

ALGEMENE KOOPINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING

37 Appartementen
The Hub (bouwdeel 05)
TE OSDORPPLEIN AMSTERDAM



Datum 27 maart 2020*.

Datum: 27-03-2020*

	Inhoudsopgave
1. Algemene verkoop informatie	3
1.1. SWK-garantie: Extra zekerheid	3
1.2. Appartementsrecht	4
1.3 Vereniging van Eigenaren	4
1.4. Service kosten.....	4
1.5. Koopsom v.o.n. (vrij op naam)	5
1.6. Eigendomsoverdracht	5
1.7. Veiligheid tijdens de uitvoering.....	5
1.8. Disclaimers	6
1.9. Verkoop-/ contracttekening.....	6
1.10. Constructie / werkzaamheden direct na oplevering.....	6
1.11. Onderhoud	7
2. Technische Omschrijving.....	7
2.1. Voorrang SWK-bepalingen	7
2.2. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden	7
2.3. Energie Prestatie Gebouw	8
2.4. Energielabel	8
2.5. Materialen- en kleurenschema	8
2.6. Bouwkundig.....	9

Deze algemene verkoopinformatie en technische omschrijving maken deel uit van de aannemingsovereenkomst voor het project "The Hub" te Amsterdam, zoals overeengekomen tussen Ondernemer en Verkrijger.

Bij deze technische omschrijving behoren tevens de kopers-contracttekeningen.

1. Algemene verkoop informatie

De verkoop van de appartementen valt onder de SWK Garantie- en waarborgregeling.

1.1. SWK-garantie: Extra zekerheid

Voor het project is een bouwgarantie verzekering aangevraagd bij SWK te Rotterdam. Hiermee verbindt de Ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen voortvloeiende uit de regelgevingen van SWK na te zullen komen.

In de eerste plaats verplicht de Ondernemer zich in de overeenkomst om het appartementengebouw te bouwen naar de eis van goed en deugdelijk werk en met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Eén en ander conform de betreffende technische omschrijving en tekening(en) en, voor zover aanwezig, staten van wijziging. Deze prestatie van de Ondernemer wordt gewaarborgd door de verzekeraar. Dit houdt in dat de op het SWK waarborgcertificaat genoemde verzekeringsmaatschappij de meerkosten voor de afbouw van de het appartementengebouw aan een afbouwende Ondernemer betaalt wanneer de oorspronkelijke Ondernemer tijdens de bouw van het appartementengebouw insolvent raakt (failliet gaat). Deze waarborg wordt de insolventiewaarborg genoemd.

In de tweede plaats verstrekt de Ondernemer (via de inhoud van de SWK Garantie- en waarborgregeling) een SWK garantie. Dit betreft een bouwkundige kwaliteitsgarantie van de Ondernemer aan de koper. Deze garantie is een 'extra' bovenop de verplichtingen die de Ondernemer reeds heeft op grond van de met de koper gesloten overeenkomst. De prestatie van de Ondernemer uit hoofde van deze SWK garantie is voorzien van een waarborg van de verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg noemt men de gebrekenwaarborg.

Meer informatie omtrent zekerheden en garanties treft u aan op de website van SWK (www.swk.nl). U kunt hier de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020 downloaden. Wanneer aan alle vereisten wordt voldaan, mag een woning onder SWK-garantie worden verkocht en ontvangt u -enige tijd- na ondertekening van de aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat zoals deze wordt uitgegeven door SWK.

Deze technische omschrijving en de kopers-contracttekeningen zijn met de uiterste zorgvuldigheid samengesteld. Mochten er onverhoopt toch tegenstrijdigheden voorkomen dan prevaleert deze technische omschrijving.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door SWK.

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

1.2. Appartementenrecht

Indien u een appartement koopt, maakt de door u gekochte appartement deel uit van een appartementencomplex.

Wettelijk moet het complex van appartementen in juridische zin worden gesplitst in zogenaamde appartementenrechten. U koopt derhalve een appartementenrecht in een gebouw. Daarnaast wordt u mede-eigenaar van het hele gebouw met ondergrond.

Dit houdt in, dat u behalve voor uw eigen appartement ook medeverantwoordelijk bent voor het onderhoud van bijvoorbeeld de buitenkant van het gebouw, de fundering en de algemene ruimten. Omdat u medeverantwoordelijkheid draagt, stelt de wetgever dat u bij het verkrijgen van uw appartementenrecht, van rechtswege lid wordt van de "Vereniging van Eigenaren".

1.3 Vereniging van Eigenaren

De notaris stelt een model-splitsingsakte op waarin diverse zaken worden opgenomen, zoals het aandeel waarin u gerechtigd bent in de gemeenschap, de verdeelsleutel voor de kosten, stemrecht, alsmede uw rechten en plichten als (mede)-eigenaar in een appartementencomplex.

Het is mogelijk dat in de statuten van de Vereniging, dan wel in een nader vast te stellen huishoudelijk reglement, gebruiksbeperkingen worden opgelegd voor de privé- en algemene gedeelten van de opstallen.

Door de Ontwikkelaar is een beheerder aangewezen die de oprichting van de Vereniging van Eigenaren zal verzorgen evenals het beheer van de vereniging gedurende de eerste periode van een jaar.

Gebouw De Os bestaat uit 8 hoofdappartementenrechten, waarvan één hoofdappartementenrecht The Hub betreft.

De overige 7 hoofdappartementenrechten betreffen de winkel- en horeca-units, Stadsloket en -kantoor, appartementen Woonzorg Nederland en 40 appartementen Zuid-Oost.

Het hoofdappartementenrecht The Hub wordt weer ondergesplitst in 37 appartementenrechten.

Op de splitsingstekening en de concept splitsingsakten kunt u hier meer over lezen.

1.4. Service kosten

Het gehele onderhoud van de niet privé uitgegeven delen van het gebouw, onder andere de gevels, het dak en de fundering, is voor rekening van de Vereniging van Eigenaren. Dit geldt tevens voor de kosten voor het schoonhouden van de algemene ruimten en dergelijke.

Om u een idee te geven om welke onderhouds- en reserveringskosten hieronder vallen, volgt hier een opsomming van eventuele kosten welke voor de gemeenschappelijke rekening zijn.

- opstal-, glas- en W.A. verzekering;
- elektrakosten van de algemene ruimten;
- onderhoud en schoonhouden van de algemene delen, zoals in de splitsingsakte is bepaald;
- reservering voor groot onderhoud, zoals schilderwerk en dakbedekking;
- algemene kosten van administratie en beheer.

De kosten worden gedekt door bijdragen van de eigenaren. Hiertoe wordt maandelijks een bedrag aan servicekosten door de leden van de Vereniging van Eigenaren betaald. Dit bedrag wordt aan de hand van een begroting en een verdeelsleutel als opgenomen in de splitsingsakte en wordt per appartement berekend. U wordt ter zijne tijd geïnformeerd over de hoogte van het bedrag aan servicekosten gedurende het eerste jaar van bewoning. Tevens wordt er een oprichtingsvergadering georganiseerd door de beheerder waarvoor u wordt uitgenodigd.

1.5. Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koopsom van uw nieuwe appartement is in euro's en 'vrij op naam' (v.o.n.), tenzij uitdrukkelijk anders wordt vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een appartement gemoeid zijn, in de prijs zijn opgenomen:

- Kosten voor de erfpacht van uw grond gedurende 50 jaar;
- Bouwkosten; (inclusief loon- en materiaalkostenstijging);
- Sloopkosten van de huidige bebouwing;
- Kosten voor het bouw- en woonrijp maken;
- Kosten voor de architect en overige adviseurs;
- Notariskosten voor de aankoop van uw appartement;
- Makelaarscourtage;
- Gemeentelijke leges;
- Omzetbelasting (thans 21%, eventueel wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend.);
- Aanlegkosten van water, elektra en riolering en stadswarmte;
- Verbruikskosten tot aan de oplevering zijn uiteraard voor rekening van de Ondernemer;
- Kosten van het SWK-waarborgcertificaat.

Niet alle kosten zijn in de "vrij op naam prijs" opgenomen. Daarbij moet u denken aan:

- Kosten voor het aanvragen en afsluiten van een hypotheekgarantie;
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten voor uw hypotheek;
- Rente tijdens de bouw;
- Kosten voor eventueel meerwerk (koperskeuzen);
- Abonnementkosten voor telefoon, internet en televisie (CAI)

1.6. Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. In de gesplitste Koop- en Aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Houd hiermee rekening met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldverstrekker en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van erfpacht en de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de financiering van uw appartement heeft afgesloten.

1.7. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving ("ARBO-wet") is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering (dit is het daadwerkelijke "bouwen") verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal dan ook alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe te laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om u als koper toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen, worden zogenaamde kijkmomenten georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u, op eigen

risico, toegankelijk. U wordt door de kopersbegeleider op de hoogte gesteld van de data van deze kijkmomenten.

1.8. Disclaimers

De kopers-contracttekeningen met technische omschrijving zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, constructeur, gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, evenals voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden, SWK, inpassing installaties en/of nutsbedrijven.

De Ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de appartementen. Ook kunnen genoemde merken of fabrikanten worden vervangen door gelijkwaardige producten. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Uitdrukkelijk wordt nogmaals aangegeven dat de verkoopbrochure géén contractdocument is en is bedoeld om een zo nauwkeurig mogelijk beeld te schetsen van het appartement, de omgeving en de procedures. De opgenomen artist-impressions en interieurperspectieven dienen als illustratie van de appartementen. De definitieve kleurstellingen van de appartementen worden bepaald door de architect. Aan de impressies en illustraties kunnen geen rechten worden ontleend.

De plattegronden van de appartementen zijn voorzien van inrichtingsattributen. Zo verkrijgt u inzicht in de ruimte en eventuele indelingsmogelijkheden van een appartement. Volledigheidshalve wordt gemeld dat de opgenomen inrichtingsattributen, zoals kasten, meubilair, vloer en wandafwerkingen niet behoren tot de levering. Het aangeven van tegelwerk, zoals in de badkamers, is gedaan door middel van eenvoudige arcering. Het legpatroon, -richting en afmetingen van de tegels kunnen hieraan niet worden ontleend.

De in de verkoopstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving van de appartementen zijn mogelijk. De Ondernemer is hiervoor niet aansprakelijk.

1.9. Verkoop-/ contracttekening

In de kopers-contracttekeningen zijn de afmetingen in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Indien, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Door maattoleranties in het gebouw en tussen bouwonderdelen onderling kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan, we spreken daarom over circa maten.

1.10. Constructie / werkzaamheden direct na oplevering

Een nieuwbouwapartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. (Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door onder meer uittreidend bouwvocht beperkt). Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Mede door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen zullen de krimpscheurtjes met name bij de aansluitnaden ontstaan. Deze kunnen tijdens het onderhoud van het appartement worden dichtgezet (door koper) met bijvoorbeeld een acrylaat kit. Dit geldt alleen binnen het appartement.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructievloer en van de afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel- of grindvloer. Daarnaast is de vloer voorzien is van vloerverwarming, hetgeen de nodige beperkingen geeft. Kies

daarom voor een deskundige leverancier en stem de benodigde (speciale) voorzieningen goed af om geen problemen te krijgen. Vanwege de vloerverwarming mag er niet worden geschroefd en gespijkerd in de vloer, in verband met het beschadigen van de vloerverwarming.

Vloerbedekking kan worden aangebracht op de afwerkvloeren, echter dient u het type vloerbedekking goed met uw leverancier af te stemmen vanwege de geluids- en warmte-isolerende werking van de vloerbedekking. Tevens zijn niet alle vloerafwerkingssoorten geschikt voor toepassing in combinatie met vloerverwarming.

1.11. Onderhoud

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaren te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening cq. rekening Vereniging van Eigenaren vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er vanwege de huidige ARBO voorschriften, extra kosten bij u in rekening worden gebracht. Bijvoorbeeld voor het glazenwassen, één en ander afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk van het binnen schilderwerk conform het advies van de Ondernemer is noodzaak met betrekking tot uw garantierechten na het verstrijken van de 'zesjaars-garantietermijn' van SWK.

2. Technische Omschrijving

2.1. Voorrang SWK-bepalingen

De verkoop van de appartementen valt onder de SWK Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving, daarmee onverenigbaar of wel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Behoudens specifiek omschreven onderdelen.

2.2. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer etc. worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. Onderstaand worden de gebruikelijke gehanteerde begrippen benoemd in combinatie met de begrippen zoals deze in het Bouwbesluit worden gebruikt.

- | | |
|---------------------|----------------------|
| - Woonkamer | => verblijfsruimte |
| - Keuken | => verblijfsruimte |
| - Slaapkamer(s) | => verblijfsruimte |
| - Badkamer | => badruimte |
| - Toilet | => toiletruimte |
| - Berging/ Techniek | => onbenoemde ruimte |
| - Berging | => bergruimte |
| - Entree/hal | => verkeersruimte |
| - Meterkast | => meterruimte |

Bij de berekeningen voor de vereiste daglichttoetreding is gebruik gemaakt van de "Krijtstreepmethode". Bij een aantal appartementen is een deel van de oppervlakte van een ruimte, als verblijfsruimte conform het Bouwbesluit, niet meegenomen in de berekeningen.

2.3. Energie Prestatie Gebouw

Volgens het Bouwbesluit moeten nieuwe appartementen en gebouwen voldoen aan specifieke eisen op het gebied van energiezuinigheid. Dit wordt gemeten met de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De bepalingmethode van de EPC ligt vast in de NEN 7120 Energieprestatie van gebouwen (EPG). Hoe lager het EPG-getal, hoe lager het energieverbruik. De prestatie-eisen van het bouwbesluit 2012 zijn aangehouden als uitgangspunt voor de berekeningen.

Het gebouw voldoet aan de volgende bouwfysische gegevens.

- Rc gevels => 4,5 m²K/W
- Rc daken => 6,0 m²K/W
- Rc vloer boven kruipruimte => 3,5 m²K/W
- Rc vloer boven buiten => 6,0 m²K/W
- U-waarde raam/deur (glas + kozijn) => 1,34 W/m²K
- ZTA-waarden beglazing buitengevels => 0,4
- Lineaire koudebruggen => Forfaitair

Resultaten van EP-berekening conform NEN 7120 / NVN 7125. De berekende waarde voor EPQ voor het combinatiegebouw is:

- EPQ = 0,976 (Ekarakt/Ekarakt; toelaatbaar) – NVN 7125 2e trap
- EPQ = 1,328 (Ekarakt/Ekarakt; toelaatbaar) – NVN 7125 1e trap

Volgens het bouwbesluit dient de EPQ kleiner dan of gelijk aan 1,000 (2e trap) respectievelijk 1,33 (1e trap) te zijn. Dit houdt in dat aan de EP-eis volgens het Bouwbesluit wordt voldaan.

2.4. Energielabel

Het energielabel laat zien hoe energiezuinig een gebouw of woning is. Daarnaast is het label bedoeld om inzicht te geven in maatregelen die energie besparen. Het energielabel kent een schaal die loopt van A tot en met G. Woningen met een A-label zijn het energiezuinigst. Woningen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig. Voor oplevering vragen wij de label voor uw appartement aan en wordt deze definitief vastgesteld.

2.5. Materialen- en kleurenschema

In onderstaand schema is de kleurstelling van de afwerking van het gebouw aangegeven. Wijzigingen worden voorbehouden.

<u>Gevel</u>	<u>Materiaal</u>	<u>Kleurstelling / Type / Afmeting</u>
Metselwerk (hoge deel)	Baksteen	Lichtbruin
Voegwerk (hoge deel)	Voegmortel	Lichtgrijs
Metselwerk (lage deel)	Baksteen	Midden bruin
Voegwerk (lage deel)	Voegmortel	Medium grijs
Gevelbanden	Beton	Gepigmenteerd
Plaatmateriaal (lage deel, Galerijzijde)	Vezelcementplaat	Midden grijs
Gevelkozijnen (hoge deel)	Kunststof	Graugelb
Gevelkozijnen (lage deel)	Kunststof	Buchenbraun
Gevelkozijnen hoofdentree	Aluminium	Gepoedercoat, medium brons
Waterslagen	Aluminium	Gepoedercoat, mat, medium brons
Gevelroosters	Aluminium	Gepoedercoating, nat, medium brons
Gevelkozijnen galerijzijde	Hardhout	Geschilderd, Buchenbraun
Balkons en galerijen	Beton	Lichtgrijs, medium toeslag

Loggia's, wanden (hoge deel)	Vezelcementplaat	Crème
Loggia's, wanden (lage deel)	Vezelcementplaat	Bruingrijs
Loggia's, plafonds	Houtwolcementplaat	Geschilderd, in kleur wanden
Hekwerk terras, balkon en galerijen	Staal	Lamellenhekwerk, Buchenbraun
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs

Appartement

Voordeurkozijnen in buitengevel (bouwnummers 5 t/m 9, 14 t/m 18 en 23 t/m 27)

Voordeurkozijnen inpandig (overige bouwnummers)

Voordeur inpandig

Voordeur in buitengevel

Binnendeurkozijnen

Binnendeuren

Vloerafwerking

Vloerafwerking (badkamer/ toilet)

Plafondafwerking

Wandafwerking

Wandafwerking (badkamer/ toilet)

Onderdorpel binnendeur (badkamer/ toilet)

Schilderwerk

Algemene ruimten

Trappen

Hekwerk trappenhuis

Leuningen

Vloerafwerking, entree, lifthal en trappenhuis (begane grond)

Vloerafwerking,

overige verkeersruimten

Vloerafwerking, (fietsen-)

Bergingen

Liftcabine, vloerafwerking

Liftcabine, wanden

Liftcabine, plafond

Plafondafwerking

Wandafwerking

Binnendeurkozijnen algemeen

Binnendeuren algemeen

Hal/entree

Materiaal

Kunststof

Hout

Hout, HPL

Kunststof

Hout

Hout, stomp

Onafgewerkt

Keramische tegel

Spuitpleisterwerk

Behangklaar

Keramische tegel,

tot aan plafond

Kunststeen

Water gedragen verf op een grondlaag, kleur Wit

Materiaal

Beton

Staal, spijlenhek

Staal

Tegels

Tapijttegels

Gietvloer

Rubber

Trespa, o.g.

één wand voorzien

van spiegel

Staalplaat

Spuitpleisterwerk,

akoestisch

Muurverf

Hout, meranti

Hout, HPL

Schoonloopmat

Kleurstelling / Type / Afmeting

Kleur Buchenbraun

Geschilderd, Wit

Kleur Wit

Buchenbraun

Geschilderd, Wit

Afgelakt, Wit

n.v.t.

300x300 mm, kleur n.t.b.

Mat, kleur standaard wit

300x400 mm, kleur n.t.b.

Kleur steengrijs antraciet

Kleurstelling / Type / Afmeting

Schoonbeton

Gecoat, Graugelb

Gecoat, Graugelb

600x600 mm, middengrijs

400x400 mm, kleur n.t.b.

Kleur n.t.b.

Kleur steengrijs

Kleur Trespa: RVS tint

Geschilderd, kleur RVS

Mat, kleur standaard wit

Mat, kleur standaard wit

Geschilderd, kleur wit

Kleur wit

Forbo 4751 silver grey

2.6. Bouwkundig

Peil van het appartement (gebouw)

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grond vloer van het gebouw. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Fundering

Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken wordt het gebouw op betonpalen en funderingsbalken gefundeerd.

Riolering en drainage

- De aansluiting van de vuilwaterriolering, de hemelwaterafvoerriolering en de drainageleidingen op het openbaar rioolstelsel wordt door de Ondernemer verzorgd.
- De riolering wordt uitgevoerd d.m.v. kunststofbuizen in gescheiden stelsel.
- De aansluiting op het gemeenteriool wordt verzorgd door de gemeente.
- Op de (vuilwater)riolering wordt de binnen riolering aangesloten, terwijl de hemelwaterafvoeren op de (schoonwater) riolering worden aangesloten.
- Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
- Het rioleringssysteem wordt zo veel als mogelijk weggewerkt in schachtwanden en plafonds.

Gevels en binnenwanden

- De constructieve (dragende) wanden van de appartementen worden uitgevoerd in beton in het werk gestort en kalkzandsteen lijmblokken.
- De niet dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metal-stud.
- Aan de straatzijde en de binnen gevels van het hoge deel van The Hub wordt de gevel afgewerkt met gevelstenen en voorzien van betonnen gevelbanden, deels voorzien van gepigmenteerd beton en deels voorzien van steen strips, kleur en type conform gevelstenen.
- De gevel aan de galerijzijde wordt afgewerkt met plaatmateriaal, gelijmd in verticale stroken.
- De binnenwanden (niet-dragende) wanden van de appartementen worden uitgevoerd met gipsblok (gibo) wanden.
- Schachtwanden van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmblokken.
- De niet-dragende scheidingswanden van de inpandige (fietsen) berging op verdieping 1 t/m 3 worden uitgevoerd in metal-stud.
- De balkons en de galerij worden uitgevoerd in prefab beton.

Vloeren

- De verdiepingvloeren bestaan uit breedplaatvloeren met daarop een zwevende dekvloer met een totale dikte van 90mm.
- De vloerafwerking in de appartementen dient door de bewoner zelf te worden verzorgd.
- De vloer van de algemene ruimten op de begane grond (entreehal, lifthal) wordt voorzien van keramische tegels 600 x 600 mm met rondom een plint van 6 cm van dezelfde tegels.
- De vloer van de algemene ruimten op de verdiepingen (lifthal, gang, entrees verdiepingen) wordt voorzien van tapijttegels met rondom een plint (staal).
- In het toilet en de badkamer worden vloertegels 300 x 300 mm aangebracht. In verband met een goede afwatering worden de tegels in de douchehoek op afschot gelegd.
- In de entree/hal wordt een schoonloopmat aangebracht.
- In de fietsenberging een gietvloer, kleur nader te bepalen.

Dak

- Het plat dak bestaat uit een breedplaatvloer met hierop isolatiemateriaal onder afschot.

- Als afwerking wordt bitumineuze dakbedekking toegepast.
- De dakopstand wordt voorzien van een WBP-plaat als onderconstructie voor de bevestiging van een aluminium dakkap in kleur.
- Op het dak worden PV-panelen toegepast om een voldoende EPC-score te behalen.

Dek / Terras (boven de expeditiestraat/-hof)

- Het plat dak (dek) boven de expeditiestraat bestaat uit een kanaalplaatvloer met hierop een druklaag en een smeer laag onder afschot. Het dek zal worden voorzien van tegeldragers met hierop terrastegels van 600x600m. idem tegels op vloer van loggia's 1^e verdieping.

Erfafscheiding

- Als erfscheiding tussen de appartementen op de 1^e verdieping aan de galerijzijde wordt gebruik gemaakt van een lamellen hekwerk, hoogte circa 1 meter.

Hekwerken

- Op het balkon, in de loggia's en op het terras wordt als hekwerk een lamellen hekwerk toegepast in de kleur conform kleurenstaat.
- De balustrade van de galerij zal ook uitgevoerd worden als een lamellen hekwerk in de kleur conform kleurenstaat.

Kozijnen, ramen en deuren

- De gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof.
- De hoofdentree deur van het complex wordt uitgevoerd in aluminium.
- De kunststof voordeur van de appartementen (aan de buitengevel) wordt uitgevoerd als vlakke deur met kader en voorzien van een glasdeel.
- De houten voordeur van de appartementen (in pandig) wordt uitgevoerd als vlakke voordeur voorzien van een deurspion.
- De buitendeur en kozijn naar een balkon of loggia wordt uitgevoerd in kunststof.
- Binnenkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als een houten kozijn voor een stompe deur. De kozijnen worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur conform kleurenstaat.
- Binnendeuren in de appartementen bestaan uit vlakke stompe houten deuren fabrieksmatig afgewerkt in de kleur conform kleurenstaat.
- De kozijnen in de algemene verkeersruimten worden uitgevoerd in hout.
- De meterkasten (koud en warm) en deur van gemelamineerd spaanplaat op een bijpassend houten frame. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastdeurslot. Op de onderste laag wordt in de meterkasten een vloerplaat toegepast, op de overige verdiepingen alleen doorvoeringen.
- De deur van de in pandige (fietsen) bergingen worden uitgevoerd als een houten kozijn met stompe deur voorzien van een glasdeel.
- Alle buitenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk klasse: SKG** (twee sterren).
- De binnenkozijnen worden voorzien van hang- en sluitwerk met loopslot. De badkamer en toiletruimte hebben een vrij-bezetslot.

Trappen

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in schoon beton en voorzien van een antislip profiel en een spijlen hekwerk gepoedercoat in de kleur conform kleurenstaat.

De buitentrappen worden uitgevoerd in thermische verzinkt staal, de hekwerken gepoedercoat in de kleur conform kleurenstaat.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren (in pandig) bestaat uit een ronde pvc-buis, aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren op de gevel aan de galerijzijde loopt voor de plaatmateriaal gevelbekleding langs en is een ronde pvc-buis, aangesloten op het gemeenteriool.

Wandafwerkingen

- Voor zover niet nader omschreven, worden alle wanden binnen het appartement behang klaar opgeleverd.
- In het toilet en de badkamer worden de wanden over de volledige wandhoogte betegeld met wandtegels, afmeting: 300x400 mm.
- De wanden van algemene verkeersruimten worden afgewerkt met spuitpleisterwerk (trappenhuis en verdiepingsgangen) en t.p.v. de entreehal en lifthal met wit pleisterwerk en muurverf.
- De wanden van de inpandige (fietsen)bergingen worden niet afgewerkt.

Plafondafwerkingen

- Ter plaatse van de betonconstructie in de lifthal begane grond en verdiepingsgangen wordt het plafond afgewerkt met akoestisch spuitpleisterwerk.
- De commerciële ruimte op de begane grond waarboven appartementen gesitueerd zijn, worden niet geïsoleerd of afgewerkt.
- In het appartement worden de plafonds afgewerkt met spuitpleisterwerk.
- In de fietsenbergingen worden de plafonds afgewerkt met spuitpleisterwerk
- De loggia's zullen worden voorzien van houtwolcementplaten van 1200x600 mm. Deze zullen worden uitgevoerd in de kleur.
- De V-naden van de breedplaatvloeren worden niet vlak afgewerkt en blijven derhalve in het zicht.

Overige afwerkingen

- Onder de deuren van de badkamer en het toilet worden kunststenen dorpels toegepast.
- In de appartementen worden geen plinten geleverd en aangebracht.
- In de entree-pui wordt een bellentableau met videfooninstallatie aangebracht.
- In de entreehal bevinden zich de postkasten voor ieder appartement.
- De fietsenrekken in de bergingen zijn van het merk Velopa in een lage en hoge uitvoering.

Beglazing

- In de glasopeningen van de buitenkozijnen, ramen en voordeur komt meer bladig isolerend glas, Hr++ glas voor.
- In de algemene ruimte worden houten kozijnen toegepast met glasopeningen. Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt gelaagd glas toegepast en/of beglazing met een geluidsisolerende en/of brandwerende werking.
- Door de verschillende dikten van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

Schilderwerk

- De kleur van kozijnen en deuren is door de architect bepaald en vastgelegd in de kleuren- en materialenstaat en/of in deze omschrijving.
- De kunststof kozijnen zijn fabrieksmatig afgewerkt.

- De niet afgewerkte materialen zoals deuren, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf. De Ondernemer stelt in samenwerking met schilder en afgestemd met de opdrachtgever een schilderadvies op voor de schilderwerkzaamheden.
- De binnenzijde van alle in het zicht komende aftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verf.
- Het binnen schilderwerk wordt uitgevoerd met een water gedragen verf aan te brengen op een grondlaag.
- De binnenwanden van entreehal en lifthal op de begane grond worden voorzien van muurverf.

Keukeninrichting

- In de koopsom is een basiskeuken met enkele spoelbak inbegrepen met de volgende apparatuur: combi-magnetronoven, afzuiginstallatie, vaatwasser, inductie kookplaat, koelkast en recirculatie afzuigkap, merk Siemens of gelijkwaardig.
- Voor de keukeninrichting zijn de aansluitpunten conform de koperscontracttekeningen voorzien. De installatie keuken dient definitief bepaald te worden op basis van de individuele keukentekeningen, waarna eventuele verrekening plaats vindt (meerwerk).
- Als afzuigunit (afzuigkap) is voorzien in een recirculatie kap die niet mag worden aangesloten op de mechanische afzuiging.
- In het appartement is geen gasaansluiting aanwezig. Als kooktoestel wordt een inductiekookplaat aangeboden.

Ventilatievoorzieningen

- Uw appartement zal d.m.v. natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging geventileerd worden. De MV-unit bevindt zich in de berging.
- In de gevel van het appartement zal in de woonkamer/keuken en slaapkamer(s) een rooster worden aangebracht. In dit rooster bevindt zich de voorzieningen voor de toevoer van lucht.
- Onder binnendeuren is een spleet opgenomen van circa 28mm voor de lucht overstroom, behalve de deur van de badkamer, hier is 40mm aangehouden. Hierbij is rekening gehouden met een vloerafwerking 10-15mm, waardoor de ruimte onder de deur zo rond de 15mm is.
- De ventilatievoorziening in de 'warme' meterkast voor de stadsverwarmingsunit bestaat uit ventilatiesleuven aan de bovenzijde en onderzijde van de meterkast.
- Op dit systeem mag geen afzuigkap (met of zonder) motor worden aangesloten. De afzuigkap voor de keuken moet uitgevoerd worden als recirculatiekap.

In de onderstaande ruimtes wordt mechanisch lucht afgevoerd:

- | | | |
|-------------------------------|----------------|-------------------------|
| - Keuken | | => 75 m ³ /h |
| - Separaat toilet | | => 25 m ³ /h |
| - Badkamer (inclusief toilet) | | => 50 m ³ /h |
| - Inpandige berging < 2,5 | m ² | => 25 m ³ /h |
| - Inpandige berging ≥ 2,5 | m ² | => 50 m ³ /h |

In de onderstaande ruimtes wordt d.m.v. gevelroosters verse lucht toegevoerd:

- Woonkamer/Keuken
- Slaapkamers

Sanitair

Voor de positie van de sanitaire toestellen wordt verwezen naar de kopers-contracttekeningen. Het sanitair van het merk Villeroy & Boch en uit de serie 'Subway 2.0' wordt in het algemeen in wit porselein uitgevoerd met chroomkleurige sifons en zal waterbesparend worden uitgevoerd. Een toilet krijgt een Viega VFS10 bedieningsplaat in de kleur wit.

De douchehoek wordt voorzien van een douchewand van gehard glas met een deur of een hoekinstap (zie tekening) en van een Easy compact 50/Z 700 vloergoot.

De diverse kranen en douche/glijstang-combinatie in toiletruimte en badkamer zijn van het merk Grohe of gelijkwaardig.

Per appartement worden de volgende sanitaire toestellen geleverd en aangesloten:

- 1 voorziening voor spoelbak (keuken) koud en warm water
- 1 vaatwasmachine aansluiting koud water
- 1 wandcloset met inbouwreservoir koud water
- 1 fontein met koud water (bij aparte toiletruimte)
- 1 douchemengkraan, thermostatisch, koud en warm water
- 1 wastafel koud en warm water
- 1 wasmachineaansluiting koud water.

Waterinstallatie

- De appartementen worden aangesloten op het openbare waternet. De installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen.
- Er is een hydrofoor ruimte aanwezig op de begane grond onder de trap.
- De kosten voor het gebruik van water vanaf de dag van oplevering zijn voor rekening van de koper.
- De koud waterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter tot aan de verschillende tappunten, zoals hierboven genoemd.
- Iedere appartement krijgt een eigen watermeter, elk met een geraamde capaciteit Qn 2,5 opgesteld in de koude meterkast.
- De waterleidingen in het appartement worden weggewerkt in de wanden en vloeren, met uitzondering van meterkast en berging. Tevens worden waar nodig mantelbuizen opgenomen.

Voor de gemeenschappelijke werkkast is het volgende opgenomen:

- 1 uitstortgootsteen koud en warm water.
- De warmtapwaterbereiding geschiedt door toepassing van een elektrische close-up boiler 15 liter inclusief appendages.
- De tapkraan t.b.v. de uitstortgootsteen is van Grohe of gelijkwaardig.

De Ondernemer zal een Legionellavrij verklaring te overleggen bij de oplevering.

Gasinstallatie

Er is géén gasinstallatie in het pand aanwezig.

Verwarmingsinstallatie

Alle appartementen worden aangesloten op het stadsverwarming net van Vattenfall. De afleverset wordt geplaatst in de warme meterkast en wordt door de Ondernemer voorzien van een inlaatcombinatie en een condens afvoer. Tevens wordt een elektrische voeding naar deze ruimte gebracht. Het temperatuur traject bedraagt 70-40 °C.

In de berging of de hal van het appartement wordt een vloerverwarming verdeler opgesteld welke primair wordt aangesloten door leidingwerk opgenomen in de vloer en secundair de vloerverwarmingsvelden voedt. De vloerverwarming verdeler wordt ondergebracht in een geïsoleerde omkasting.

Vloerverwarming

De volgende ruimten worden voorzien van minimaal één vloerverwarmingsgroep:

- Woonkamer
- Slaapkamer 1
- Slaapkamer 2 (indien aanwezig)

Iedere vloerverwarmingsgroep wordt voorzien van een thermostaat. In de woonkamer zal dit een hoofdthermostaat zijn, in de slaapkamer(s) is dit een ruimtethermostaat op basis van naregeling.

De badkamer van iedere appartement wordt op het vloerverwarmingsveld van de woonkamer aangesloten. De badkamer wordt derhalve niet voorzien van een thermostaat t.b.v. de vloerverwarming. De hoofdverwarming van de badkamer bestaat uit een elektrische radiator van het type Zehnder Zeno of gelijkwaardig, met thermostaat en timer.

Voor de temperaturen in het appartement wordt aangehouden:

- Woonkamer, slaapkamer => 20°C;
- Keuken => 20°C;
- Overig verblijfsgebied => 20°C;
- Badkamer => 22°C;
- Entree, hal => 15°C;

Elektrotechnische installatie

Voor buiten het appartement geldt het volgende:

In overleg met de netbeheerders is de locatie van de invoervoorzieningen bepaald en benodigde ruimten voor de centrale voorzieningen op de begane grond en eerste verdieping. Voor de elektrische installatie wordt gerekend op:

- Een flatkast ten behoeve van de voeding appartementen
- Een verdeelkast voor de algemene ruimten en expeditie doorgang
- Een kast voor de cai kabel installatie/doorvoeringen
- Een kast voor de telecommunicatie-installatie.

De algemene ruimten worden gevoed vanuit een CVZ (centrale voorzieningen)-kast die wordt geplaatst op de begane grond; op deze verdeelkast worden aangesloten:

- Verlichting in de verkeersruimten, gedeeltelijk permanent aan en aanvullend op bewegingssensor. (ook lichtpunten bij buiten-voordeuren van appartementen)
- De verlichting in de bergingen, geschakeld met bewegingssensor.
- Verlichting van de galerijen.
- Contactdozen verkeersruimten (geschakeld in de kast).
- De elektrische installatie werkkasten.
- De lift.
- Het intercomsysteem ten behoeve van de appartementen.
- Voeding gemeenschappelijke ventilatoren (bergingen).

Voor het appartement geldt het volgende:

- De elektrische installatie voldoet aan de eisen die gesteld zijn in de NEN 1010 en het Bouwbesluit. De aansluitpunten per vertrek staan vermeld op de kopers-contracttekening.

- Het appartement wordt aangesloten op het openbare distributienet. De aansluitkosten zijn in de koopsom begrepen.
- De kosten voor het gebruik van elektra vanaf de dag van oplevering zijn voor rekening van de koper.
- De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de koude meterkast in de hal van het appartement naar de diverse aansluitpunten. De meterkast wordt uitgerust met een hoofdschakelaar en overige voorgeschreven aardingsvoorzieningen;
- De buisleidingen worden uitgevoerd in kunststof. Deze leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en plafonds.
- Er worden inbouw wandcontactdozen en schakelaars toegepast, met uitzondering van de meterkast.
- Plafonddozen voor lichtaansluitingen worden voorzien van een deksel en een lamphaak;
- Ter plaatse van de voordeur in de buitengevels wordt een buitenlichtpunt aangebracht.
- Ter plaatse van de voordeur wordt een beldrukker geplaatst.
- Nabij de entree van het appartementengebouw wordt een video-intercominstallatie geplaatst. In de hal van de appartementen wordt een binnenpost van de video-intercominstallatie geplaatst. De beldrukker bij de voordeur van het appartement wordt hieraan gekoppeld.
- De levering van armaturen in de appartementen is niet in de koopsom begrepen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- | | |
|----------|--|
| - 0,30 m | => wandcontactdozen |
| - 0,10 m | => aansluitpunten keukenapparatuur-laag |
| - 0,30 m | => aansluitpunten kabel, telefoon/data |
| - 1,05 m | => schakelaars |
| - 1,20m | => wandcontactdozen aanrecht |
| - 1,05 m | => wasmachine, (loze leiding voor) droger |
| - 1,50 m | => beldrukker, videofoon, kamerthermostaat |
| - 1,80 m | => wandlichtpunt (boven spiegel badkamer) |
| - 2,40 m | => keukenapparatuur-hoog |

Bij de oplevering wordt een groepenverklaring verstrekt, deze wordt geplaatst nabij de betreffende verdeelkast, waarop ten minste zijn aangegeven:

- De afgaande groepen
- De beveiligingen
- Al dan niet geschakeld
- Aantal fasen
- Waarvoor bestemd
- Eventuele reservegroepen.

De groepenverklaring moet zijn voorzien van een lijst van de gebruikte symbolen.

De wandcontactdozen en schakelaars in de appartementen zijn van het type Jung LS990, kleur wit. De positie van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is indicatief op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montage-frame geplaatst en niet los van elkaar. Aan het plafond zijn op het lichtnet aangesloten rookmelders aangebracht. Op tekening zijn de posities indicatief aangegeven.

Er worden loze leidingen voorzien ten behoeve van:

- close-in boiler onder het aanrecht;
- droger in de berging appartement;
- data/telefonie in de woonkamer en slaapkamer(s)

De loze leidingen (voor elektra, telefoon en/of data) zijn voorzien van een controledraad. Alle loze leidingen komen uit in de meterkast.

Liftinstallatie:

Er wordt voorzien in een liftinstallatie (elektrisch, machinekamerloos) met stopplaatsen op alle verdiepingen, 6 in totaal. De liftcapaciteit is 1600 kg/21 personen en de liftsnelheid is 1,0 m/s. De liftkooi is extra breed met de volgende inwendige afmetingen (lxbxh): 2400 x 1200 x 2400 mm. De kooiwanden worden afgewerkt met Trespa plaatmateriaal, of gelijkwaardig, en een spiegel over de volle breedte en hoogte van één wand. De liftkooi wordt uitgerust met houten stootlijsten en een opklapbaar zitbankje.

PV- systeem:

Er wordt voorzien in een PV-installatie met circa 74 panelen ten behoeve van de appartementen. Per appartement wordt voorzien in 2 panelen. De omvang van de PV-installatie is bepaald door de EPC-berekening. De panelen worden voorzien van micro-omvormers welke direct achter het paneel worden gemonteerd. De omvang van de PV-installatie is bepaald door de EPC-berekening. De bekabeling van de omvormers naar de appartementen wordt afgemonteerd in de koude meterkasten.

Intercomsysteem

Nabij de entree deur van het appartementengebouw wordt een video-intercominstallatie geplaatst met een bellentableau. In de hal van de appartementen wordt een binnenpost van de video-intercominstallatie geplaatst ten behoeve van de video/spreekluisterverbinding met de hoofdentree. De bel drukker bij de voordeur van het appartement wordt hieraan gekoppeld. Via de binnenpost is de entree deur op afstand te ontgrendelen.

Telecommunicatie-installaties

Het appartement wordt ingericht voor een aansluiting op de centrale antenne inrichting CAI, het kabelnetwerk, het telefoonnet en glasvezelnet.

Vanuit de koude meterkast naar de woonkamer en slaapkamer(s) wordt aangebracht:

- Een bedraad aansluitpunt CAI
- Een loze leiding ten behoeve van telefoon/data.

Voor de centrale antenne installatie (CAI) worden door het netbeheerders media en communicatie kabels aangelegd tot in de appartementen. Elk appartement wordt in de meterkast voorzien van een AOP-punt (Abonnee Overname Punt). De Ondernemer dient hiervoor de aanvraag te verzorgen.

Schoonmaken en opleveren

Uiterlijk twee weken voor de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het hele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd. Het (voormalige) bouwterrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.