerst glasvliesbehang aan te brengen en daarop latex of muurverf.

De wanden in de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

Om scheurvorming in wanden zo veel mogelijk te voorkomen, worden net als bij gevelmetselwerk dilataties in de kalkzandsteenwanden aangebracht.

In het toilet wordt op de wanden boven het tegelwerk structuurspuitwerk aangebracht gelijk aan het plafond.

Het is mogelijk om de wanden van je woning woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Op Mijn Homestudios voor Geins wordt een voorbeeldafwerking van een gemiddelde woning inclusief bijbehorende investering weergegeven. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden, het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen en een offerte op maat voor je samenstellen.

24. Tegelwerk

Tegelwerk in de algemene ruimten

In de entreehal, lifthallen en trappenhuisen worden vloertegels aangebracht. De wanden worden voorzien van bijpassende plinttegels.

De vloeren van de algemene technische ruimtes worden niet nader afgewerkt. Ook de prefab betonnen elementen, zoals trappen, bordessen, galerijplaten, balkons en galerijplaten, worden niet nader afgewerkt.

Tegelwerk in de woningen

Wandtegelwerk

De wanden worden betegeld met mat witte wandtegels, 200 x 250mm, horizontaal geplaatst. In het toilet worden de tegels aangebracht tot een hoogte van circa 1500mm, in de badkamer worden de tegels tot het plafond aangebracht. De keuken wordt niet voorzien van tegelwerk.

Ter plaatse van uitwendige hoeken rond schachten en inbouwreservoirs van hangtoiletten worden witte kunststof hoekprofielen aangebracht.

Wandtegels worden voorzien van een zilvergrijze voeg.

Vloertegelwerk

De vloeren worden betegeld met zwarte vloertegels, 300 x 300mm. Ter plaatse van de douchehoek worden tegels verdiept op afschot aangebracht richting de douchegoot. Om het hoogteverschil tussen douchehoek en badkamervloer op te vangen, wordt een RVS-tegelprofiel aangebracht in de tegelvloer.

Vloertegels worden voorzien van een grijze voeg.

Wand- en vloertegels worden “niet strokend” aangebracht. (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).

Het is mogelijk het tegelwerk naar smaak aan te laten passen. Voor een offerte op maat maak je een afspraak met onze badkamerspecialist in het Homestudios Experience Center. Het is niet mogelijk om de badkamer casco te laten opleveren

25. Dekvloeren en vloersystemen

De vloeren in de appartementen zijn glad afgewerkt met een zogenaamde “zwevende” afwerkvloer. In de badkamer is dit een zandcementvloer, in de rest van de woning is dit een anhydrietvloer. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. Een zwevende afwerkvloer is een vloer die ligt op een isolatielaag en dus los ligt van de betonconstructie. Hierdoor wordt geen warmte afgedragen naar de onderliggende appartementen en wordt contactgeluid met de onderburen beperkt.

De vloeren in de grondgebonden woningen zijn ook glad afgewerkt met een afwerkvloer. Deze vloer wordt niet zwevend aangebracht, maar direct op de constructievloer. In de badkamer wordt een zandcementvloer toegepast, in de rest van de woning is dit anhydriet. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

In de afwerkvloer worden water- en vloerverwarmingsleidingen opgenomen. Wij adviseren dan ook niet te spijkeren, schroeven of boren in de vloer.

De afwerkvloer bevat bouwvocht en moet na oplevering nog nadrogen. Hierdoor kunnen krimpscheurtjes in de vloer ontstaan. Bij toepassing van gietvloeren kunnen deze scheuren door de vloer heen zichtbaar worden. Dit is helaas niet te voorkomen. Mocht je toch willen kiezen voor gietvloeren, laat je dan goed door je leverancier informeren.

De vloeren worden ongeschuurd opgeleverd. In overleg met de leverancier van je vloerafwerking moet je bepalen of de dekvloer eerst geschuurd moet worden voor dat vloerafwerking wordt aangebracht.

Het is mogelijk om de vloeren van je woning woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Op Mijn Homestudios voor Geins wordt een voorbeeldafwerking van een gemiddelde woning inclusief bijbehorende investering weergegeven. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden, het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen en een offerte op maat voor je samenstellen.

26. Metaal- en kunststofwerk

Er worden metalen huisnummerplaatjes en verwijfsborden aangebracht ter plaatse van voordeuren en in de algemene verkeersruimtes.

Algemene ruimten zoals hydrofooruimte en centrale meterkast worden voorzien van kunststof naamplaatjes.

Rondom de schoonloopmat in de entreehal wordt een aluminium overgangsprofiel aangebracht tussen de mat en de vloertegels.

Ter plaatse van de hoofdentree worden metalen postkasten aangebracht volgens tekening. Deze postkasten zijn bestemd voor de appartementen gelegen op de verdiepingen. De postkasten worden voorzien van een briefklep die is geïntegreerd in een metalen voorplaat. In de postkasten worden JA/NEE-plaatjes geïntegreerd voor reclamefolders en huis-aan-huis-bladen. In de frontplaat wordt tevens een camera voor een videofooninstallatie geïntegreerd, zie hoofdstuk 40.

De grondgebonden woningen en de appartementen gelegen op de begane grond krijgen een eigen metalen briefklep in de voordeur.

27. Plafond en wandsystemen

Het plafond van de garage en fietsenstalling wordt ter plaatse van bovenliggende woningen voorzien van houtwolcementplaten, voorzien van isolatie. Ter plaatse van betonnen wanden en kolommen worden langs het plafond eveneens houtwolcementplaten aangebracht over een hoogte van maximaal 600mm. Dit om zogenaamde koudebruggen te voorkomen.

In de entreehallen worden geperforeerde gipsplafondplaten aangebracht om nagalm te voorkomen.

Een aantal woningscheidende wanden en isolerende voorzetwanden zijn opgebouwd als lichte systeemwanden. Er wordt een frame van metalen profielen geplaatst met daartussen isolatie. Deze constructie wordt vervolgens afgewerkt met gipsplaten.

28. Afbouwtimmerwerk

De meterkasten worden aan de binnenzijde afgetimmerd met underlayment beplating en verder niet afgewerkt.

Er worden standaard geen plinten aangebracht in de woning. Plinten kunnen wel besteld worden als onderdeel van een woonklaarpakket in Homestudios.

Daar waar nodig wordt aftimmering aangebracht ter plaatse van trapgaten, kozijnen e.d.

29. Schilderwerk

Houten gevelkozijnen, inclusief ramen, deuren en panelen worden in de fabriek voorzien van grondverf en in kleur afgelakt.

Afhankelijk van het seizoen waarin het complex wordt opgeleverd, kan door BAM besloten worden om het buitenschilderwerk in een later stadium, maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering van de woningen uit te voeren. Je wordt hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan.

30. Binneninrichting/keukens

Je woning wordt compleet opgeleverd met een keuken van Bruynzeel, inclusief luxe apparatuur. De invulling van deze keuken, die is inbegrepen in de VON-prijs van de woning, staat omschreven in het keukenboekje.

Het is mogelijk om de keuken helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat de keukenspecialist graag alle mogelijkheden zien en kan een offerte voor je op maat worden gemaakt.

Het is ook mogelijk om de keuken casco te laten opleveren en een keuken in een externe showroom te kiezen. Let op: het is niet mogelijk om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren voorafgaand aan de oplevering van de woning. Op Mijn Homestudios staan de verdere voorwaarden voor het casco opleveren van de keuken uitgelegd bij de extra informatie over deze optie.

31. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

Algemene ruimte

Ter plaatse van de hoofdentrees wordt een antracietkleurige schoonloopmat aangebracht.

Interieurafwerking

In basis wordt je woning casco opgeleverd, maar het is mogelijk om de wanden en vloeren woonklaar afgewerkt te laten opleveren. Online, op Mijn Homestudios voor Geins wordt een voorbeeldafwerking inclusief bijbehorende investering weergegeven. In het Homestudios Experience Center kan de woonadviseur meer vertellen over de mogelijkheden en het uitgebreide assortiment aan kleuren en materialen tonen.

32. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Hemelwaterafvoeren worden op verschillende wijze aangebracht. Een deel verloopt inpandig en is weggewerkt in bouwkundige schachten. Deze afvoeren zijn uitgevoerd in kunststof en geïsoleerd. Een deel is weggewerkt in de bouwkundige schil en wordt afgeschermd door gecoate aluminium afdekkappen. Dit zal vooral zijn in de onderste 2 verdiepingen van de uitwendige gevels van de appartementenblokken en op de voorgevels van de grondgebonden woningen.

Een deel van de afvoeren wordt gemonteerd op de gevels. Dit zal vooral zijn op de inwendige gevels van de blokken en op de uitwendige gevels op de hogere verdiepingen. De afvoeren op de

achtergevels van de grondgebonden woningen zijn uitgevoerd in aluminium en afgewerkt met een coating in kleur. De afvoeren langs de galerijzijdes van de appartementen zijn uitgevoerd in kunststof. De afvoeren langs de buitengevels van de appartementen zijn uitgevoerd in gecoat aluminium. In de stallingsgarages en fietsenstallingen zullen afvoeren verslept worden langs het plafond en langs kolommen. Deze afvoeren worden in het zicht opgehangen. De afvoeren langs het plafond worden uitgevoerd in kunststof.

De hemelwaterafvoeren worden zoveel mogelijk aangesloten op de wadi's in de binnenterreinen. Uitzondering hierop zijn de afvoeren op de achtergevels van de grondgebonden woningen in blok 2, die zijn aangesloten op een regenton.

33. Binnenriolering

Het appartementencomplex wordt voorzien van een kunststof riolering die wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De aansluitkosten zijn verwerkt in de vrij-op-naam-prijs.

Voor de volgende onderdelen worden rioolaansluitingen gemaakt:

- toilet,
- toiletfontein,
- keuken,
- wastafel,
- douchehoek,
- wasmachine opstelplaats.

Het rioolsysteem wordt voorzien van een ontluchtingspijp naar het dak.

Langs de plafonds van de stallingsruimtes worden de rioolbuizen verslept naar de gevel. De rioolbuizen blijven hier in het zicht en zijn uitgevoerd in kunststof. De vrije ruimte onder een rioolbuis is minimaal 2100mm.

In de stallingsgarage en fietsenstallingen worden geen afvoerputjes of draingoten aangebracht. Eventueel lekwater van auto's als gevolg van sneeuw of regen loopt weg richting de wadi's of verdampt/infiltreert vanzelf weg. Dat geldt ook voor water dat via de gevelopeningen de garage in komt/waait.

34. Waterinstallaties

In de woning wordt een kunststof waterleidingennet aangebracht voor warm en koud water. Er worden wateraansluitingen gemaakt t.b.v. de volgende onderdelen:

Koud water

- buitenkraan tuin/dakterras (alleen bij grondgebonden woningen)
- toilet
- toiletfontein
- warmtepomp
- wasmachine

- douchegoot-WTW (bij appartementen)
- douchepijp-WTW (bij grondgebonden woningen)

Warm en koud water

- keuken
- wastafel badkamer
- douche

Bij douchegoot-WTW en douchepijp-WTW staat WTW voor Warmte TerugWinning. De wateraansluiting van de douche loopt door een warmtewisselaar, waardoor ook het gebruikte douchewater loopt. Hiermee wordt restwarmte uit het gebruikte douchewater gebruikt om het toestromende douchewater voor te verwarmen en bespaar je energie.

Bijzonder bij de douchepijp-WTW is dat deze een verdieping lager komt dan de douche. De douchepijp-WTW is weggewerkt in de bouwkundige constructie, maar moet wel toegankelijk blijven voor onderhoud. Hiermee is rekening gehouden door een verdiepingshoog demontabel paneel toe te passen in de wand of schacht waarin de douchepijp-WTW is weggewerkt.

Ten behoeve van de waterdruk in de hoger gelegen appartementen, wordt een hydrofoorinstallatie aangebracht op de begane grond.

De watermeters van de woningen worden aangebracht in de meterkast in de woning.

35. Sanitair

De woningen worden standaard voorzien van modern sanitair van Duravit. Het volgende sanitair is inbegrepen in de vrij-op-naam-prijs.

- wandcloset,
- fonteintje in toilet met kraan,
- wastafel in badkamer met kraan en spiegel,
- douchehoek met verdiepte tegelvloer, voorzien van RVS douchegoot,
- douchegarnituur voorzien van glijstang, thermostatische douchemengkraan en waterbesparende douchekop,

In een aantal woningtypes wordt een glazen douchescherm toegepast. In de verkooptekening kan je zien bij welke woningtypes dit het geval is.

De invulling van het sanitair dat is inbegrepen in de VON-prijs van de woningen staat omschreven in de sanitairspecificatie achterin deze Technische Omschrijving.

Het is mogelijk om het sanitair helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. In het Homestudios Experience Center laat de woonadviseur graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van je gesprek met de woonadviseur wordt een offerte op maat gemaakt.

Handdoekhaakjes, zeepbakjes en toiletrolhouders e.d. worden niet door ons geleverd en aangebracht.

36. Brandbestrijdingsinstallaties

De woningen worden voorzien van rookmelders. De rookmelders staan op de plattegronden aangegeven. Ze zijn aangesloten op het lichtnet.

De voordeuren van de appartementen zijn , indien nodig, voorzien van een vrijloopdranger die wordt aangestuurd door de rookmelder in het appartement.

In de trappenhuisen wordt een droge blusleiding aangebracht ten behoeve van de brandweer.

37. Gasinstallatie

Je woning is klaar voor een gasloze toekomst. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd.

38. Verwarmingsinstallatie

Je woning wordt voorzien van een moderne vloerverwarming. Onder de keukenkasten wordt geen vloerverwarming aangebracht. Het is mogelijk om op andere plaatsen in de woning een zone vrij van vloerverwarming te maken. Vraag je woonadviseur naar de mogelijkheden.

De vloerverwarming is aangesloten op een warmtepompbooster die wordt gevoed vanuit de WKO-installatie en voorzien van een thermostaat in de woonkamer en de slaapkamers. De warmtepompbooster is voorzien van een boilervat ten behoeve van de bereiding van warm tapwater.

De vloerverwarming wordt voorzien van verdeelunits. Deze zijn indicatief weergegeven op de plattegronden. Verdeelunits die zichtbaar in verblijfruimtes of verkeersruimtes zijn geplaatst, worden voorzien van een omkasting.

Wij adviseren om de vloerverwarming het hele jaar op een vaste temperatuur in te stellen. Zo wordt er zuinig gestookt en is een comfortabel binnenklimaat verzekerd.

De te behalen temperaturen per ruimte staan vermeld in bijlage 4.

In de badkamer komt vloerverwarming, met uitzondering van de douchehoek. Om de minimale ruimtetemperatuur te kunnen garanderen in de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator van het merk Zehnder Aura met afmetingen (hoogte x breedte =) 90 x 50 cm aangebracht.

De verwarmingsinstallatie kan niet alleen verwarmen, maar ook koelen. In de zomer stroomt er koel water door het vloerverwarmingssysteem waardoor de binnentemperatuur met enkele graden wordt verlaagd en er een koeler binnenklimaat ontstaat.

Het is niet mogelijk om in verschillende ruimtes gelijktijdig te koelen en te verwarmen binnen je woning.

39. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie

De woningen worden voorzien van een zogenaamde WTW-installatie (Warmte TerugWinning). Bij een WTW-installatie wordt de woning geventileerd door inblaasroosters in de woonkamer en slaapkamers en afzuigroosters in keuken, badkamer, toilet en technische ruimte.

De warmte uit de afgezogen lucht wordt in een WTW-box gekruist met de koude buitenlucht. Hierdoor wordt de warmte teruggewonnen en wordt de buitenlucht voorverwarmd voordat het wordt ingeblazen in de woning. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lagere stookkosten.

Bij de appartementen worden de kanalen van de WTW-installaties gecombineerd in schachten naar het dak, waar ze worden aangesloten op dakkappen.

Bij de grondgebonden woningen worden per woning op de daken ook dakkappen, ontluchting van het rioelstelsel en aanzuigkanalen aangelegd.

De ventilatie wordt geregeld door middel van sensoren. Het systeem kan ook worden geregeld met een bedieningsschakelaar in de woonkamer/keuken. Schakelaars zijn standaard bedraad. Vanwege de grote storingsgevoeligheid, kunnen wij geen draadloze schakelaars aanbieden.

In de WTW-box zijn filters aangebracht die regelmatig moeten worden gereinigd/vervangen om schone lucht in de woning te borgen. Zorg dus dat deze installatie bereikbaar blijft voor onderhoud.

Inblaas en afzuiging worden door onze installateur met elkaar in balans gebracht zodat er evenveel lucht wordt ingeblazen als afgezogen. Daarom wordt ook wel gesproken over "balansventilatie". Door deze balansventilatie is het niet toegestaan om een afzuigkap met afvoer naar buiten toe te passen of op de WTW-installatie aan te sluiten. Hierdoor kan het systeem uit balans raken. Een afzuigkap op basis van recirculatie is wel geschikt.

Bij de appartementen worden de ventilatiekanalen voorzien van rookwerende kleppen in de schachten om rook- en brandoverslag tussen appartementen te voorkomen.

40. Elektrotechnische installaties

Elektra in de algemene ruimten

De elektrische voorzieningen ten behoeve van de hoofdentree, lift, lifthallen, trappenhuizen, bergingsgangen, technische ruimten en stallingsgarage worden aangesloten op de centrale voorzieningenkast. De elektrameter in deze kast komt op naam van de Vereniging van Eigenaren.

De algemene ruimtes worden voorzien van LED-verlichtingsarmaturen. De schakeling van de algemene verlichting zal deels zijn door een schemerschakelaar en deels door bewegingsdetectie. De wijze van schakeling is afhankelijk van de ruimte en de geldende eisen.

De appartementen krijgen naast de voordeur een LED-verlichtingsarmatuur. Deze verlichtingsarmaturen maken ook onderdeel uit van de algemene verlichting en zijn aangesloten op de centrale voorzieningenkast en geschakeld door een schemerschakelaar.

In de stallingsgarage, de entreehallen op de begane grond, de trappenhuizen en in de lifthallen op de verdiepingen worden wandcontactdozen (stopcontacten) aangebracht t.b.v. schoonmaak en algemeen gebruik. Deze wcd's worden aangesloten in de CVZ-kast.

Bij de fietsenstallingen worden extra wandcontactdozen gemonteerd ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen.

De garage wordt optioneel voorzien van oplaadvoorzieningen voor elektrische auto's. De woonadviseur van Homestudios kan je alles vertellen over de mogelijkheden voor elektrische oplaadvoorzieningen.

Vanuit de centrale invoerkast wordt langs het plafond van de stallingsgarage en fietsenstalling een metalen kabelgoot aangelegd om de meterkasten van de appartementen te kunnen voeden. Deze kabelgoot loopt in het zicht en wordt niet nader afgewerkt. Onder de kabelgoot blijft een vrije ruimte van minimaal 2100mm.

Elektra in de woning

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter aangebracht door het nutsbedrijf. De keuze voor een energieleverancier is echter vrij voor de koper. Het advies is om dit tijdig te doen, zodat je woning bij oplevering is voorzien van stroom.

Vanuit de meterkast wordt een geaarde elektra-installatie aangelegd met schakelaars, wandcontactdozen (stopcontacten) en centraaldozen (plafondlichtpunten).

In de meterkast worden een hoofschakelaar en aardlekschakelaars aangebracht. De volgende groepen worden standaard aangelegd.

- drie groepen voor algemeen gebruik
- één groep voor de wasmachine
- één groep voor de wasdroger
- één groep voor elektrisch koken (tot 7,4 kW)
- twee groepen voor de keukenapparatuur
- één groep voor de warmtepompbooster

Op 1 aardlekschakelaar is nog vrije ruimte waarop 2 extra groepen kunnen worden aangesloten.

Ten behoeve van de zonnepanelen wordt een aardlekautomaat toegepast.

Leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren, behalve de leidingen in de meterkast.

Bij dubbele wandcontactdozen worden de stopcontacten naast elkaar aangebracht. De wandcontactdozen worden uitgevoerd als vlakke uitvoering.

De elektra-aansluitingen worden standaard op de volgende hoogte aangebracht (tenzij anders vermeld).

- Schakelaars op circa 105 cm
- Schakelaar in toilet boven het inbouwreservoir op circa 130 cm
- Wandcontactdozen en loze leidingen op circa 35 cm
- Wandcontactdozen boven het aanrecht op circa 125 cm conform 0-tekening van de keukens
- Lichtpunt in de badkamer boven de wastafel op circa 180 cm

De grondgebonden woningen krijgen naast de voordeur en de achterdeur (terrasdeur) een LED-verlichtingsarmatuur. Deze armaturen zijn aangesloten op de woninginstallatie en vanuit de woning te bedienen met een schakelaar.

Als het balkon/terras van een appartement niet langs de galerij ligt, wordt er een lichtaansluitpunt met armatuur aangebracht met een schakelaar nabij de balkondeur/tuin deur.

De plaats en het aantal van de aansluitingen is weergegeven op de contracttekeningen. Natuurlijk is het mogelijk om dit naar eigen wensen aan te passen. De Homestudios woonadviseur denkt hier tijdens de woonadviesgesprekken in het Homestudios Experience Center graag over mee.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht die kan worden gebruikt om bijvoorbeeld een router aan te sluiten.

Op het dak in de gevels, en aan de balkon- en galerijhekken worden PV-panelen aangebracht. De PV-panelen zijn matzwart. Een aantal van de PV-panelen wordt aangesloten in de meterkast van je woning.

Een deel van de PV-panelen wordt aangesloten op de centralevoorzieningskast van de Vereniging van Eigenaren en, indien mogelijk, op de aansluiting van de WKO-installatie.

41. Communicatie- en beveiligingsinstallaties

Voor de aansluiting van telefoon, TV en internet is de koper vrij om zelf een leverancier te kiezen. We adviseren om dit tijdig te doen, zodat bij oplevering van je woning alles functioneert.

De dataleidingen worden aangebracht vanuit de meterkast naar de aangegeven plaats op de plattegronden en afgemonteerd met UTP-aansluiting (CAT6) op circa 35 cm hoogte.

In de woningen worden rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op de elektra-installatie. De rookmelders worden voorzien van een back-up batterij zodat ze in geval van brand bij stroomuitval toch werken.

Bij de hoofdingang is een centraal bellenpaneel opgenomen in het front van de postkasten. De appartementen die bereikbaar zijn via de hoofdentrees zijn voorzien van een videofooninstallatie met kleurenscherm en geïntegreerde voordeurbel, gekoppeld aan een elektrische deurontgrendeling van de hoofdentreedeur. In het bellentableau is een camera opgenomen die de beeldverbinding naar het betreffende appartement verzorgt.

Elke woning wordt voorzien van een beldrukker nabij de voordeur en bel nabij de meterkast.

De stallingsgarage wordt afgesloten door een metalen speedgate met open constructie. De toegangscontrole vindt plaats door middel van een afstandsbediening die het vouwhek bij het inrijden opent. Het vouwhek opent bij het uitrijden automatisch. Per parkeerplaats wordt één handzender meegeleverd. Extra handzenders kunnen door de Vereniging van Eigenaren worden besteld bij de fabrikant.

In het gebouw worden volgens regelgeving vluchtwegaanduidingen aangebracht.

42. Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van 3 liftinstallaties in totaal. De liften hebben stopplaatsen op de begane grond en op de woonverdiepingen. De liftcabine is voorzien van een spiegel, een neerklapbaar stoeltje en een handleuning.

Er wordt een gebruiksovereenkomst gesloten door de VvE met een liftleverancier. Dit betekent dat de lift eigendom blijft van de leverancier en dat deze ervoor verantwoordelijk is dat de lift wordt onderhouden en werkzaam blijft. De kosten voor het gebruik van de lift worden betaald door de VvE en dit maakt onderdeel uit van de servicekosten.

43. Gevelonderhoudinstallatie

Het gebouw krijgt geen gevelonderhoudsinstallatie. Voor de bewassing van de ramen en de PV-panelen zal het noodzakelijk zijn om een hoogwerker te gebruiken. Bij de inrichting van de ruimte binnen en om het complex is rekening gehouden met opstelruimtes voor hoogwerkers. De bewassing van de ramen en PV-panelen moet door de Vereniging van Eigenaren worden uitgevoerd.

Bijlagen:

1. Kleur- en materiaalstaat exterieur
2. Afwerkstaat algemene ruimten
3. Afwerkstaat appartementen en grondgebonden woningen
4. Sanitairlijst en handdoekradiator
5. Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module IIV van SWK

Bijlage 1 – Kleur- en materiaalstaat exterieur

| Onderdeel | Materiaal | Kleur |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------|
| Woning: | | |
| Straatwerk | | |
| Metselwerk | | |
| onderste bouwlagen | Baksteen | Roodbruin genuanceerd |
| bovenste bouwlagen | Baksteen | Bruinwit genuanceerd |
| Voegwerk | Mortel | Grijs |
| Lateien/geveldrager | | |
| onderste bouwlagen | Metaal gecoat | Roodbruin |
| bovenste bouwlagen | Metaal gecoat | Bruinwit |
| Gevelsteen stallingsgarage | Betonsteen | Naturel grijs |
| Gevelbekleding | Resysta | n.t.b. |
| Balkons | | |
| Galerijen | Prefab beton | Naturel grijs |
| Trappen | Prefab beton | Naturel grijs |
| Buitenplafonds | | |
| Pergola | Houtwolcement Metaal | Lichtgrijs n.t.b. |
| Kolommen | | |
| Liggers | Staal | Warm lichtgrijs |
| Verzamelschoorsteen en - kanalen | | |
| Verzamelschoorsteen en -kanalen | | |
| Gevelkozijnen | Hardhout | Geelbruin/beige |
| Ramen | Hardhout | Geelbruin/beige |
| Entreepui | Hardhout | Geelbruin/beige |
| Onderdorpels | Kunststof | Antraciet |
| Waterslag | Aluminium | n.t.b. |
| Isolerende beglazing | Glas | Blank |
| Hekwerk gevels | | |
| Hekwerken | | |
| balkons | Metaal gecoat | Zwartgrijs |
| galerijen | Metaal gecoat | Zwart grijs |
| dektuin | Metaal gecoat | Warm lichtgrijs |
| trappenhuis | Metaal gecoat | Warm lichtgrijs |
| Noodtrappen | Metaal verzinkt | Naturel grijs |
| Hemelwaterafvoer | | |
| gevels buitenzijde | Aluminium gecoat | n.t.b. |
| gevels binnenzijde | Aluminium gecoat | n.t.b. |
| gevels galerij | Kunststof | Naturel grijs |
| Postkasten | | |
| Postkasten | Metaal gecoat | Geelbruin/beige |

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende onderdelen en materialen kunnen voorkomen.

Bijlage 2 – afwerkstaat algemene ruimten

| Ruimte | Vloer | Wand | Plafond | Voorzieningen en installaties |
|----------------------------------|--|---|---|---|
| Lifthal, hoofdentree beganegrond | <ul style="list-style-type: none"> ■ Tegelwerk ■ Schoonloopmat | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk ■ Tegelplinten | <ul style="list-style-type: none"> ■ Akoestisch plafond voorzien van spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bellentableau ■ Camera in bellentableau (videofooninstallatie voorzien van kleuren scherm) ■ Postkasten ■ Wandcontactdoos ■ Verlichtingsarmaturen ■ Lifttoegangsdeur van rvs |
| Lifthalen verdiepingen | <ul style="list-style-type: none"> ■ Tegelwerk | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk ■ Tegelplinten | <ul style="list-style-type: none"> ■ Akoestisch spuitplafond (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Wandcontactdoos ■ Verlichtingsarmaturen ■ Lifttoegangsdeur van rvs |
| Trappenhuis | <ul style="list-style-type: none"> ■ Tegelwerk ■ Bordessen in prefab beton | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Akoestisch spuitplafond (wit) ■ Bordessen en trappen in prefab beton | <ul style="list-style-type: none"> ■ Verlichtingsarmaturen |
| Lift(kooi) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Vinyl | <ul style="list-style-type: none"> ■ RVS wandbeplating voorzien van een spiegel aan één zijde van de lift | <ul style="list-style-type: none"> ■ Plafond met geïntegreerde verlichting | <ul style="list-style-type: none"> ■ Cabineverlichting en noodverlichting ■ Bedieningspaneel ■ Muurleuning, spiegel en klapstoeltje ■ Storing doormelding inclusief spreek-luisterverbinding |
| Hydrofooruimte | <ul style="list-style-type: none"> ■ Onafgewerkte vloer | <ul style="list-style-type: none"> ■ Beton, kalkzandsteen, niet nader afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ onafgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Hydrofoorinstallatie |
| CVZ-kast | <ul style="list-style-type: none"> ■ Onafgewerkte vloer | <ul style="list-style-type: none"> ■ Houten beplating (underlayment) t.b.v. montage leidingwerk en meters. | <ul style="list-style-type: none"> ■ onafgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Groepenkast met benodigde technische inrichting ■ Watermeter / elektriciteitsmeter |
| Stallingsgarage | <ul style="list-style-type: none"> ■ Bestrating voorzien van vakaanduidingen en nummering | <ul style="list-style-type: none"> ■ Betonblokken niet nader afgewerkt ■ Metalen hekken in gevel | <ul style="list-style-type: none"> ■ Beton/houtwolcementplaten | <ul style="list-style-type: none"> ■ Speedgate ■ Verlichtingsarmaturen deels continu brandend en deels op bewegingsmelder ■ Rioleringsleidingen, kabelgoten in het zicht onder plafond ■ Fietsenrekken, thermisch verzinkt |

Bijlage 3 –afwerkstaat appartementen en grondgebonden woningen

| Ruimte | Vloer | Wand | Plafond | Voorzieningen en installaties |
|------------------------------|--|---|---|--|
| Entree | <ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet | <ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Rookmelder ■ Elektra-installatie ■ Deurbel ■ Videfoon (indien van toepassing) |
| Meterkast | <ul style="list-style-type: none"> ■ Geen vloerafwerking | <ul style="list-style-type: none"> ■ hout, niet nader afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Onbehandeld | <ul style="list-style-type: none"> ■ Overnamepunt telefoon- en CAI aansluiting ■ Watermeter / elektriciteitsmeter ■ Dubbele wandcontactdoos ■ Groepenkast met benodigde technische inrichting ■ PV-paneel aansluiting |
| Toilet | <ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische vloertegels 300 x 300 mm | <ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische wandtegels 200 x 250 mm. Liggend verwerkt (tot circa 1500mm hoogte). ■ Spuitwerk boven tegelwerk. | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt ■ Aansluiting voor lichtpunt plafond ■ Wandclosetcombinatie ■ Fontein en koudwaterkraan ■ Afzuigventiel mechanische ventilatie |
| Berging / Installatie-ruimte | <ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet | <ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt, m.u.v. wanden achter de installaties | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) wand ■ Wandcontactdoos ■ Elektra aansluitpunt voor wtw ventilatiesysteem ■ Elektra aansluitpunt wasmachine en droger ■ Riolering aansluitpunt t.b.v. wasmachine ■ Koudwateraansluiting wasmachine ■ WTW unit ■ Warmtepomp met boiler ■ Afgifteset en verwarmingverdelers |
| Badkamer | <ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische vloertegels 300 x 300 mm ■ T.p.v. douchehoek is het tegelwerk verlaagd | <ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische wandtegels 200 x 250 mm tot plafond, liggend verwerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaars t.b.v. lichtpunt plafond en wasbak ■ Aansluitingen voor lichtpunten ■ Wastafel, mengkraan en spiegel ■ Wandcontactdoos naast wastafel ■ Douchehoek met douchegoot, thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met handdouche ■ Glazen douchescherm (indien van toepassing) ■ Afzuigventiel t.b.v. ventilatie |
| Woonkamer | <ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet | <ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaars t.b.v. lichtpunten plafond ■ Aansluitingen voor lichtpunten plafond ■ Ruimtetemperatuurregeling met thermostaat ■ Bedraad aansluitpunt met UTP-aansluiting ■ Toevoerventielen t.b.v. ventilatie |
| Keuken | <ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet | <ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Wandcontactdozen boven aanrecht ■ Wandcontactdozen t.b.v. keukenapparatuur ■ Bedrade leiding voor boiler ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond keuken ■ Afzuigventielen t.b.v. mechanische ventilatie ■ Koud- en warmwateraansluiting t.b.v. gootsteen ■ Riolering t.b.v. gootsteen ■ Hoofdbediening mechanische ventilatie |
| Slaapkamers | <ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet | <ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar(-s) t.b.v. lichtpunt(-en) plafond ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond ■ Toevoerventiel(-en) t.b.v. ventilatie ■ Ruimtetemperatuurregeling met thermostaat |
| Overloop | <ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet | <ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) | <ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar(-s) t.b.v. lichtpunt(-en) plafond ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond ■ Wandcontactdoos ■ Rookmelder |

| | | | | |
|----------|---|---|---|---|
| Trapkast | <ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet | <ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Onderzijde trap, voorzien van grondverf, niet nader afgewerkt | <ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt wand ■ Aansluiting voor lichtpunt wand ■ Wandcontactdoos ■ Verwarmingverdelers |
|----------|---|---|---|---|

Bijlage 4 – Sanitairspecificatie

Bijlage 5 – Aanvullende garantievoorwaarden van BAM op Module IIV van SWK ¹⁾

Eisen verwarmingsinstallatie, tapwaterinstallatie, ventilatie en installatiegeluid.

Artikel 1 Verwarmingsinstallatie

1.1 De verwarmingsinstallatie²⁾, al dan niet gecombineerd met een warmwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte, moet bij gelijktijdig functioneren van alle onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen/inblaasroosters -met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen- voldoen aan de navolgende voorwaarden:

- a. Voor de volgende ruimten, voor zover daarin door de ondernemer een verwarmingselement /inblaasrooster is aangebracht³⁾, dient de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10°C, tenminste te zijn:

| Ruimte | Temperatuur in °C |
|--|-------------------|
| verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs-, verkeers- en/of bergruimte: | 20°C |
| verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals woonkamer, overige kamers en keuken: | 20°C |
| verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trap en overloop: | 15°C |
| zolder in open verbinding met een verkeersruimte zoals gang, hal, trap en overloop | 15°C |
| toiletruimte: | 15°C |
| douche- en/of badruimte: | 22°C |
| in pandige bergruimte: | 15°C |

- b. Ruimten, waarin bevriezing kan optreden van aanwezige waterleidingen en waarin een opstelplaats is voor wasapparatuur, c.v. ketels en sanitair, dienen onder ontwerpcondities vorstvrij (5°C) te zijn. Een enkele waterleiding in een onverwarmde ruimte moet tegen vorst beschermd worden (of door de ruimte te verwarmen of door een z.g. thermolint).
- c. De berekening van het vermogen dient te geschieden overeenkomstig de ISSO publicatie 51⁴⁾ – "Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen"⁻⁵⁾. Gerekend dient te worden met een toeslag voor het opwarmen als bedoeld in de ISSO publicatie 51, die is gebaseerd op een 8-urige nachtverlaging/ bedrijfsbeperking en een opwarmtijd van 2 uur⁶⁾.

1.2 Tapwaterinstallatie van een huis c.q. privégedeelte:

De tapwaterinstallatie (inclusief de kranen)⁷⁾ dient per afzonderlijk tappunt 'voor zover aangebracht', te voldoen aan het volgende:

- a. Warmwatertemperatuur minimaal 55°C (60°C)⁸⁾, te bereiken binnen 120 seconden.
- b. Wachtijd tussen het opendraaien van de warmwaterkraan en het bereiken van een warmwatertemperatuur van 45°C: maximaal 30 seconden.
- c. De waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warm water in liters per minuut, alsmede voor het product van de hoeveelheid in liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warm water, moeten bij afzonderlijk gebruik⁹⁾ van de tappunten tenminste zijn:

| Tappunt | Ltr/min (minimaal) | Ltr/min (55°C) | Produkt |
|----------|--------------------|----------------|---------|
| bad | 5 | 6,4 | 350 |
| douche | 2,5 | 3,2 | 175 |
| Wastafel | 2,5 | 3,2 | 175 |
| aanrecht | 2,5 | 3,2 | 175 |

Meting wachttijd warm tapwater

Binnen 30 seconden na het opendraaien van de warmwaterkraan dient aan het tappunt een watertemperatuur bereikt te zijn van 70% van de maximum temperatuurstijging met een minimum van 45°C.

Voor warmwataansluitingen voor (vaat) wasmachines en badmengkranen (zonder douchemogelijkheid) geldt de wachttijdeis niet.

De wachttijden meten onder de volgende voorwaarden:

- Meten bij tenminste de warmwaterhoeveelheden zoals vermeld in de tabel in artikel 1.2, welke hoeveelheden zijn gebaseerd op een gebruiksdruk van tenminste 100 kpa.
- Warmwaterinstallatie dient in bedrijf te zijn/boiler op temperatuur/naverwarmer ingeschakeld, zodanig dat aan het tappunt tenminste een warmwatertemperatuur conform de eisen in NEN 1006⁸⁾ gerealiseerd kan worden.
- Meten zonder perlatoren en waterbesparende douchekoppen.
- Meting uitvoeren nadat er tenminste 30 minuten geen warm water getapt is.
- Meting uitvoeren bij een op ontwerptemperatuur verwarmde woning.
- Per afzonderlijk tappunt de wachttijd meten.
- Geen metingen uitvoeren aan thermostatische mengkranen.

1.3 Ventilatie

Aanvullend op de ventilatie-eisen zoals vermeld in Hoofdstuk 3, afdelingen 3.6 en 3.7 van het Bouwbesluit¹⁰⁾ dienen onderstaande ruimten voorzien te zijn van een natuurlijke/mechanische ventilatievoorziening met de daarbij vermelde capaciteit:

- Opstelruimte voor wasautomaat en/of wasdroger 7 dm³/s
- Bergruimte (niet zijnde een trapkast) ten minste 7 dm³/s.

Het geluidniveau van de ventilatie wordt bepaald op grond van de minimaal vereiste ventilatiecapaciteit voor de ruimte conform het Bouwbesluit¹⁰⁾.

Noten

- 1) *Ter zake van de SWK eisen zoals opgenomen in artikel 1 van deze bijlage kan de GIW-ISSO publicatie 2008 als leidraad dienen.*
- 2) *Leveringen door derden van warmte en/of van warm (tap)water (bijvoorbeeld stadsverwarming) alsmede door derden geleverde en geïnstalleerde verwarmings- en/of warmtapwaterinstallaties (bijvoorbeeld energiebedrijven) vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van garantie.*
- 3) *Het aanbrengen van een warmteafgiftesysteem in enige ruimte is een zaak tussen partijen, de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie in een huis/privégedeelte en/of in een gemeenschappelijke ruimte is geen minimumeis op grond van het Bouwbesluit en/of de onderhavige garantieregeling. Met "inblaasrooster" wordt bedoeld een inblaasrooster van een systeem voor luchtverwarming; een inblaasrooster van een ventilatiesysteem (al dan niet met warmteterugwinning) wordt uitdrukkelijk niet gezien als een onderdeel van een verwarmingssysteem. Dus voor een ruimte waarin door de ondernemer alléén een inblaasrooster van een ventilatiesysteem is aangebracht geldt géén temperatuurgarantie.*
- 4) *Waar gesproken wordt van ISSO publicatie 51 wordt bedoeld op de versie van deze norm zoals luidend op het tijdstip dat ligt drie maanden voor de datum van de aanvraag van de verkregen omgevingsvergunning.*
- 5) *Zekerheidsklasse A toepassen tenzij aangetoond kan worden dat een andere zekerheidsklasse verantwoord is.*
- 6) *De opwarmtoeslag per vertrek altijd baseren op regeling per vertrek, ook in het geval een centrale regeling met kamerthermostaat wordt toegepast. Bij toepassing adaptieve regeling, minimaal 2,5 W/m² opwarmtoeslag. Voor verwarmingssystemen uitsluitend bestaande uit vloer- en/of wandverwarming geldt de in artikel 1.1 onder c genoemde opwarmtijd van 2 uur niet. Bij een verwarmingssysteem uitsluitend bestaande uit wand- en/of vloerverwarming levert het toepassen van een nachtverlaging nagenoeg geen energiebesparing op, terwijl daardoor wel behaaglijkheidsklachten kunnen ontstaan.*
- 7) *Geldt niet voor thermostatische mengkranen.*
- 8) *Ten aanzien van de warmwatertemperatuur vermeldt de NEN 1006 het volgende:*
 - a. *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie zonder circulatie moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 55°C zijn.*
 - b. *De temperatuur aan het mengtoestel of tappunt in een woninginstallatie met circulatie en in een collectief leidingnet moet, bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
 - c. *Bij warmtapwatervoorzieningen en warmtapwaterinstallaties met circulatie moet de temperatuur van het water in de retourleiding(en), bij gebruik conform de ontwerpcondities, ten minste 60°C zijn.*
- 9) *In het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de genoemde waarden voor bad en douche ook bij gelijktijdig gebruik van maximaal twee tappunten voor de in afzonderlijke ruimten gelegen bad- en/of douchevoorzieningen, tenzij dit uitdrukkelijk is uitgesloten.*
- 10) *Het Bouwbesluit is te raadplegen via de website van de Rijksoverheid (www.rijksoverheid.nl).*