

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Appartementen The Hive

19 juli 2024

## Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	4
2.	De appartementen (privé-gedeelte).....	5
2.1.	Bijbehorende ruimtes .....	5
2.2.	Vloerafwerking.....	5
2.3.	Binnenwanden en binnenwand- afwerking .....	5
2.4.	Plafondafwerking.....	6
2.5.	Kozijnen, ramen en deuren .....	6
2.6.	Hang- en sluitwerk.....	6
2.7.	Binnentrappen (geldend voor maisonnettes) .....	6
2.8.	Beglazing.....	6
2.9.	Vensterbanken .....	6
2.10.	Zonwering.....	7
2.11.	Tegelwerk.....	7
2.12.	Schilderwerk.....	7
2.13.	Binnenriolering.....	7
2.14.	Waterinstallatie.....	8
2.15.	Sanitair .....	9
2.16.	Gasinstallatie.....	12
2.17.	Verwarmings-/verkoelingsinstallatie .....	12
2.18.	Mechanische ventilatie .....	13
2.19.	Elektrische installatie .....	13
2.20.	Videfoon & belinstallatie .....	14
2.21.	Telefoon, televisie en internet .....	14
2.22.	Keukeninrichting.....	14
2.23.	Bergruimte .....	15
2.24.	Buitenruimte en buitenterrassen .....	15
2.25.	Afwerkstaat.....	15
3.	Energieprestatie.....	16
4.	De algemene ruimten van het complex .....	17
4.1.	Niet openbare parkeergarage .....	17
4.2.	Collectieve fietsenbergingen .....	17
4.3.	Trappen, bordessen, hekwerken en leuning(en) .....	17
4.4.	Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	17
4.5.	Binnenkozijnen en binnendeuren .....	17
4.6.	Afwerkstaat algemene ruimtes .....	18
4.7.	Kleur- en materialenstaat .....	18
5.	Algemene technische installaties .....	19
5.1.	Buitenriolering.....	19

5.2.	Hemelwaterafvoeren .....	19
5.3.	Waterinstallatie .....	19
5.4.	Brandveiligheidsinstallaties .....	19
5.5.	Gasinstallatie .....	19
5.6.	Elektrische installatie .....	19
5.7.	Ventilatievoorzieningen .....	20
5.8.	Personenliftinstallatie .....	20
5.9.	Laadvoorzieningen .....	20
6.	De constructie en de gebouwschil van het complex .....	21
6.1.	Fundering .....	21
6.2.	Vloeren en galerijen .....	21
6.3.	Daken .....	21
6.4.	Buitenwanden .....	21
6.5.	Gevelafwerking .....	21
6.6.	Plafondafwerking .....	21
6.7.	Buitenkozijnen, ramen en deuren .....	22
6.8.	Beglazing .....	22
6.9.	Glasbewassing .....	22
6.10.	Entree met postkasten en videofoon .....	22
7.	Terreininrichting en omgeving .....	23
7.1.	Openbaar gebied, huisvuilophaalvoorzieningen en straatverlichting .....	23
7.2.	Peil van het complex .....	23
7.3.	Inrichting gemeenschappelijke binnentuin .....	23
7.4.	Inrichting galerij en privé buitenruimtes .....	23
8.	Overige informatie .....	24
8.1.	Schoonmaak en oplevering .....	24
8.2.	SWK .....	24
8.3.	Krijtstreepmethode .....	24
8.4.	Dilatatievoegen .....	24
8.5.	Krimpscheuren .....	24
8.6.	Zwevende dekvloer .....	24
8.7.	Woningscheidende en voorzet wand metal-Stud .....	24
8.8.	Volgorde van stukken .....	24
8.9.	Maatvoering en materiaalkeuzes .....	25
9.	Tot slot .....	26

## **1. Inleiding**

In deze technische omschrijving vindt u alle technische informatie over de appartementen The Hive te Amsterdam. Met deze informatie willen wij in de eerste plaats informeren over hoe uw appartement en het gebouw eruit gaan zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving ook een contractuele waarde. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt de koper geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze technische omschrijving.

Als eerste worden de appartementen vanuit binnenuit beschreven. Hierop volgend de gebouwschil, algemene ruimtes en installaties. Tot slot specifieke informatie over het complex en aankoop.

Uw appartement maakt deel uit van een VvE. Tot deze VvE behoren de gebouwen 'Lily' (het gebouw waar u een woning koopt) en 'Tulip' (het tegenover gelegen monument), ook het gemeenschappelijk klimaatbos behoort tot de VvE. Voor de eigendomsstructuren wordt u doorverwezen naar de concept splitsingsakte en bijbehorende splitsingstekeningen, deze behoren tot de verkoopstukken.

## 2. De appartementen (privé-gedeelte)

### 2.1. Bijbehorende ruimtes

Het privé-gedeelte bestaat uit de volgende ruimtes:

- Het appartement:
  - Woonkamer/keuken;
  - Slaapkamer(s);
  - Badkamer;
  - Separaat toilet (indien van toepassing);
  - Hal / gang;
  - Berging / technische ruimte;
  - Meterkast;
  - Warmekast.
- Buitenruimte (gebied tussen appartement en galerij).
- Buitenterras (separaat gebied grenzend aan het appartement, indien van toepassing).

Overige ruimtes zijn algemeen.

### 2.2. Vloerafwerking

Binnen het project worden alle constructieve wanden en vloeren in beton uitgevoerd.

De vloeren in de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer en voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming heeft tevens een (beperkte) koelfunctie. Zie hiervoor hoofdstuk verwarming en koeling. De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer onder afschot betegeld.

Volgens het Bouwbesluit dient ter plaatse van de entree deur (vanwege toegankelijkheid) het hoogteverschil tussen bovenzijde afgewerkte vloer en bovenzijde onderdorpel maximaal 20 mm te bedragen. Tussen de bovenkant zwevende dekvloer en onderzijde deur is circa 20mm beschikbaar voor een door de koper te kiezen vloerbedekking. U dient hiermee rekening te houden bij de aan te brengen dikte van de vloerafwerking. Het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking kan problemen opleveren met de binnendeuren en het openen van de entree deur. Ten behoeve van de ventilatie in de woning is het noodzakelijk, dat na het aanbrengen van de vloerafwerking een ventilatieopening onder de binnendeuren gewaarborgd blijft. Bij het aanbrengen van een vloerafwerking dient deze circa 10 mm vrij te worden gehouden van de wanden om contactgeluid te voorkomen.

De dekvloeren in de woning en het tegelwerk in de toilet- en badruimte kunnen vanwege garantie-, technische- en aansprakelijkheidsaspecten niet komen te vervallen.

### 2.3. Binnenwanden en binnenwand- afwerking

De woningscheidende wanden, de eindwanden en de dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massief gewapend beton. Woningsscheidende zonder constructieve functie en niet-dragende wanden die grenzen aan onverwarmde algemene binnenruimtes/liftschachten, worden uitgevoerd als geïsoleerde stijl- en regelwerk- wanden met een gipsplaatafwerking (metal-stud wanden). In deze wanden is het niet toegestaan om extra sparingen e.d. na oplevering aan te brengen (zoals een wandcontactdoos, leidingwerk, ankers e.d.). Het gebruik van (gips)schroeven en pluggen is wel toegestaan. De overige indelingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden.

De wanden in het appartement worden behangklaar, dus zonder behang en zonder plinten opgeleverd. De koper dient de vlakheid van de wand af te stemmen met de leverancier van de door hen zelf gekozen wandafwerking. De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond en het toilet tot +/- 1,2 m boven de dekvloer (afgestemd op hele tegels).

## 2.4. Plafondafwerking

De plafonds van de appartementen worden, met uitzondering van de meterkast en warmtekast, voorzien van spuitpleisterwerk. De v-naden ter plaatse van de onderlinge aansluitingen van de betonnen vloerplaten blijven in het zicht. Daar waar een koof of verlaagd plafond is toegepast, welk is aangegeven op de verkooptekening, wordt dit ook voorzien van spuitpleisterwerk. De vrije hoogte onder het reguliere plafond in de appartementen bedraagt ongeveer 2,6 meter. Onder een koof of verlaagd plafond is de vrije hoogte minimaal 2,3 meter.

## 2.5. Kozijnen, ramen en deuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht (zonder stofdorpel) van het merk Berkvens Type Berdo BA opdek in de kleur kristalwit. In deze binnendeurkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (van ongeveer 2300 mm hoogte) aangebracht. Waar extra geluidseisen gelden, zal in afwijking de binnendeurkozijn worden uitgevoerd zonder bovenlicht en met stofdorpel. Des betreffende deuren zijn aangegeven op de verkooptekening. Hierbij betreft de deur een geluidsisolerende variant met eventueel een valdorpel en geluidsisolerende deurroosters.

De kozijnen ter plaatse van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van kunststenen dorpels in antraciet kleur. De deuren van de meterkast en warme kast zijn voorzien van ventilatieroosters.

## 2.6. Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de (binnen)deur -/kozijnen bestaat uit:

- stalen paumelles op de binnendeuren;
- deurkruk met kortschild recht model van aluminium (aluminium kleurig) op alle binnendeuren m.u.v. meterkast en warmekast welk worden voorzien van enkel een kortschild recht model zonder deurkruk met sleutelgat;
- loopsloten op alle binnendeuren, m.u.v. de deuren van de badkamer, toiletruimte, meterkast en warmekast
  - badkamer en toiletruimte: vrij- en bezetsluiting;
  - meterkast en warmekast: kastslot;
- aluminium gevelkozijnen (ramen en deuren) zijn voorzien van systeem gebonden hang- en sluitwerk in de kleur grijs:
  - (voor)deur met systeemgebonden paumelle scharnieren;
  - Daar waar nodig is een vrijloopdranger geplaatst voor de brandveiligheid (al dan niet in het zicht).

## 2.7. Binnentrappen (geldend voor maisonnettes)

De trappen in de maisonnettes worden uitgevoerd als dichte vuren houten trappen. Aan de muurzijde worden trappen voorzien van een houten handregel. Vloerranden worden daar waar van toepassing, afgeschermd met een houten spijlen hekwerk.

## 2.8. Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement worden voorzien van transparant, hoog rendement, isolerend en indien van toepassing geluidswerende en/of brandwerende beglazing.

## 2.9. Vensterbanken

Bij kozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde marmercomposiet vensterbanken aangebracht in kleur antraciet. De vensterbank steek minimaal 25 mm voorbij de muur. Bij een tot de vloer doorlopend kozijn worden geen vensterbanken aangebracht.

## 2.10. Zonwering

Het gebouw wordt niet voorzien van buitenzonwering. Dit wordt ook niet separaat aangeboden of optioneel gehonoreerd.

## 2.11. Tegelwerk

In elk appartement wordt in basis het volgende tegelwerkpakket toegepast voor zowel de badkamer als toilet:

### Wandtegels

- fabricaat: Procasa
- serie: Essentials
- afmeting: 15 x 30 cm
- kleur: wit glans
- patroon: liggend verband, in 1 kleur uitgevoerd
- voegkleur: wit
- kleur hoekprofiel: wit
- Kleur kit: wit

### Vloertegels

- fabricaat: Procasa
- serie: Essentials R10
- afmeting: 30 x 30 cm en in de douchehoek 15 x 15 cm
- kleur: antraciet
- patroon: recht verband, in 1 kleur uitgevoerd
- voegkleur: grijs
- kleur kit: grijs

De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. Daarentegen wordt het separate toilet getegeld tot ongeveer 1,2 meter hoogte (afgestemd op hele tegels). Waarboven spuitpleister wordt aangebracht.

De uitwendige hoeken van betegelde wanden worden voorzien van kunststof tegelhoekprofielen in de kleur wit. Inwendige hoeken worden voorzien van kitwerk.

Vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt.

De douchehoek wordt gemarkeerd door een kunststeendorpel (kleur antraciet met grijze kit) tussen de vloertegels. Hierop wordt een glazen douchescherm en deur geplaatst. Ter plaatse van de douchehoek wordt een afvoerput in het vloertegelwerk opgenomen. Het tegelwerk zal onder afschot richting de afvoer worden aangebracht. De indeling van de badkamer en de eventuele positie van een douchescherm is indicatief aangegeven op de verkooptekening van het individuele appartement.

Wegens noodzakelijke wand- en vloerafdichtingen om lekkages te voorkomen, is het niet mogelijk om het tegelwerk te laten vervallen.

## 2.12. Schilderwerk

Waar noodzakelijk worden alle houten aftimmeringen dekkend geschilderd in kleur volgens kleur en materiaalstaat, met uitzondering van de meterkast en warmtekast.

*Geldend voor appartementen met meerdere bouwlagen*

De trapboom, spil, handregels, stootborden en traptreden van houten trappen worden voorzien van een witte grondlaag, houtstructuur blijft zichtbaar.

## 2.13. Binnenriolering

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De vuilwaterleiding wordt afgedopt t.p.v. de keuken.

- Volgens de indicatief aangegeven opstelplek van de spoelbak in de keuken.

De vuilwaterleiding wordt aangesloten t.p.v. de badruimte en toiletruimte.

- De spoelinrichting van de closetpot in de toiletruimte.
- Het fonteintje in de toiletruimte.
- De wastafel in de badruimte.
- De douchehoek in de badruimte.
- De spoelinrichting van de closetpot in de badruimte (indien van toepassing).

De vuilwaterleiding wordt aangesloten t.p.v. de berging.

- De afvoer voor de warmteterugwinningseenheid ventilatie
- De afvoer voor de wasmachine- en drogeraansluiting

De vuilwaterleiding wordt aangesloten t.p.v. de meterkast of warmekast.

- De afvoer voor afleverset voor warmte- en koudelevering

De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De afvoer van de buitenruimte en galerij is op het vuilwaterriool aangesloten. De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buizen die worden voorzien van de nodige kunststof hulpstukken.

## **2.14. Waterinstallatie**

Het appartement wordt voorzien van een individuele watermeter van het waterleidingbedrijf. De waterleiding wordt vanaf de watermeter door de installateur aangelegd volgens de geldende voorschriften. Koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd naar:

- de mengkraan in de keuken;
- de wastafelmengkraan(en) in de badkamer;
- de douchemengkraan.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- de toiletcombinatie(s);
- het fonteintje in de separate toiletruimte;
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- de vaatwasser aansluiting.



## 2.15. Sanitair

Het te leveren sanitair wordt met de benodigde stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair wordt standaard uitgevoerd in de kleur wit. De appartementen worden voorzien van het volgende sanitair. De getoonde afbeeldingen zijn alleen ter indicatie. Derhalve kunnen geen rechten ontleend worden aan de getoonde afbeeldingen.


### Wastafel

Omschrijving	Fabrikaat	Type	kleur
Wastafel	Villeroy & Boch	O.Novo 60x49 cm (zonder kap)	Wit
Wastafelmengkraan	Grohe	Eurosmart	Chroom
Afvoerset	Viega	Beker met muurbuis	Chroom
Hoekstopkraan	Schell	Met rozet 3/8x10mm	Chroom glans
Spiegelkast	Wavedesign	Sonia Aluminium 60 cm met Celia ledlamp	Aluminium-look




### Douche

Omschrijving	Fabrikaat	Type	kleur
Douchemengkraan	Grohe	Grohtherm 1000	Chroom


The Hive Amsterdam

Glijstangcombinatie	Grohe	Euphoria Massage 	Chroom, glans
Douchescherm + deur	Novellini	Giada	matchroom `Silver
Doucheput	Dyka	Standaard 15x15 cm RVS rooster	RVS

Toilet in badkamer

Omschrijving	Fabrikaat	Type	kleur
Wandcloset	Villeroy & Boch	O.Novo closet 	wit
Closetzitting	Villeroy & Boch	O.Novo 	wit
Bediening	Geberit	Sigma 01 WC 	Chroom mat
Inbouwreservoir	Geberit	Duofix Sigma 12 cm	


Separaat toilet

Omschrijving	Fabrikaat	Type	kleur
Wandcloset	Villeroy & Boch	O.Novo closet 	wit

The Hive Amsterdam

Closetzitting	Villeroy & Boch	O.Novo 	wit
Bediening	Geberit	Sigma01 WC 	Chroom mat
Inbouwreservoir	Geberit	Duofix Sigma 12 cm	
Fontein	Villeroy & Boch	O.Novo, 36x27,5x14,5 cm, met overloop, zonder kap 	Wit Alpin
Fontein kraan	Grohe	Costa-S Laag model 	Chroom
Afvoerset	Viega	Beker met muurbuis	Chroom

Overig sanitair

Omschrijving	Fabricaat	Type	kleur
Elektrische radiator badkamer	DRL	E-Comfort LISA, afmeting afhankelijk van benodigde vermogen 	Ral 9016
Wasmachine kraan			
Sifon wasmachine en wasdroger			
Sifon inlaatcombinatie warme meterkast			

## 2.16. Gasinstallatie

Er is geen gasaansluiting aanwezig en deze kan ook niet optioneel worden aangevraagd.

## 2.17. Verwarmings-/verkoelingsinstallatie

Het appartement is voorzien van centrale levering warmte, koude en warmtapwater. Wellsius is de warmteleverancier en levert uw warm tapwater, warmte en koude. De koper is verplicht voor de levering om een overeenkomst met Wellsius aan te gaan. Wellsius is wettelijk verplicht om marktconforme tarieven te hanteren conform de warmtewet. Deze worden jaarlijks en onafhankelijk vastgesteld door het ACM.

Vanuit de centrale techniekruimte wordt de warmte, koude en warmtapwater naar uw woning gebracht. In uw woning is een afleverset geplaatst in de opstellingsruimte, welke in eigendom blijft van Wellsius. Deze afleverset is namelijk het eindpunt van de installatie van Wellsius. Dit apparaat produceert geluid, maar zal de geldende normen niet overschrijden.

De warmte en koude wordt vanaf de afleverset overgedragen aan uw ruimteverwarming door middel van leidingen in de dekvloer.

Middels de thermostaat in de woonkamer kunt u de basistemperatuur in uw woning instellen. Via de overige thermostaten kunt u een beperkte temperatuurcorrectie (circa +/- 2 graden) verrichten voor de desbetreffende slaapkamer. Het wordt dan ook aanbevolen een vaste temperatuur te kiezen welke als comfortabel wordt ervaren.

In de zomer kunt u de vloerverwarming installatie gebruiken om uw woning beperkt te verkoelen na de omschakeling van het systeem door Wellsius. Ter verduidelijking: deze verkoeling is niet gelijk aan de koudeafgifte van bijvoorbeeld een airco installatie.

Hoeveel warmte u verbruikt kunt u zien op warmtemeter. Deze is op de afleverset geplaatst in de opstellingsruimte.

De woonkamer, hal, keuken en slaapkamers worden voorzien van vloerverwarming/ vloerkoeling. De verwarmingsinstallatie bestaat uit leidingen die worden aangesloten op de verdeler. De verdeler bevindt zich in de berging of opstellingsruimte van de afleverset. Vanuit de verdeler wordt de vloerverwarming/vloerkoeling uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. In de woningen wordt naast de vloerverwarming/vloerkoeling ook een elektrische radiator geplaatst in de badkamer(s).

In het ontwerp van de installatie is er van uit gegaan dat de volgende minimale temperaturen gehaald kunnen worden per ruimte bij een buitentemperatuur van -10° C:

- |                              |       |
|------------------------------|-------|
| • Hal;                       | 18 °C |
| • toiletruimte;              | 18 °C |
| • woonkamer/keuken;          | 22 °C |
| • slaapkamer(s);             | 22 °C |
| • badkamer;                  | 22 °C |
| • technische ruimte/berging. | 15 °C |

De bovenstaande temperaturen gelden alleen voor het verwarmen. Deze temperaturen kunnen niet gegarandeerd behaald worden door de vloerkoeling.

Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt om toe te passen in combinatie met vloerverwarming/ vloerkoeling. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming/vloerkoeling. De warmte weerstand van de vloerafwerking mag maximaal  $R=0,09\text{m}^2 \text{K/W}$  bedragen. Spijkeren of boren in de vloeren is niet toegestaan.

Onderstaande vloerafwerkingen zijn veelal niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- parket van lange planken;
- vloerbedekking die zwevend moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- vloerbedekking met een foamrug;

- vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Zoals eerder in dit document aangegeven, wordt er een zwevende dekvloer aangebracht. Dit houdt in dat er een verende laag onder de dekvloer is aangebracht ten behoeve van geluidsisolatie. Door het aanbrengen deze dekvloer is het niet noodzakelijk om verende laag (geluidsisolerende ondervloer) onder de definitieve vloerafwerking te worden aangebracht. Houdt er rekening mee dat eventueel aan te brengen plinten los dienen te blijven van de vloerafwerking. Wanneer de plinten in aanraking komen met de vloer, kan dit geluidsklachten tot gevolg hebben.

Aanvullende informatie betreffende de verwarmings-/verkoelingsinstallatie is opgenomen in de verkoopdocumentatie van Wellsius.

## 2.18. Mechanische ventilatie

Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning en is individueel vraaggestuurd. Het systeem ventileert automatisch de juiste hoeveelheid verse buitenlucht op basis van de gemeten hoeveelheid CO<sub>2</sub> in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Door middel van een losgeleverde pulsdrucker (batterij gevoegd) kan de bewoner handmatig de ventilatie in een verhoogde stand schakelen tijdens het koken of het douchen. Het ventilatiesysteem blijft dan gedurende een voorgeprogrammeerde periode in een verhoogde stand draaien om vocht versneld af te voeren. Het is geadviseerd om de losgeleverde pulsdrucker bij betrekking van de woning op wand aan te brengen in de badkamer of keuken. De keuken, het toilet, de badkamer en de technische ruimte/berging van de opstelplaats van de wasmachine en wasdroger worden voorzien van afzuigventielen.

De toevoer van de ventilatielucht in het toilet en de badkamer vindt plaats onder de deuren. De toevoer van ventilatielucht in de verblijfsruimten vindt plaats door middel van toevoerventielen. Indien noodzakelijk wegens geluidisolatie, is er ook een toevoerventiel aanwezig in de technische ruimte/berging. Inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit. De aantallen en posities van deze ventielen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. Deze kunnen i.v.m. luchtstromen niet verplaatst worden.

Er kan geen afzuigkap op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Een afzuigkap met een uitvoer naar de buitengevel is niet mogelijk. Afzuiging van de kookplaat dient door een recirculatiesysteem plaats te vinden.

De ventilatie-unit wordt in de techniekruimte/berging geplaatst.

## 2.19. Elektrische installatie

### *Binnen in het appartement*

De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten, zoals bij benadering op de verkooptekening is aangegeven. Minimaal zijn er de volgende aparte eindgroepen aanwezig:

#### Keuken

- elektrisch koken 2x230V (perilex);
- combi magnetron/oven (1x16A);
- vaatwasser (1x16A)

#### Technische ruimte / berging

- wasmachine (1x16A)
- (warmtepomp of condens) wasdroger (1x16A).

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn van het half inbouwtype in een witte uitvoering. Schakelaars worden op circa 105 cm boven de vloer geplaatst. Eventuele combinaties van

schakelaars en/of wandcontactdozen worden deze horizontaal geplaatst. De algemene wandcontactdozen en media (UTP) aansluitingen worden op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. Dubbele wandcontactdoos wordt verticaal geplaatst. De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting worden geplaatst volgens de standaard keukenopstelling. De dozen t.b.v. de plafondlichtpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak. Eventuele aanvullende wandcontactdozen en/of schakelaars in de buitengevels kunnen niet als meerwerk gerealiseerd worden.

In de appartementen worden, conform de voorschriften, rookmelder(s) aangebracht en aangesloten op het lichtnet. Wegens brandveiligheid zijn bij aantal appartementen de ramen en deuren aan de galerijzijde voorzien van elektronisch gestuurde drangers. Bij rookdetectie zal de raam of deur automatisch sluiten maar ze zijn nog wel te openen om eventueel te vluchten.

#### *Buitenruimte (tussen appartement en galerij)*

Per appartement is er een armatuur aanwezig aan het plafond ter plaatse van de buitenruimte. het armatuur kan geschakeld worden in het desbetreffende appartement. Er is geen wandcontactdoos voorzien zoals aangegeven op de verkooptekening.

#### *Buienterras (separaat gebied grenzend aan het appartement).*

Ter plaatse van de buitenruimte(n) wordt standaard een wand of plafondlichtpunt inclusief armatuur aangebracht, zoals aangegeven op de verkooptekening. Het armatuur kan geschakeld worden in het desbetreffende appartement. Er is geen wandcontactdoos voorzien zoals aangegeven op de verkooptekening.

#### *Buitenberging*

De maisonnette appartement met individuele buitenberging worden het lichtpunt en de schakelaar uitgevoerd als opbouwtype en aangesloten op de elektriciteitsmeter van het appartement.

#### *Aansluiting en levering van elektriciteit*

Bij oplevering zal er elektriciteit beschikbaar zijn in uw appartement. Echter is het noodzakelijk om direct na oplevering zelf een contract af te sluiten met een energieleverancier.

### **2.20. Videfoon & belinstallatie**

Het appartement wordt voorzien van een videfooninstallatie bestaande uit een beldrukker bij het bellentableau bij de toegewezen hoofdentree en een beldrukker bij de voordeur van het appartement die gekoppeld zijn aan de videfoon in het appartement. Het intercomtoestel met beeldscherm wordt als opbouwmodel geplaatst in de hal of woonkamer van het appartement. De camera met spreekinstallatie worden ingebouwd in het bellentableau bij de hoofdentree van het complex. Het appartement is toegewezen aan één van de vier hoofdentrees. Dit betekent dat alleen hier gebeld kan worden naar het toegewezen appartement.

De toegangsdeuren van de hoofdentrees zijn elektrisch vergrendeld en zijn door bewoners te ontgrendelen met een sleutel of keycard en via de videfooninstallatie in het appartement.

### **2.21. Telefoon, televisie en internet**

Het appartement wordt voorzien van een KPN en Ziggo aansluiting in de meterkast (glasvezel of koper/coax). Op deze aansluiting kan de modem van uw provider worden aangesloten voor telefoon, televisie en internet.

Vanaf de meterkast is er een loze buisleiding naar de woonkamer aangelegd. Het toekomstige aansluitpunt (CAT6) is in de woonkamer wel reeds aangelegd. In de koopsom zijn geen aanleg, aansluit- en abonnementskosten voor telefonie, CAI, media/internet opgenomen.

### **2.22. Keukeninrichting**

Het appartement wordt niet voorzien van een keukenopstelling. De koper dient na oplevering zelf een keuken te plaatsen. Desbetreffende voorzieningen worden gerealiseerd zoals aangegeven op de verkooptekening. Eventuele aanpassingen kunnen als meer-/ minderwerk aangevraagd worden bij de aannemer na aankoop.

### 2.23. Bergruimte

De appartementen hebben een in pandige bergruimte indien van toepassing betreft dit ook de technische ruimte. Het complex beschikt niet over individuele buitenbergingen, m.u.v. één maisonnette appartement op de 9<sup>de</sup> verdieping.

### 2.24. Buitenruimte en buitenterrassen

De galerijen zijn opgedeeld in een gemeenschappelijk gebied die dienen als verkeersgebied en een privé gebied voor de appartementen. Vanuit bevoegd gezag heeft de buitenruimte een gering hoogte verschil ten opzichte van het gemeenschappelijk gebied. Hiermee wordt de scheiding tussen privé en verkeersruimte aangegeven. De vloerafwerking bestaat uit beton met antislip profilering.

Een aantal appartementen heeft een buitenterras. Indien dit ter plaatse is van dakisolatie, worden er vlonders toegepast. Hierdoor ontstaat er een hoogteverschil van ongeveer 30 cm.

De buitenruimte en buitenterrassen bijhorend bij de appartementen is indicatief gemaatvoerd. Door technische uitwerking van dakopstanden, hekwerken en privacy schermen kan de maatvoering per buitenruimte bij oplevering beperkt afwijken van tekening.

### 2.25. Afwerkstaat

In de onderstaande afwerkstaat is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken in de basiswoorden afgewerkt en de diverse ruimten worden uitgerust.

Ruimte appartementen:	Vloer	Wand	Plafond
Hal/gang	Onafgewerkt (Anhydriet dekvloer)	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Onafgewerkt (Anhydriet dekvloer)	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer/keuken	Onafgewerkt (Anhydriet dekvloer)	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk met daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk	Spuitwerk
Berging/technische ruimte	Onafgewerkt (Anhydriet dekvloer)	Niet nader afgewerkt	Spuitwerk
Meterkast/warmtekast	Onafgewerkt (Anhydriet dekvloer)	Niet nader afgewerkt	Onafgewerkt
Buitenruimte	Beton of vlonders	metselwerk	Gedeeltelijk houtwolcementplafond

### **3. Energieprestatie**

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen sinds 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m<sup>2</sup>.jr)
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Bij registratie van de energieprestatie op appartement niveau voor een vergunningsaanvraag, wordt een energielabel afgegeven met status 'voorlopig'. Bij oplevering moet elk individueel appartement een geregistreerd energieprestatierapport (energielabel) hebben. Hiervoor wordt de energieprestatie ter plaatse opgenomen. Voor de geregistreerde energieprestatie wordt een energielabel afgegeven met de status 'definitief'.

De 'voorlopige' energielabel is voor elk appartement vastgesteld op A+++ . Dit is behaald door de toepassing van hogere isolatiewaardes dan bij Bouwbesluit voorgeschreven voor de gevels, daken, vloeren en glas. Maar ook door een energie-efficiënte verwarming- en koeling systeem. Wij maken echter een voorbehoud op de vastgestelde energielabel ten aanzien van wijzigingen welke technisch noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering en die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven.



## **4. De algemene ruimten van het complex**

### **4.1. Niet openbare parkeergarage**

In de niet-openbare parkeergarage is ruimte voor maximaal 52 privé parkeerplaatsen. Deze plekken worden separaat verkocht als recht om te parkeren o.b.v. zwerfplekken. Waarvan er 20 plekken geschikt zijn voor elektrisch laden en één minderinvalidesplek. Daarnaast zijn 8 parkeerplaatsen voor de commerciële ruimten. De parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen voldoen aan de Bouwbesluit eisen voor parkeren. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van ca. 5 meter diep en ca. 2,5 meter breed. De vrije hoogte in de parkeergarage is minimaal 2,2 meter en incidenteel ter plaatse van leidingen ongeveer 2,1 meter. De niet openbare parkeergarage wordt afgesloten met een elektrisch bedienbaar hekwerk.

Deze zogenaamde speedgate is een snel openend en sluitend hekwerk, in een open uitvoering van verzinkt staal en in een kleur afgewerkt. Het toegangshek is op afstand te bedienen met een chipkaart of handzender (bediening nader te bepalen afhankelijk van leverancier). Alle bewoners die een parkeerplaats hebben, ontvangen één toegangsmiddel bij hun parkeerplaats. De parkeergarage is voorzien van een sprinklerinstallatie.

### **4.2. Collectieve fietsenbergingen**

De collectieve fietsenberging in de parkeerkelder van het complex zijn bestemd voor de bewoners van Lily, Tulip, de commerciële ruimten, alsmede het maatschappelijke programma. Voor alle appartementen zijn minimaal 3 fietsenparkeerplaatsen voorzien. De grotere appartementen krijgen, afhankelijk van de oppervlakte, 1 of meer extra fietsplaatsen toebedeeld. Deze opstelplaatsen betreft recht om te stallen o.b.v. zwerfplekken.

De opstelplaatsen voor de fietsen worden uitgevoerd als etagestelling (twee fietsen boven elkaar) of verticale stalling (verticale fietsbeugel). De fietsenberging is vanaf maaiveld via een trap met fietsgoot bereikbaar. De toegang gaat via een elektrische schuifpoort of draaiport met toegangscontrole. Vanaf de hoofdentrees en parkeergarage is de fietsenberging ook bereikbaar zonder fiets.

In het gebouw Tulip is er een ruimte voor (elektrische) scooters en bakfietsen zonder laadmogelijkheid en zonder individuele toewijzing.

### **4.3. Trappen, bordessen, hekwerken en leuning**

De trappen en bordessen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefab beton. De traphekken en leuning worden uitgevoerd in staal in een nader te bepalen kleur afgewerkt. De vluchtrappen aan de galerij worden in staal uitgevoerd. De plafonds en onderzijde bordessen van de trappenhuizen worden voorzien van akoestische afwerking. De wanden trappenhuizen betreft onafgewerkt beton of kalkzandsteen blokken.

### **4.4. Vloer-, wand- en plafondbewerking**

De entreehallen worden voorzien van vloertegelwerk. Het plafond wordt afgewerkt met een akoestische afwerking in de kleur wit. De wanden van de aanwezige technische kasten worden afgewerkt met een nader te bepalen fineerbekleding.

Op de verdiepingen worden de tochtluizen op de vloer afgewerkt met schoonloopmattegels. De wanden en plafonds zijn schoonwerk beton.

De vloer van de parkeergarage zal worden uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer waarop markering van de parkeerplaatsen wordt aangebracht. De binnenwanden in de garage, de fietsenstallingen, de bergingen en de technische ruimten worden uitgevoerd in schoonwerk beton, kalkzandsteen vellingblokken zonder verdere afwerking. Incidenteel is er een geïsoleerde voorzetwand toegepast. Het plafond in de garage en de plafonds van overige algemene ruimten waar geen thermische isolatie noodzakelijk is, wordt uitgevoerd als schoonwerk betonplafond.

### **4.5. Binnenkozijnen en binnendeuren**

De binnenkozijnen in de algemene ruimten van het complex en de in de lifthallen gesitueerde

entreekozijnen van appartementen zijn houten kozijnen met HPL deuren. De kozijnen en deuren in de verkeersruimtes en de toegangsdeuren van de garage en fietsenstalling zijn voorzien van een glasopening. Indien noodzakelijk zijn de binnenkozijnen en deuren brandwerend uitgevoerd met bijbehorende deurdranger.

#### 4.6. Afwerkstaat algemene ruimtes

In de onderstaande afwerkstaat is per type ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken in de basis worden afgewerkt.

Algemene ruimten:	Vloer	Wand	Plafond
Entrees	Tegelwerk	Wandpanelen of spuitwerk	Akoestische spuitpleister
Trappenhuizen	Betontrap en bordessen of gevlierd beton	Schoonwerk beton	Akoestische spuitpleister
Tochtsluizen	Schoonlooptegels	Schoonwerk beton	Schoonwerk beton
Galerij	Beton galerij of tegels	Metselwerk	Gedeeltelijk plafond
Buitenruimtes appartementen	Beton galerij of vlonders	Metselwerk	Gedeeltelijk houtwolcement (HWC) plafond
Fietsenstalling	Gevlierd beton	Schoonwerk beton	Schoonwerk beton
Niet openbare parkeergarage	Gevlierd beton	Schoonwerk beton	Houtwolcementplafond of onafgewerkt
Liftkooi	Tegels gelijk aan entreehal	Metalen beplating en spiegel	Metalen beplating

#### 4.7. Kleur- en materialenstaat

Hieronder is een kleur- en materialenstaat van de buitenafwerking het complex weergegeven. Tijdens uitvoering kunnen de monsters door gebruik van andere leveranciers iets afwijken, maar is te allen tijden in basis een technisch kwalitatief vergelijkbaar product.

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Afwerking
Metselwerk gevels	Betonsteen/strips Waalformaat	Groen (accent)	Stapelverband Niet gevoegd
Horizontale gevelbanden	Beton	Groen (accent)	Glad
Kozijnen en vliesgevel	Aluminium	Buitenzijde: RAL 1019 (grijsbeige) Binnenzijde: wit	Ge(poeder)coat
Waterslag kozijnen	Aluminium	RAL 1019 (grijsbeige)	Ge(poeder)coat
Zetwerk	Aluminium	RAL 6021 (bleekgroen)	Ge(poeder)coat
Gevelroosters	Metalen horizontale lamellen	RAL 1019 (grijsbeige)	Ge(poeder)coat
Spijlenhekwerk gevel	Metaal	RAL 6021 (bleekgroen)	Ge(poeder)coat
Glazen hekwerk	Metalenkader met glas	RAL 6021 (bleekgroen) Glas: blank	Ge(poeder)coat
Galerijplaten	Beton, bovenzijde antislip (1 <sup>e</sup> verdieping betontegels)	Groen (accent)	Zichtbaar glad
Trap aan galerij	Staal	RAL 6021 (bleekgroen)	Ge(poeder)coat
Kolommen galerij	Staal, rond	RAL 6021 (bleekgroen)	Ge(poeder)coat
Kolommen poort	Beton, rond	Groen (accent)	Gezandstraald, niet glad
Plafond galerij	Houtwolcement platen	RAL 6021 (bleekgroen)	Vezelbreedte 2,0 mm
Verlaagd plafond poort	Houtwolcement platen	RAL 6021 (bleekgroen)	Vezelbreedte 2,0 mm
Vloer buitenruimtes	Houten vlonders	Houtkleur	Schoonwerk beton
Plantenbakken aan galerij	n.t.b.	Groen (accent)	Zichtbaar glad
Vogelnestkasten in de gevel	v.l.g.s. leverancier	v.l.g.s. leverancier	v.l.g.s. leverancier

## **5. Algemene technische installaties**

### **5.1. Buitenriolering**

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in kunststof als een gescheiden systeem waarbij vuilwater en hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. Het vuilwater wordt via leidingen onder de begane grondvloer / aan het plafond van de kelder afgevoerd naar het openbaar rioolstelsel onder de hoofdwegen van The Hive. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig materiaal en worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken.

Het hemelwater van de dakvlakken op de 9<sup>de</sup> en 10<sup>de</sup> verdieping wordt geloosd op het binnenterrein in de wadi's en/of beplanting. Dit betekent dat de hemelwaterafvoer niet is aangesloten op het gemeentelijke hemelwaterriool.

Ten behoeve van de verdiepte parkeergarage zijn, voor eventuele afvoeren van draingoten en putten in de technische ruimten en/of uitstortgootstenen, pompsystemen voorzien om het water naar het juiste niveau te pompen.

### **5.2. Hemelwaterafvoeren**

De hemelwaterafvoeren van de hoge dakvlakken, galerijen en buitenruimtes worden daar waar mogelijk onzichtbaar in de gevel weggewerkt. De afvoeren van de galerijen en buitenruimtes worden aangesloten op het nader te bepalen vuilwatersysteem.

### **5.3. Waterinstallatie**

De uitstortgootsteen in de werkkast in de parkeergarage van het gebouw wordt voorzien van koud- en warm water (warmwaterboiler).

### **5.4. Brandveiligheidsinstallaties**

De parkeergarage, fietsenstalling en commerciële ruimtes worden voorzien van een brandmeld- en ontruimingsinstallatie. Aanvullend wordt de parkeergarage uitgerust met een sprinklerinstallatie. Volgens de geldende regelgeving komt er noodverlichting en vluchtwegborden.

### **5.5. Gasinstallatie**

Geen van de algemene installaties worden aangesloten op het gasnetwerk.

### **5.6. Elektrische installatie**

De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift, de verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, worden aangesloten op een meterkast met aansluiting voor centrale voorzieningen verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. De verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke ruimtes zijn energiezuinig en van het type opbouw, of inbouw bij aanwezigheid van verlaagde plafonds. In de entreehal worden inbouwspots geplaatst. Verlichting op de galerijen wordt centraal geschakeld vanuit de schemerschakeling. Zo wordt in de avonden het gehele blok vanaf hetzelfde tijdstip gedurende de hele nacht verlicht. Alle schakelaars en wandcontactdozen, in witte uitvoering, zijn een (half)inbouwtype en bij de niet afgewerkte kalkzandsteenwanden een opbouwtype.

De wijze van in- en uitschakeling van de verlichting is afhankelijk van de ruimte.

De baten en lasten van zowel de PV-panelen op het dak van zowel het gebouw Lily als Tulip zijn ten gunste van de VvE, ondersplitsing gebouw Lily. De verdeling van PV panelen moet nog definitief bepaald worden en is mede afhankelijk van de contractuele afspraken tussen gemeente en de ontwikkelaar, het verwachte verbruik en energieopbrengst van de verschillende onderdelen. Het uitgangspunt is dat de energieopwekking zo efficiënt en effectief mogelijk wordt ingezet binnen het gebouw, passend binnen de contractuele afspraken tussen ontwikkelaar en gemeente. Er wordt o.a. onderzocht of het mogelijk is om PV-panelen aan te sluiten op de individuele

appartementen, maar ook om energie te leveren aan het WKO-systeem. De exploitant van het WKO-systeem, Wellsius, zal in dit geval een marktconforme vergoeding aan de VvE verschuldigd. Daarnaast wordt onderzocht of energie geleverd kan worden aan de algemene voorzieningen binnen het gebouw. Dit zal resulteren in een lagere VvE bijdragen. Een combinatie van bovenstaande verdelingen is ook mogelijk.

### **5.7. Ventilatievoorzieningen**

De niet openbare garage wordt mechanisch afgezogen. Via de in-/uitrit wordt op een natuurlijke wijze de buitenlucht aangevoerd. Tegen het plafond van de niet openbare garage worden stuwdrukventilatoren geplaatst. De fietsenbergingen worden met de garage mee geventileerd. Wegens de brandveiligheid worden de trappenhuizen mechanisch afgezogen. Overige (verkeer)ruimtes worden natuurlijk geventileerd.

### **5.8. Personenliftinstallatie**

In elk van de hoofdentrees wordt een liftinstallatie aangebracht met een stopplaats op elke bouwlaag. De lift heeft een inwendige kooiafmeting van ongeveer 110 x 210 cm, 220 cm hoog en is geschikt voor maximaal 13 personen. Op het bedieningspaneel wordt voor noodgevallen een alarm doormeldsysteem met een spreek/luisterverbinding opgenomen. Twee liften betreft een brandweerlift welk gebruikt wordt door de brandweer bij calamiteiten.

### **5.9. Laadvoorzieningen**

De parkeergarage beschikt over 20 oplaadpunten (één per parkeervak) voor het opladen van elektrische auto's met maximaal 22 kW. Wegens de beperkte beschikbare totaal vermogen, wordt bij hoge bezetting het beschikbare vermogen verdeeld over de oplaadpunten. Dit kan betekenen dat het laden langer duurt dan maximaal mogelijk is. Zoals eerder beschreven, betreffen de parkeerplekken met oplaadpunt een 'zwerfplek'. Indien beschikbaar, kan je er gebruik van maken.

In de fietsen- en scooterstalling zijn er geen oplaadpunten opgenomen voor het laden van elektrische (bak)fietsen. Het uitgangspunt is dat de bewoner de accu van de fiets oplaadt in eigen woning.

## **6. De constructie en de gebouwschil van het complex**

### **6.1. Fundering**

Het complex wordt gefundeerd op betonpalen en in het werk gestorte parkeergarage van gewapend beton. Alle funderingsconstructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd, na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

### **6.2. Vloeren en galerijen**

De vloer van de niet openbare garage wordt uitgevoerd in ter plaatse gestort beton en wordt monoliet afgewerkt. De verdiepingvloeren en de dakvloeren worden eveneens uitgevoerd in beton. Daar waar constructief noodzakelijk, worden de vloeren ondersteund door wanden, liggers en/of kolommen. De vloeren van de appartementen worden voorzien van zwevende dekvloeren.

De galerijen vanaf de 2<sup>de</sup> tot de dakverdieping worden uitgevoerd in prefab betonnen galerijplaten. Deze zijn ondersteund door ronde stalen kolommen in kleur gevuld met beton.

### **6.3. Daken**

De platte daken worden uitgevoerd in beton en voorzien van isolatiemateriaal en een bitumineuze dakbedekking. De verdere afwerking kan bestaan uit waterretentie, een mos sedum / groendak oplossing, PV-panelen, vlonders of daktegels.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met in aluminium daktrim of muurafdekker. De volgende voorzieningen worden op het dak aangebracht:

- doorvoeren van de hemelwaterafvoeren en noodoverstorten;
- rioolontluchting;
- installatieonderdelen van de mechanische ventilatie (o.a. toevoerkanalen);
- installatieonderdelen van de commerciële ruimtes;
- PV-panelen
- veiligheidsvoorziening voor het beheer en onderhoud van installaties en inspecties daken;
- uitloop liftinstallaties

Dak 9<sup>de</sup> verdieping is toegankelijk via trappenhuis aan de oostzijde. Nabij de toegang is er een gevelladder voor toegang dak 10<sup>de</sup> verdieping.

### **6.4. Buitenwanden**

De binnenspouwbladen in de voor- en achtergevels worden uitgevoerd als houtskelet wanden. Deze gevelsluitende wanden zijn aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaat. In de gevels wordt isolerend materiaal aangebracht.

### **6.5. Gevelafwerking**

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk gecombineerd met prefab beton elementen. Zowel het beton als metselwerk heeft een groene accent kleur.

Op de noord- oost- en westgevel zijn er tot op de 2<sup>de</sup> of 3<sup>de</sup> verdieping ter plaatse van de gevelkozijnen een glazenbalustrade aanwezig. Bij de hogere verdiepingen loopt langs de gehele gevel een metalen balustrade met spijlen.

### **6.6. Plafondafwerking**

De onderzijden van de galerijplaten worden met een strook houtwolcement platen afgewerkt. De onderzijde van de betonvloeren in de doorgang van het gebouw zijn voorzien van een verlaagd plafond met houtwolcement platen.

De onderzijde van de luifel ter plaatse van de buitenruimtes 9<sup>de</sup> verdieping heeft geen afwerking.

### **6.7. Buitenkozijnen, ramen en deuren**

Alle buitengevelkozijnen, ramen en puien van het complex worden uitgevoerd in aluminium in een door de architect gekozen kleur RAL 1019 (grijsbeige) aan de buitenzijde. Zie hiervoor het kleuren- en materialenstaat.

De toegangsdeur tot de appartementen op de galerijen wordt uitgevoerd in een veiligheidsdeur inclusief kozijnen, voorzien van systeem gebonden garnituur en daar waar nodig een vrijloopdranger (aangesloten op de rookmelders).

Het streven is om het totale plan zoveel mogelijk te laten voldoen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen. Echter, zal hiervoor geen certificaat worden afgegeven. Hiertoe behoort dat kozijnen voldoen aan weerstandsklasse 2 volgens het Bouwbesluit.

Alle deuren worden, indien mogelijk, per bouwnummer voorzien van gelijksluitende cilindersloten. De draairichting van de ramen en deuren zijn op de (gevel)verkooptekeningen aangegeven.

### **6.8. Beglazing**

De glasopeningen in de gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van isolerende beglazing. Welk indien nodig, brandwerend en/of geluidsisolerend zijn uitgevoerd.

### **6.9. Glasbewassing**

Bewassing van de buitenzijde van ramen en deuren is veelal, maar niet overal, mogelijk van binnenuit het appartement. Het appartementen complex wordt niet voorzien van een glasbewassing installatie.

### **6.10. Entree met postkasten en videofoon**

In alle vierde hoofdentrees van het complex worden afsluitbare postkasten en een bellentableau t.b.v. de deurbelinstallatie en de videofooninstallatie aangebracht aan de buitenzijde in de gevel. De camera's met spreekinstallatie worden ingebouwd in het bellentableau. De toegangsdeuren van de hoofdentrees zijn elektrisch vergrendeld en zijn door bewoners te ontgrendelen met een sleutel of keycard en via de videofooninstallatie in het appartement.

## **7. Terreininrichting en omgeving**

### **7.1. Openbaar gebied, huisvuilophaalvoorzieningen en straatverlichting**

De aangegeven groenvoorzieningen en inrichtingen van het openbaar gebied in en nabij gebouw The Hive zijn indicatief. De exacte locaties van de ondergrondse huisvuilcontainers zijn indicatief. De definitieve inrichting en locatie zullen worden bepaald door de gemeente Amsterdam. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen de aannemer en de verkoper geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

De armaturen van de openbare straatverlichting worden, daar waar dat volgens de verlichtingsberekeningen noodzakelijk is, in de openbare inrichting geplaatst. De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de definitieve inrichting en uitvoering van het openbaar gebied, huisvuilverzamelpunten en straatverlichting.

### **7.2. Peil van het complex**

Als peil –P– geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entreehal aan de westgevel. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald en vastgesteld in overleg met de gemeente.

### **7.3. Inrichting gemeenschappelijke binnentuin**

De gemeenschappelijke binnentuin wordt voorzien van een inrichting bestaande uit onder andere bestrating, vlonders, beplanting, bomen en verlichting. In de brochure is een impressie daarvan weergegeven. Het definitieve ontwerp van de inrichting is nog niet gereed, zodat wijzigingen worden voorbehouden.

Deze gemeenschappelijke binnentuin dient als zodanig in stand te worden gehouden. Het beheer en onderhoud zal in opdracht van de Vereniging van Eigenaars (VvE) worden uitgevoerd. De inrichtingen van het binnenterrein vallen buiten de SWK Garantie en Waarborgregeling.

### **7.4. Inrichting galerij en privé buitenruimtes**

Plantenbakken met klimrek aan de galerij worden beheerd door de VVE en beplant met klimplanten. Wegens brandveiligheid zijn er aantal erfscheidingen voorzien van een vaste privacy scherm met brandwerende glasvulling.

Wegens brandveiligheid mag vanuit bevoegd gezag geen brandbare materialen toegepaste worden op de galerij en buitenruimtes. Dit betekent dat alle het vaste en losstaande inventaris dienen te voldoen aan ten minste:

- brandklasse B, volgens NEN-EN 13501, of;
- British Standard (BS) 5852, ontstekingsbron 5.

Dit zal opgenomen worden in de VVE stukken en door hen worden gehandhaafd.

De aanwezige groendak in de doorgang van het gebouw op de 3<sup>e</sup> en 4<sup>e</sup> verdieping valt onder het onderhoud en beheer van de VVE. Dit gebied is niet gemeenschappelijk en alleen toegankelijk voor onderhoud.

Deze inrichting valt buiten de garantie regeling van het SWK Garantie en Waarborgregeling.

## **8. Overige informatie**

### **8.1. Schoonmaak en oplevering**

Het appartement en bijbehorende buitenruimte wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden voor oplevering schoongemaakt.

### **8.2. SWK**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van SWK.

### **8.3. Krijtstreepmethode**

Alle appartementen zijn getoetst op daglichtoetreding en (spui)ventilatie met toepassing van de krijtstreepmethode volgens het Bouwbesluit..

### **8.4. Dilatatievoegen**

Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het “werken” van de appartementen te voorkomen, worden indien noodzakelijk dilatatievoegen aan de buiten en/of binnengevel opgenomen. Dit houdt in dat er “extra” verticale naden komen om scheurvorming te voorkomen. De dilatatievoegen worden tijdens het verdere uitwerkingsproces door verschillende leveranciers uitgewerkt en staan daarom niet op de verkooptekening aangegeven.

### **8.5. Krimpscheuren**

Er ontstaan krimpscheurtjes bij vloer-, wand- en plafondaansluitingen. Dit is met name zichtbaar bij het spuitwerk en aansluitingen van verschillende wandmaterialen. Krimpscheurtjes kunnen niet worden aangemerkt als een gebrek.

### **8.6. Zwevende dekvloer**

De appartementen zijn voorzien van een dek-/ afwerkvloer waarin o.a. de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen, tussen deze vloer en de constructieve betonvloer komt een isolatie laag om de geluidsoverdracht naar het onderliggende appartement te minimaliseren.

Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer niet geheel is te voorkomen. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Laat u goed informeren over de mogelijkheden en onmogelijkheden in een appartement. Laat u adviseren en informeren door een vloerleverancier over de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze (eind)vloer aangebracht moet worden.

Ook adviseren wij u om voor het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste éénmalig het opstookprotocol vloerverwarming te doorlopen om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Vraag de vloerleverancier hoe het opstookprotocol uitgevoerd moet worden.

### **8.7. Woningscheidende en voorzet wand metal-Stud**

De woningscheidende- en voorzetwanden van metal-stud hebben aantal belangrijke eigenschappen betreffende brandveiligheid, (geluids-)isolatie en luchtdichting. Om deze eigenschappen te waarborgen mag er geen enkele opening gemaakt worden in de gipsbeplating (zoals een wandcontactdoos, leidingwerk, ankers e.d.). Hierbij extra aandacht toekomstige aanpassingen aan de keuken (indien liggend aan de woningscheidende- of voorzetwand. Het gebruik van (gips)schroeven en pluggen is wel toegestaan.

### **8.8. Volgorde van stukken**

Bij tegenstrijdigheden gaat deze technische omschrijving voor de verkooptekeningen.



### **8.9. Maatvoering en materiaalkeuzes**

Alle genoemde maten zijn “circa” maten waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als deze maatvoering tussen de wanden of vloeren is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met enige afwerking.

De eventueel op de bouwtekeningen aangegeven opties behoren niet tot de levering. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK (Garantie- en Waarborgregeling 2024). Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar is ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Bij toepassing van andere merken of typen dan aangegeven, dienen deze materialen minimaal gelijkwaardig te zijn. Als er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken, melden wij dit door middel van errata.

## 9. Tot slot

Daar waar in deze technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld, dient daaraan toegevoegd te worden: “of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van het bouwbedrijf”. Voor de volledigheid wordt nog vermeld dat er geen behang, plinten en losse kasten worden geleverd. Onder de kleur wit wordt verstaan een wit-tint, daar de kleuren wit van de diverse fabrikanten niet gelijk zijn.

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, is met de grootste zorg samengesteld aan de hand van gegevens van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente. Deze verkoopdocumentatie vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke technisch noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering en die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven.

Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

De illustraties in de verkoopdocumentatie zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van de verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekening in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen verlichting, beplanting, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekening zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventuele gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.

Maatvoeringen en locaties van installatiepunten zoals lichtpunten, wandcontactdozen, luchtventielen, rookmelders enzovoorts zijn indicatief opgenomen.

EINDE DOCUMENT