



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

“Biotheater”

Middenweg 20
Amsterdam

“Door de liefde voor het vak en de toewijding aan onze klanten,
maakt WJ Projects echt het verschil.”

INLEIDING

Dit is de technische omschrijving voor het project "Biotheater", een ontwikkeling van Nobillon Vastgoed B.V. Het originele ontwerp is van BNLA Architecten. Het project betreft 12 appartementen, 6 ateliers en een horecabedrijfsruimte in de plint. Het complex bevindt zich in Amsterdam. Deze omschrijving is - naast de verkooptekeningen - onderdeel van de koopovereenkomst.

Heeft u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. Vragen kunt u stellen via de makelaars van Mar. J Heule makelaardij.

Voor technische vragen na ondertekening van de koopovereenkomst is de wooncoach uw aanspreekpunt.

Inhoud

INLEIDING	2
01. ALGEMENE INFORMATIE.....	5
1.1 Betrokken partijen	5
1.2 Verkoopdocumentatie en illustratie.....	5
02. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	6
2.1 Inleiding.....	6
2.2 Algemeen	6
2.3 Voorwaarde Woningborg-bepalingen	7
2.4 Bouwbesluit en overige regelgeving	7
2.5 Energie Prestatie Norm en Energielabel	8
2.6 Kopers wijzigingen	8
2.7 Wijzigingen tijdens de bouw	8
2.8 Afwijkingsmogelijkheden.....	9
2.9 Aansluitingen	9
2.10 Veiligheid tijdens de uitvoering	9
2.11 Krimpscheuren.....	9
2.12 Verzekering.....	10
2.13 Oplevering en schoonmaak	10
2.14 Werkzaamheden direct na oplevering	10
03. GRONDWERKEN	10
3.1 Peil- en uitzetten	10
3.2 Grondwerken	10
04. TERREININRICHTING.....	11
4.1 Bestratingen	11
4.2 Erfafscheidingen	11
4.3 Vuilwaterriolering	11
4.4 Hemelwaterafvoer	11
05. CONSTRUCTIE.....	11
5.1 Fundering.....	11
5.2 Keldervloer	11
5.3 Kelderwanden en overige dragende wanden	11
5.4 Vloeren.....	12
5.5 Niet-dragende woningscheidende wanden en binnenwanden	12
5.6 Kolommen en Lateien	12
5.7 Daken.....	12
5.8 Balkons en bordessen	12
06. GEVEL-EN DAKAFWERKING	12
6.1 Gevels.....	12
6.2 Buitenkozijnen.....	13

6.3 Buitenschilderwerk	13
6.4 Beglazing	13
6.5 Hang- en sluitwerk	13
6.6 Dakafwerking	13
6.7 Aftimmerwerken	14
6.8 Hekwerken en privacyschotten	14
07. BINNENINRICHTING	14
7.1 Binnenwanden	14
7.2 Binnendeurkozijnen	14
7.3 Binnendeuren	14
7.4 Trappen en hekwerken	14
7.5 Aftimmerwerken	14
7.6 Dorpels en vensterbanken	15
7.7 Binnen schilderwerk	15
7.8 Stukadoors- spuitpleisterwerk	16
7.9 Dekvloeren	16
7.10 Keukeninrichting	16
7.11 Sanitair	17
7.12 Tegelwerk	17
7.13 Vloerafwerking	17
7.14 Algemene Ruimten	17
08. INSTALLATIES	18
8.1 Verwarmingsinstallatie	18
8.2 Gasinstallatie	18
8.3 Waterinstallatie	18
8.4 Binnen riolering	19
8.5 Ventilatie	19
8.6 Elektrische installatie	20
8.7 Data (internet), centrale antenne, loze leidingen	21
8.8 Branddetectie	21
09. STAAT VAN AFWERKING	21

01. ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Betrokken partijen

<u>Ontwikkelaar</u>	“Biotheater” is een ontwikkeling van Nobillon Vastgoed BV.
<u>Projectaannemer</u>	WJ Projects B.V. is verantwoordelijk voor realisatie van de ruwbouw en de afbouw. De projectaannemer is tevens verantwoordelijk voor de oplevering van het terrein en de compleet afgebouwde algemene ruimten aan de Vereniging van Eigenaars.
<u>Ontwerpstudio</u>	BNLA Architecten is de architect van het project en heeft het ontwerp en de stijl van de buitenkant bepaald. Voor de afbouw wordt uitgegaan van high-end afbouwmaterialen, passend bij dit type appartement. Dit is in samenwerking met Studio Fraai uitgewerkt.
<u>Makelaar</u>	Mar. J. Heule Makelaardij begeleidt de verkoop van “Biotheater” De makelaars zijn uw eerste aanspreekpunt in de fase van koop tot en met de levering.
<u>Wooncoach</u>	De wooncoach (werknemer van WJ Projects) is uw aanspreekpunt in aanloop naar en tijdens de afbouw.

1.2 Verkoopdocumentatie en illustratie

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, die onder andere zijn verstrekt door overheidsinstanties, de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, installatietechnische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit onder andere aanvullende of gewijzigde eisen en/of wensen van overheidsinstanties en/of nutsbedrijven.

Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen horen als bijlage bij de koopovereenkomst. De op de tekeningen aangegeven maten zijn “circa maten”. Indien bijvoorbeeld maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Elektrapunten (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) zijn op de verkooptekeningen indicatief aangegeven.

De verkoopbrochure van Mar J. Heule Makelaardij is informatief bedoeld en maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd bij de samenstelling van de brochure kunnen aan de inhoud daarvan geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen en de kleuren die daarin zijn weergegeven dienen ter illustratie en inspiratie: om u een idee te geven van de uitstraling van het gebouw, haar omgeving en algemene ruimten en de mogelijkheden voor de inrichting van uw appartement.

02. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2.1 Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving van uw toekomstige appartement. In deze technische omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

2.2 Algemeen

Wij willen u uitdrukkelijk wijzen op onderstaande punten:

- De technische omschrijving en verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door de architect en adviseurs van het plan.
- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van Woningborg.
- Bij tegenstrijdigheden tussen de Technische Omschrijving en de verkooptekeningen is hetgeen omschreven in deze Technische Omschrijving bepalend.
- Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van overheid, nutsbedrijven en/of Woningborg waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.
- De aangegeven maatvoeringen (in mm) op tekeningen zijn ter indicatie en derhalve circa-maten en zijn excl. wandafwerking. Aan de opgegeven maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u de maten van uw appartement ter plaatse op te nemen.
- Bovenstaande geldt ook voor de positie van installatietechnische onderdelen zoals bijvoorbeeld de zonnepanelen, inblaas- afzuigventielen, radiator (badkamer), vloerverwarmingsverdelers, elektrapunten en lichtpunten. Op maatvoering is een tolerantie van toepassing.
- Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw kopers contract wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.
- Daar waar in de brochure en op tekeningen "merknamen en/of houtsoorten" zijn vermeld, dient achter de merknamen o.g. (of gelijkwaardig) te worden

gelezen. Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits deze producten dezelfde kwaliteit hebben.

- Indien en voor zover er tegenstrijdigheid is tussen de gevelbeelden en plattegronden in de eventueel algemene verkoopbrochure, dan geldt dat deze technische omschrijving met bijbehorende losse verkooptekening prevaleert boven de gevelbeelden en tekeningen in de algemene verkoopbrochure.
- De verkoopbrochure (buiten de technische omschrijving om) geldt niet als contractstuk. Aan de inhoud van de verkoopbrochure kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- De eventueel opgenomen perspectieftekeningen geven een impressie weer. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk, dakbedekking e.d. kunnen afwijken. Aan deze tekeningen kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
- De aangegeven nummers op de situatie zijn zgn. bouwnummers.
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de overeenkomst.

2.3 Voorwaarde Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst, zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving dan geldt dat deze technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen. Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

2.4 Bouwbesluit en overige regelgeving

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen.

Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

<i>Ruimtebenaming tekeningen</i>	<i>Ruimtebenaming Bouwbesluit</i>
Woonkamer - keuken - Slaapkamer - hobbykamer	= verblijfsruimte
Entree - Hal	= verkeersruimte
Toilet	= toiletruimte
Meterkast (MK)	= technische ruimte
Badkamer	= badruimte
Berging	= bergruimte
Terras/balkon	= buitenruimte

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing waaraan de appartementen voldoen:

- De gestelde EPC-eis.
- De gemeentelijke bouwverordening van de gemeente;
- Voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht;
- Nutsbedrijven;
- Brandweer.

2.5 Energie Prestatie Norm en Energielabel

De energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van uw appartement is bepalend voor het energieverbruik: de energie voor verwarming, ventilatie en warm water. Hoe lager de EPC hoe minder energie u verbruikt. De isolatie en installatie van het appartement is dusdanig dat de in het Bouwbesluit gestelde "Energie Prestatie Coëfficiënt" (EPC) wordt gehaald. Tevens ontvangt u op basis van de getroffen bouwkundige maatregelen en de toegepaste installaties bij de oplevering van uw appartement het definitieve Energielabel. Vanaf 1 januari 2021 gelden er nieuwe regels omtrent het energielabel, namelijk de BENG. Aangezien de vergunning voor dit gebouw is afgegeven voor 1 januari 2021 mag er worden gebouwd vanuit de EPC-berekening. Bij oplevering (dit zal plaatsvinden na 1 januari 2021) zal uw appartement een energielabel krijgen dat voldoet aan de nieuwe BENG-eisen.

2.6 Kopers wijzigingen

Individuele koperswijzigingen zijn niet van toepassing. Minderwerk is enkel bespreekbaar indien de beoogde afwerking niet gewenst is.

2.7 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van WJ Projects BV en /of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. Tevens behoudt WJ Projects zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze Technische Omschrijving aan te brengen, indien zij dit uit constructieve en /of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed. Eén en ander in overleg met de bouwdirectie.

2.8 Afwijkingmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpeisen, kosten e.d.). Onderbouwde afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

2.9 Aansluitingen

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, gas- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw appartement inbegrepen. De kosten voor eventueel energiegebruik voor oplevering van uw appartement zijn voor rekening van WJ Projects BV. Bij de oplevering van uw appartement worden de meterstanden opgenomen.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw appartement door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw appartement verzekerd bent van levering van elektra. De levering van drinkwater wordt voor de oplevering van uw appartement geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Het appartement wordt opgeleverd met een aansluiting in de groepenkast voor internet en/of televisie. Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard ieder appartement aan te sluiten. Uw appartement is dan ook niet voorzien van een separate huisaansluiting voor telefonie.

2.10 Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is WJ Projects BV tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook in uw belang als toekomstige bewoner zelf, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen zullen er twee kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk. Natuurlijk wordt u te zijner tijd door ons uitgenodigd voor deze kijkmomenten.

2.11 Krimpscheuren

Een appartement wordt gebouwd met materialen die nog kunnen gaan "werken", zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in de hoeken bij stucwerk en spuitwerk krimpscheuren kunnen ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door het uit uw appartement wegtrekkende vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze scheurtjes kunnen niet worden voorkomen. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van de door de bouwer af te leveren product. Krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. De krimp zal na verloop van tijd ophouden. Krimpscheuren vallen niet binnen de garantie van WJ Projects BV.

2.12 Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle appartementen en ateliers door WJ Projects BV verzekerd. Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement of atelier aan u wordt opgeleverd. U dient voor uw appartement of atelier vanaf deze datum een inboedelverzekering af te sluiten. De VvE zal een opstalverzekering afsluiten.

2.13 Oplevering en schoonmaak

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering van het appartement plaatsvindt. Eventuele resterende onvolkomenheden worden dan schriftelijk vastgelegd op het "proces-verbaal van oplevering". Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing; deze worden 'nat afgenomen' en schoon opgeleverd.

2.14 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. U kunt WJ Projects BV hier niet verantwoordelijk voor stellen.

03. GRONDWERKEN

3.1 Peil- en uitzetten

Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de onafgewerkte begane grondvloer (bovenkant dekvloer), vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Dit peil evenals de rooilijnen (de gevellijn van het complex) en terreingrenzen worden in overleg met de gemeente bepaald.

3.2 Grondwerken

Voor de funderingen, rioleringen, water-, en elektriciteitsleidingen, erfafscheidingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde grondwerken verricht. Het terrein om het complex zal voor oplevering schoongemaakt worden van eventuele bouwresten.

04. TERREININRICHTING

4.1 Bestratingen

Het realiseren van de bestrating rondom het gebouw, wordt verzorgd door de aannemer en de gemeente e.e.a. conform de situatietekening.

4.2 Erfafscheidingen

De erfafscheidingen van de ateliers t.p.v. de openbare ruimtes en de erfafscheidingen onderling bestaan uit een houten hekwerk incl. deur, ca. 1 m hoog.

4.3 Vuilwaterriolering

Ieder appartement en atelier wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel en wordt vanuit een pompput weggevoerd naar de aansluiting gemeenteriool conform de eisen van de gemeente. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in gerecycled/ recyclebaar pvc en is voorzien van het KOMO-keurmerk en wordt aangesloten op het gemeenteriool. De riolering loopt onder de openbare weg. In de appartementen en ateliers worden afvoerleidingen gelegd naar de desbetreffende sanitaire toestellen, wasmachineaansluiting/niet van toepassing in de ateliers en de keuken-/pantryzone. De standleidingen worden bovendaks be- en ontlucht.

4.4 Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel van de gemeente. De daken worden voorzien van zinken regenpijpen (hwa's) die deels worden ingemetseld en deels vrijstaande regenpijpen. Deze regenpijpen worden naar het openbare riool gebracht.

05. CONSTRUCTIE

5.1 Fundering

Het gebouw is voorzien van betonnen fundering op betonpalen volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

5.2 Keldervloer

De keldervloer wordt in het werk gestort volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

5.3 Kelderwanden en overige dragende wanden

Worden uitgevoerd in betonwand en kalkzandsteen volgens opgave van de constructeur.

5.4 Vloeren

De begane grondvloer en de overige verdiepingsvloeren van het appartementencomplex bestaan uit prefab betonnen plaatvloeren. De begane grondvloer van de ateliers wordt in het werk gestort volgens opgave van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht. Alle vloerdiktes en benodigde wapening zijn volgens de opgaves van de constructeur en ter goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

5.5 Niet-dragende woningscheidende wanden en binnenwanden

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als geïsoleerde dubbele gipswanden met een spouw. De binnenspouwbladen zijn gemaakt van houtskeletbouw en voorzien van de benodigde isolatie.

5.6 Kolommen en Lateien

Het gevelmetselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door thermisch verzonken stalen lateien. Ter plaatse van het binnenblad worden prefab betonnen lateien/ stalen lateien-balken toegepast. Stalen kolommen, balken en spanten worden conform berekening en tekening van de constructeur aangebracht.

5.7 Daken

De platte dakconstructies van het complex worden uitgevoerd als houten balklaag met houten dakbeschot in stalen spanten, daarop aangebracht isolatie aan de bovenzijde afgewerkt met bitumineuze dakbedekking.

De hellende dakconstructie van het complex wordt uitgevoerd als geïsoleerde dakplaat met zinken felsplaatbekleding.

De dakconstructie van de ateliers wordt uitgevoerd als een houten balklaag met houten dakbeschot.

5.8 Balkons en bordessen

De balkons worden voorzien van composiet vlonders op drager in houtkleur.

06. GEVEL-EN DAKAFWERKING

6.1 Gevels

De voorgevel van het complex wordt uitgevoerd in natuursteen op de begane grond en vanaf 1^e etage metselwerk in gecombineerd Dunnformaat 240x115x52 en Moduulformaat 290x90x52. Het metselwerk wordt uitgevoerd in klezoorverband en staandverband (de rollagen) voorzien van een verdiepte voeg. De overige gevels van het complex en de ateliers worden uitgevoerd in sierpleister StoSilco Color G o.g. in combinatie met natuurstenen plint tpv trasraam ateliers.

Voor de aluminium kozijnen in de voorgevel worden natuurstenen dorpels gemonteerd.

Onder de houten gevelkozijnen worden aluminium waterslagen gemonteerd.

6.2 Buitenkozijnen

De buitenkozijnen in de voorgevel worden uitgevoerd in aluminium en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende en schuivende delen. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke stelkozijnen, beglazings- en tochtweringsprofielen en affimmeringen.

De buitenkozijnen in de overige gevels worden vervaardigd uit duurzaam geproduceerd hardhout, met het FSC-keurmerk, en worden, daar waar aangegeven op de verkooptekening, voorzien van draaiende en schuivende delen. Alle vaste en draaiende delen zijn voorzien van de noodzakelijke spouwlaten, beglazings- en tochtweringsprofielen en affimmeringen. Kozijnen van Velux/Fakro in de hellende dakvlakken worden van geïmpregneerd en standaard wit afgelakt om en om verlijmd grenen uitgevoerd.

Lichtkoepels naar algemene ruimtes en ateliers in de vlakke dakvlakken worden uitgevoerd in PVC.

6.3 Buitenschilderwerk

De houten buitenkozijnen en deuren worden dekkend geschilderd. Alle overige houtwerken buiten zoals dakranden, goten, e.d. worden eveneens dekkend geschilderd e.e.a. conform de kleuren als omschreven in hoofdstuk 7.7 en de materiaalstaat in een bijbehorend verfproduct van Sigma of Sikkens.

6.4 Beglazing

De glasopeningen van de gevelkozijnen, -ramen, -deuren, daklichtkoepels en -vensters worden uitgevoerd met isolerende hoog rendement beglazing (HR++). Ook zal de beglazing voldoen aan de eisen conform EPC-berekening en geluidseisen.

6.5 Hang- en sluitwerk

De deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen, van het appartement, die bereikbaar zijn voor inbraak, worden voorzien van inbraakveilig hang- en sluitwerk conform inbraakwerendheidsklasse 2 van het Bouwbesluit en conform de eisen van het Politie Keurmerk Veilig Wonen.

De woningtoegangsdeuren van de appartementen en ateliers worden voorzien aan de buitenzijde voorzien van Formani Basics LB701V deurknop vast op rozet RVS aan de binnenzijde worden deze voorzien van Formani Basics LBII-19 RVS op rozet. Allen met gelijksluitende cilindersloten met de zogenaamde meerpuntssluitingen, dit houdt in dat alle cilinders met dezelfde sleutel te openen zijn. De deur van de berging is eveneens met dezelfde sleutel te bedienen. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in een lichtmetalen uitvoering.

6.6 Dakafwerking

De platte daken worden voorzien van harde isolatieplaten op afschot en dakbedekking. Ten behoeve van ontluchting riolering mechanische ventilatie- en de warmtepompinstallatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. De dakrand bestaat uit een zinken dekljst.

6.7 Aftimmerwerken

De rand van het dak van de ateliers wordt ook voorzien van een houten boeideel

6.8 Hekwerken en privacyschotten

De balkons, franse balkons en bordessen worden voorzien van een stripstaal hekwerk, kleur volgens afwerkstaat. Tbv de doorvalbeveiliging bij de gevelkozijnen wordt waar nodig doorvalbeperkend gelaagd glas gemonteerd.

07. BINNENINRICHTING

7.1 Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd als gipswanden. Dragende binnenwanden zijn uitgevoerd in kalkzandsteen.

7.2 Binnendeurkozijnen

In de appartementen worden de binnendeurkozijnen uitgevoerd als houten binnendeurkozijnen voor stompe deuren houten zonder bovenlicht.

7.3 Binnendeuren

In de appartementen worden de binnendeuren uitgevoerd stompe deuren met afmeting conform tekening. De meterkast wordt overeenkomstig de eisen van de nutsbedrijven uitgevoerd. De deur wijkt af van de overige deuren en is voorzien van een ventilatierooster boven en onder.

Alle binnendeuren worden voorzien van deurkrukken en schilden van Formani Basics LBII-19 RVS op rozet. De deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten.

7.4 Trappen en hekwerken

De trappen in het algemene trappenhuis worden uitgevoerd in betonnen prefab trappen en bordessen. De trap is voorzien van stripstalen hekwerk, kleur RAL7021

De trappen bij de ateliers zijn uitgevoerd als in het werk gestort beton kleur gelijk aan de gevulde betonvloer.

7.5 Aftimmerwerken

In de appartementen en ateliers worden plinten aangebracht van watervast MDF, hoogte 50mm, zijde glans gelakt, in kleur licht warm grijs Sikkens FN.01.81 afgekit bij aansluiting met wand/vloer.

7.6 Dorpels en vensterbanken

Bij de deur van de badkamers en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht, kleur antraciet. Bij de badkamer- /toiletdeuren worden kunststenen onderdorpels toegepast, kleur: antraciet.

Op de borstweringen van de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde, watervast verlijmd houten vensterbanken aangebracht. Er kunnen door de toepassing van handelslengtes naden ontstaan. De vensterbanken worden met een overstek aangebracht.

7.7 Binnen schilderwerk

Onderdeel:	Schilderwerk:
Binnenzijde van de houten buitenkozijnen, vensterbanken, binnendeuren en houten balklaag appartementen Middenweg 20L, 20M, 20L	zijdeglans gelakt in kleur wit RAL 9010
Plafonds appartementen en ateliers	geschilderd/gespoten, in kleur wit Ral 9010
Wanden appartementen en ateliers	geschilderd/gespoten, in kleur licht warm grijs Sikkens FN.01.81 (afneembaar/buitenkwaliteit in de toiletten)

7.8 Stukadoors- spuitpleisterwerk

De bouwkundige en verlaagde plafonds van de appartementen worden voorzien van sausklaar pleisterwerk, glad met de fijnste korrel.

7.9 Dekvloeren

De appartementen worden voorzien van zwevend cementgebonden dekvloeren. In de badkamers worden deze voorzien van afschot in het douchegebied. Daar waar vloerverwarming wordt aangebracht zal er een zone gecreëerd worden tussen de aansluiting van wand en vloer, dit in verband met uitzetting door opwarming van de dekvloer.

Om geluidshinder zoveel mogelijk te beperken, worden de dekvloeren uitgevoerd als 'zwevende dekvloeren'. Dit houdt in dat er tussen de afwerklaag en de constructieve betonvloer, een drukvaste isolatielaag wordt gelegd. Langs de randen worden er kantstroken isolatie toegepast.

De dikte van de dekvloer is op minimale dekking van de vloerverwarming gemaakt, bij het wijzigen van vloerafwerking moet rekening gehouden worden met flexibele voegen en -lijm bij tegelwerk en flexibele lijm bij te verlijmen vloerafwerkingen.

7.10 Keukeninrichting

De appartementen worden voorzien van een luxe keuken met;

- composiet aanrechtblad Dekton Danae, o.g.w. met daarop een
- rvs geborstelde kraan Nivito Rhythm RH-100 o.g. en
- rvs Franke Bolero Plus onderbouw BPX 110.40 1220180152 spoelbak.
- Boven de inductieplaat Siemens EH651FEB1E o.g. 592x522mm een
- recirculatie rvs, opbouwunit (vrijstaand tegen achterwand) Miele DA 1260 o.g.
- Plaatwerk/frontjes Shinnoki, Milk Oak, o.g.w. afgewerkt.
- Corpus premium wit Egger Laser, o.g.w.
- Inbouwapparatuur;
 - koelkast Siemens KU15RA65 o.g.,
 - combimagnetron Siemens CM585AMS0 o.g. 594x454mm
 - vaatwasser Siemens SN614X03AE o.g.

De ateliers worden voorzien van luxe pantrys met;

- composiet aanrechtblad in grijs/betonlook, met daarop
- rvs geborstelde kraan Nivito Rhythm RH-100 en een
- rvs Franke Bolero Plus onderbouw BPX 110.40 1220180152 spoelbak.
- Plaatwerk/frontjes Shinnoki, Milk Oak, o.g. afgewerkt.
- Corpus premium wit Egger Laser, o.g.
- Tafelmodel koelkast

7.11 Sanitair

Toilet:

- 1 Geberit duofix inbouwreservoir met Geberit Sigma 20 wit-chroom-wit bedieningspaneel, toiletspot Clou first CL/04.01010 met softclose zitting wit.
- Differnz fonteinset 36x18,5x9cm solid surface, mat wit incl. mat verschroomde kraan en sifon.
- Toilethouder Hotbath cobber CBA04 geborsteld nikkel

Badkamer:

- 1 Hotbath IBS 2R complete thermostatische douche inbouwset Laddy R met 2 stopkranen IBS2 chroom 3 standen wandarm 20cm glijstang
- 1 wastafel Clou Wash Me mineral marmer, b90xd42xh8cm, incl. InBe stop go afvoerplug chroom. wit, mineral marmer en wastafelkraan Hotbath cobber inbouw HBCB005/CB005EXT18CR chroom en meubel Shinnoki, Milk Oak, o.g.w.
- 1 ligbad indien het appartement is voorzien van bad: een aquapro SQ ligbad met afmetingen 1800x800mm. met Grohe thermostatische badmengkraan en badset met slang in chroom.
- Hardglazen douchewand geplaatst in rvs U-profiel in wand en vloer in het vlak met tegelwerk wand/vloer m.u.v. zijde doorgang
- Spiegel verlijmd op de wand in het tegelwerk

7.12 Tegelwerk

De wanden van de badkamers worden tot het plafond betegeld. In de toiletten van de appartementen wordt de achterwand van het toilet tot aan plafond betegeld. Overige wanden in het toilet worden gepleisterd. De wandtegels in kleur Sodio, 60 x 250mm, staand.

De vloeren van de badkamer worden voorzien van vloertegels. De vloertegels De wandtegels in kleur Sodio, 60 x 250mm, staand.

De wandtegels zullen deels strokend met de vloertegels worden aangebracht. Daar waar noodzakelijk worden kitvoegen in de kleur van de tegelvoegen aangebracht.

7.13 Vloerafwerking

De appartementen worden opgeleverd met een Motion gietvloer kleur Cent u.v. of Atum u.v.

De ateliers worden opgeleverd met een gevulderde betonvloer.

7.14 Algemene Ruimten

De onderkant van de trappen en de wanden van hoofdentree, lift- en trappenhuis worden voorzien van 'Brander Crystal' spuitafwerking.

De plafonds in het trappenhuis en verkeersruimte wordt voorzien van akoestisch spuitwerk.

Vloerafwerking in het trappenhuis en de lifthal worden afgewerkt met lichtgrijs granito met antraciet granitoband

Bij beide entrees is een standaard Coral schoonloopmat voorzien.

08. INSTALLATIES

8.1 Verwarmingsinstallatie

De appartementen zijn voorzien van een HR-combi ketel Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30 en vloerverwarming in alle ruimtes. Voor de vloerverwarming is een vloerverwarmingsverdeler benodigd, deze wordt geplaatst in de CV kast. De badkamer is voorzien van een handdoekradiator. Spijkeren in de vloer is niet toegestaan.

De algemene temperatuur van de vloerverwarming wordt geregeld door de hoofdthermostaat (geplaatst in de woonkamer bij de appartementen en in de werkruimte bij de ateliers), welke functioneert op een laagtemperatuur systeem.

De capaciteit van de installatie is berekend conform de geldende voorschriften. Bij een gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen (buitentemperatuur uitgangspunt -10°C) en bij gesloten ramen en deuren, worden voor de volgende ruimte ten minste de navolgende temperaturen gehaald.

- woonkamer/keuken 20°C
- werkruimte 20°C
- slaapkamer 20°C
- badkamer 22°C
- verkeers- en toiletruimte 15°C
- binnen bergruimte 15°C

Het warmwater wordt door de HR combi-ketel verzorgd.

8.2 Gasinstallatie

Elk appartement en atelier wordt voorzien van een gas-aansluiting ten behoeve van de HR-combiketel. Standaard wordt de keuken voorzien van een aangesloten elektrisch kooktoestel met aparte groep in de meterkast.

8.3 Waterinstallatie

De waterleidingen zijn van kunststof en/of koper en worden conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en met de benodigde hulpstukken op de diverse toestellen aangesloten.

Vanaf de watermeter worden koud waterleidingen gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken (gecombineerd met vaatwasser);

- de closetcombinatie in het toilet;
- de fonteinkraan in het toilet;
- de douchemengkraan in de badkamer(s);
- de wastafelmengkraan in de badkamer(s);
- de wasmachinekraan;

Vanaf de warmtapwatervoorziening wordt een warmwaterleiding gelegd naar:

- aansluitpunt mengkraan in de keuken;
- de douchemengkraan in de badkamer(s);
- de wastafelmengkraan in de badkamer(s);

8.4 Binnen riolering

De binnen rioleringen zijn, voor zover mogelijk, van kunststof. Het leidingwerk wordt conform de geldende normen en voorschriften uitgevoerd en op het gemeentelijk rioolstelsel aangesloten. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van de benodigde ontstoppingsmogelijkheden

Aansluitvoorzieningen op de riolering worden aangebracht ten behoeve van:

- de wasmachine
- de closetcombinatie
- de fontein in het toilet
- de wastafel;
- de douche;
- de gootsteen van de keuken;
- de vaatwasmachine (gecombineerd met gootsteen keuken);

8.5 Ventilatie

Natuurlijke ventilatieroosters boven kozijnen voorziet de ruimtes van de appartementen van een continue stroom van verse lucht. Voor de afzuiging van lucht wordt er gebruik gemaakt van mechanische ventilatie box van Itho type CVE-S eco o.g. met tijdsturing in de woonkamer (ter plaatse van de badkamers een plakschakelaar, draadloos tbv tijdelijke optoering op basis van de EPC-berekening en voorschriften.

Het is vanwege stroming van verse lucht door het appartement van belang dat er een ruimte onder de binnendeuren, na aanbrengen van de vloerafwerking, nog minimaal 15mm overblijft. Deze ruimte, ook wel overstroomvoorziening genoemd, is nodig om ervoor te zorgen dat er verse lucht door het hele appartement kan stromen.

De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- Toilet;
- Badkamer

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De posities van de ventielen staan indicatief op de verkooptekening aangegeven en worden door de installateur exact bepaald.

Het is bij mechanische afvoer niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem. Voor oplevering van het appartement wordt uitgegaan van een recirculatiekap.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en/of verzinkt plaatstaal en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen volgens opgave van de installateur. In de techniekruimte zijn de kanalen/leidingen in het zicht.

De ventilatie-unit wordt in de berging geplaatst en is indicatief op de verkooptekening aangegeven. De bediening voor de mechanische ventilatie en verwarmingsinstallatie is een bedieningspaneel aan de wand in de woonkamer. De badkamer is voorzien van een radiografische plakunit.

8.6 Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd zoals is aangegeven op de elektra verkooptekeningen van Mandel. De installatie wordt aangelegd conform de geldende normen en voorschriften en voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan het normblad NEN1010.

De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A. Het exacte aantal groepen dat benodigd is wordt bepaald door de installateur. De volgende wandcontactdozen zijn in ieder geval aangesloten op een aparte groep.

- Koken (2x230Volt perilex);
- Combimagnetron;
- Vaatwasser;
- Wasmachine
- Wasdroger

Het schakelmateriaal op de volgende hoogtes aangebracht:

- schakelaars ca. 105 cm
- WCD's keuken ca. 120 cm
- combinatie schakelaar met wandcontactdoos, ca. 105 cm
- wandcontactdozen* ca. 30 cm
- internet/televisie-aansluiting ca. 30 cm
- wandlichtpunt badkamer ca. 150 cm
- bediening MV ca. 150 cm

*De aansluitpunten in de keuken worden op de positie en hoogte aangebracht conform de nul tekening op ca. 120 cm (indien boven het werkblad) of in de kastjes

De schakelaars en wandcontacten in het appartement zijn horizontaal geplaatst en zijn geheel inbouw, Jung LS990.

Het appartement wordt voorzien van een belinstallatie, bestaande uit een beldrucker en een draadloos gongsysteem en een video intercomsysteem met videofoonmonitor in kleur. De buitenpost van dit systeem wordt voorzien van een Golmar PV-7403/2H, de binnenpost met een TEKNA-V2PLUS COLOR.

8.7 Data (internet), centrale antenne, loze leidingen

In de appartementen worden conform verkooptekeningen data-aansluitingen geplaatst.

8.8 Branddetectie

Daar waar op tekening aangegeven worden rookmelders aangebracht. De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling door gekoppeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

09. STAAT VAN AFWERKING

Zie afwerkstaat "Biotheater" Middenweg 20 te Amsterdam