



# Technische omschrijving



# Technische omschrijving

## ALGEMEEN

Het project ODE Amsterdam bestaat uit 41 appartementen aan de Ton de Leeuwstraat te Amsterdam.

De afbouw wordt gerealiseerd door Aalberts Bouw bv te Loosdrecht.

Het plan is bij SWK als volgt ingeschreven:

Bouwen van 41 appartementen  
Inschrijvingsnummer: n.t.b.

De SWK-garantie wordt afgegeven door BPD Ontwikkeling BV ingeschreven bij het SWK onder nummer SA.39.30.90.350.

### **SWK garantie en waarborgregeling**

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar c.q. nadeliger is voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK zoals vastgesteld in de SWK Garantie- en waarborgregeling 2020.

Aan de Artist Impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

In deze technische omschrijving leggen we per onderdeel uit hoe het appartement wordt opgebouwd, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is een contractstuk bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopteekeningen. INHOUDSOPGAVE

## INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding
2. Peil van het woongebouw, grondwerken en terreininventaris
3. Buitengevel en binnenwanden
4. Vloeren, balkons en trappenhuizen
5. Daken
6. Ventilatievoorzieningen en afvoerkanalen
7. Kozijnen, metaalwerken en aftimmerwerk
8. Afwerkingen
9. Tegelwerken
10. Beglazing en schilderwerk
11. Keuken
12. Waterinstallatie
13. Sanitair
14. Elektrische installatie
15. Verwarmings- | warmwaterinstallatie
16. Liftinstallatie
17. Bergingen en parkeergarage
18. Schoonmaken en oplevering
19. Enkele aandachtspunten

**Bijlage: Kleur- en materialenstaat**

## INLEIDING

Het project Ode Apartments in Amsterdam bestaat uit 41 appartementen in meerdere types. In deze technische omschrijving is omschreven op welke wijze de verschillende appartementen, de gezamenlijke ruimten en de parkeergarage standaard worden samengesteld en afgewerkt.

### Bouwbesluit

In het Bouwbesluit staat vermeld aan welke eisen en regelgeving appartementen moeten voldoen. Begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. Daarvoor in de plaats wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten, verkeersruimten, etc. Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

Benaming technische omschrijving	Benaming bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Entree, hal, overloop	Verkeersruimte
Meterkast	Technische ruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Terras	Buitenruimte
Berging	Buitenberging

## PEIL VAN DE APPARTEMENTEN, GRONDWERKEN EN TERREININVENTARIS

### Peil van de appartementen

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogten worden afgeleid. Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer gemeten achter de hoofdentree van het gebouw op de begane grondvloer. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente Amsterdam bepaald.

### Grondwerk

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de aanleg van de fundering, stallinggarage, hellingbaan en terreininstallatie. De aanvullingen gebeuren met de uitkomende grond. De grondaanvullingen worden bij aanbrengen verdicht tot aan gelijke waarde als het bestaande grondpakket.

### Rioleringswerken

De sanitaire voorzieningen in het appartementencomplex worden via terreinleidingen aangesloten op het gemeentelijk rioelstelsel van Waternet.

### Terreininrichtingen

Het openbaar gebied rondom het gebouw wordt ingericht door OOA conform met de gemeente Amsterdam afgestemd inrichtingsplan.

### Funderingen

Het gebouw is gefundeerd op een combinatie van in de grond gevormde heipalen en prefab heipalen beide van beton.

## BUITENGEVEL EN BINNENWANDEN

### Buitengevel

De buitengevelelementen zijn opgebouwd in houtskeletbouwelementen die aan de binnenzijde zijn afgewerkt met gipsplaten. De buitenzijde is afgewerkt met hoogglans zwarte aluminium beplating.

In de elementen zijn de buitenkozijnen opgenomen. De kozijnen en schuifpuien worden uitgevoerd aluminium met isolerende hoogrendementsbeglazing. Daar waar nodig wordt de beglazing uitgevoerd in veiligheid-, brandwerend- en/of geluidwerend glas.

### Binnenwanden

De scheidingswanden tussen de appartementen worden uitgevoerd in beton, kalkzandsteen of metal studwanden. De woningscheidende metal studwanden worden afgewerkt met massieve gipsbeplating met een inbraakwerendheidsklasse van WK-2.

De lichte binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in metal studwanden met gipsplaten met een totale dikte van 10 mm. Alle binnenwanden in de appartementen worden sausklaar afgewerkt. De wanden van de gangen op de verdiepingen, de entreehal op de begane grond en de lifthal en sluis in de kelder worden afgewerkt met walnooffineer beplating en keramische tegels met een marmerlook. De dragende stalen kolommen in de appartementen en de entree worden brandwerend gecoat en in kleur afgelakt conform de kleur- en materialenstaat.

## VLOEREN, BALKONS EN TRAPPENHUIZEN

### Vloeren

De vloeren van de appartementen worden uitgevoerd als in het werk gestort beton. Op de kopse kant van de verdiepingsvloer bij vide van de twee laagse woningen wordt een glazen balustrade aangebracht. De dikte van de vloeren alsmede de benodigde wapening is bepaald door de constructeur.

Let op:

In verband met installaties in de wanden en vloeren is het niet toegestaan om dieper dan 5 cm te boren in de muren en/of -plafonds. In de bovenzijde van de afwerkvloeren mag helemaal niet geboord worden in verband met het aanwezige leidingwerk voor de vloerverwarming en -koeling.

Onder de ruwe betonvloer in de appartementen wordt een verlaagd

plafond aangebracht uitgevoerd als metal stud met een gipsbeplating. In de gangen op de verdiepingen en het plafond van de lifthal en sluis op de kelder worden de verlaagde plafonds afgewerkt met walnootfineer beplating. Het plafond in de hoofdentree wordt afgewerkt met houten regels.

De vloeren in de gangen en de entreehal worden afgewerkt met een keramische tegel met marmerlook.

### **Balkons**

De balkons zijn vervaardigd uit prefab betonplaten en worden afgewerkt met een glazen balustrade. De onderzijde van de balkons die binnen de gevellijnen vallen worden afgewerkt met een houten beplating.

Op het balkon wordt een dubbele wandcontactdoos (waterdicht) aangebracht en een lichtpunt aan de onderzijde van het plafond.

### **Trappenhuizen**

De trappen en bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab betonelementen. De onderzijden zullen voorzien worden van akoestisch isolatie. De wanden van het trappenhuis zullen afgewerkt worden met spuitwerk.

Trapleuningen en hekwerken worden uitgevoerd in spijlen van gecoat metaal voorzien van een metalen leuning.

### **Trappen twee-laagse woningen**

De binnentrappen in de tweelaagse woningen worden uitgevoerd met een stalen hoektrap voorzien van eikenhouten treden en bordessen. Aan de binnenzijde van de trap wordt een glazen balustrade aangebracht.

## **DAKEN**

Boven de appartementen zijn nog 2 verdiepingen kantoorruimte gesitueerd. Daarboven bevindt zich een plat dak voorzien van de doorvoeren voor de installaties en de PV-panelen. De PV-panelen ten behoeve van de appartementen worden aangebracht op het platte dak. De energie-opbrengsten van de PV-panelen worden middels 42 omvormers aangesloten op de meterkasten van de individuele gebruikers (41x) en op de meterkast voor de centrale voorzieningen (CVZ-kast) ten behoeve van het energiegebruik van de liftinstallatie, lifthal, gangen, entree e.d.

## **VENTILATIEVOORZIENINGEN EN AFVOERKANALEN**

Het appartement wordt geventileerd door balansventilatie met een warmte-terugwin-unit (WTW-unit), de opstelplaats van deze unit bevindt zich in de technische ruimte in het appartement en is aangegeven op de verkooptekening.

In het appartement wordt door een mechanisch ventilatiesysteem de toevoer en afvoer van de lucht geregeld. Boven de ramen vindt u dan ook geen ventilatieroosters. In de WTW-unit zit een ventilator en een warmtewisselaar. De warmtewisselaar haalt de warmte uit de afgezogen lucht en voegt die toe aan de verse buitenlucht. Balansventilatie is een gesloten systeem. Dit vermindert het energieverbruik, maar draagt vooral ook bij aan een gezond leefklimaat.

Het kanaalwerk van de ventilatievoorziening in de technische en onbenoemde ruimten blijft in het zicht en wordt niet afgetimmerd. In het appartement zijn buizen en instortkanalen voorzien van de benodigde geluids- en condenswerende voorzieningen aangelegd voor toe- en afvoer. Op verschillende plaatsen in het appartement zitten kunststof afzuig- en inblaasventielen in het plafond. Deze zijn aangegeven op de verkooptekening en kunnen niet verplaatst worden.

### **Warmte en koelte**

Warmteterugwinning gebeurt alleen wanneer er in het appartement een warmtevraag is. Als het binnen warm genoeg is, treedt er automatisch een bypass in werking. Dan gaat overtollige warmte direct naar buiten en vindt ventilatie plaats met onverwarmde buitenlucht. Als het buiten nóg warmer is, gaat de bypass weer dicht. Dan wordt de naar verhouding koude binnenlucht gebruikt om verse lucht van buiten eerst zoveel mogelijk af te koelen. Dit houdt de koelte binnen. Het ventilatiesysteem wordt aangestuurd door een 3-standenschakelaar in de woonkamer.

Aandachtspunten:

- Sommige mensen denken dat er bij balansventilatie geen ramen open zouden kunnen. Dat is een misverstand. Als je een raam open wil zetten, kan dat uiteraard. Dit wordt echter niet aangeraden omdat dit een negatief effect heeft op het energieverbruik.
- Laat de naden onder de binnendeuren vrij. Die zijn nodig voor de luchtcirculatie in het appartement.
- Zet de installatie nooit uit, behalve in geval van calamiteit.

## **KOZIJNEN, METAALWERKEN EN AFTIMMERWERK**

### **Buitenkozijnen, ramen en deuren**

Alle gevelkozijnen en (schuif)deuren worden uitgevoerd in aluminium.

De voordeur van het appartement wordt uitgevoerd in een vlakke houten geïsoleerde deur met valdorpel en deurspion. Het kozijn wordt uitgevoerd in hardhout, de dagkant van het kozijn wordt aan de gangkant afgewerkt met een gelakte messingplaat.

### Entredeuren en kozijnen algemene ruimten

De hoofdentree op de begane grond wordt uitgevoerd in aluminium vliesgevel met automatische deur. Deze wordt aangestuurd middels een sleutelschakelaar op het bellentableau en de videofoon in de woning. De kozijnen in de lifthal, trappenhuis, naar de bergingsgangen en de toegang vanuit de parkeergarage worden uitgevoerd in stalen kozijnen met een vlakke stompe deur voorzien van een glasopening. Daar waar nodig zijn de deuren conform de voorschriften voorzien van deurdrangers. Alle overige kozijnen in de algemene ruimten, zoals de techniek ruimten, worden uitgevoerd in een stalen kozijn voorzien van een vlakke stompe deur.

### Binnenkozijnen en -deuren

De binnen kozijnen worden uitgevoerd in samengesteld hardhout en zijn voorzien zijn van een vlakke dichte binnendeur in stompe uitvoering. De kozijnen worden in het werk afgelakt. De deuren worden fabrieksmatig afgewerkt. De binnenkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht, met uitzondering van de binnenkozijnen in de toiletten en badkamers, daar wordt blank floatglas aangebracht. Onder de binnendeuren wordt een ruimte gehouden voor de ventilatie tussen de verschillende ruimten. Bij de detaillering is rekening gehouden met een vloerafwerking van circa 15 mm dik. Deuren van de meterkasten aan de gangzijde zijn aan de onderzijde voorzien van een vergrootte spleet en in de deuren is aan de bovenzijde een ventilatie rooster opgenomen. Een en ander conform de uitvoeringsrichtlijnen van de nutsbedrijven.

### Hang- en sluitwerk

Alle ramen en deuren in de buitenkozijnen worden voorzien van een kierdichting. De entredeur en de schuifdeuren hebben veiligheidsscharnieren van voldoende zwaarte, een driepuntsluiting, een cilinder en een deurgreep of deurkruk. Alle buitendeuren hebben gelijksluitende cilinders zodat met 1 gelijke sleutel alle deuren bedienbaar zijn. Voor wat betreft inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het Bouwbesluit.

De hoofdentredeur van het appartementengebouw wordt gekoppeld aan de videofooninstallatie in de woning. De videofoon is voorzien van een kleurenbeeldscherm. In de gevel van de hoofdentree wordt een buitenpost opgenomen waarmee een spreek-/luister en beeldverlichting in elk appartement gerealiseerd kan worden. Hang- en sluitwerk van de deuren in de algemene ruimten in de kelder en bergingen voldoen aan weerstandsklasse 2.

De volgende sloten worden op de binnendeuren van het appartement aangebracht:

- badruimte vrij- en bezetslot;
- toiletruimte vrij- en bezetslot;
- meterruimte kastslot (waar deze buiten de woning is gepositioneerd zal deze voorzien zijn van een cilinderslot);
- overige ruimten loopslot.

Iedere eigenaar van een appartement krijgt één set ( 6 sleutels) met gelijk sluitende sleutels die toegang geven tot:

- het appartement;
- de privéberging in de kelder.

Voor de algemene ruimtes wordt een cilinder sluitplan opgesteld. De RVS geborstelde postkastunits is opgenomen in de glazen pui van de hoofdentree tegenover de liften. De postkasten hebben aan de voorzijde een brievenbus en in de entreehal een afsluitbare postklep. Het bellentableau, de camera voor de videofoon en de sleutelschakelaar zijn opgenomen in de glazen pui naast de hoofdentree.

De toegang tot de parkeergarage is geregeld via kentekenherkenning.

### Metaalwerken en afimmeringen

De trapleuningen en hekwerken van de trappenhuisen worden uitgevoerd in spijlen van gecoat metaal voorzien van een stalen leuning;

Er worden diverse afimmeringen aangebracht. Deze worden met name aangebracht ter plaatse van de kozijn aansluitingen waar noodzakelijk.

Huisnummers en huisnummer verzamelbordjes worden uitgevoerd in RVS met zwarte letters op de daarvoor noodzakelijke posities. Alle algemene en technische ruimten worden voorzien van naambordjes.

## AFWERKINGEN

### Algemeen

Door de toepassing van verschillende materialen als beton, steen en gips kunnen op de overgangen van verschillende materialen door droogtekrimp, scheurtjes ontstaan. Deze scheurvorming is door de verschillende eigenschappen van de toegepaste materialen nooit helemaal uit te sluiten. Op de afwerking (stucwerk) van de wanden en plafonds wordt geen garantie gegeven.

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Bouwbesluit, met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer zijn dan 20mm. Wij houden hierbij rekening met een vloerafwerking van 15 mm. Er dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal.

### Vloerafwerking

In alle ruimten van het appartement worden zwevende anhydriet afwerkvloeren toegepast. Achter de entree van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht, aansluitend op het tegelwerk in de hal zoals in de afwerkstaat is aangegeven. De afwerkvloer in de lifthallen en trappenhuisen op de verdiepingen worden voorzien van keramische tegels met een marmerlook. De betonvloer van de bergingen en bergingsgangen worden monolithisch afgewerkt.

### Plafondafwerking

De verlaagde plafonds van de woonkamer, keuken, entree/ gang, toilet, badkamer, berging in het appartement en de slaapkamers worden geheel gestuukt afgewerkt (sausklaar).

De plafonds van de privébergingen in kelder worden afgewerkt met een systeemplafond.

De onderzijde van de betonnen binnentrappen wordt afgewerkt met fijn spuitwerk.

Het plafond van de parkeergarage wordt ter plaatse van het appartementengebouw afgewerkt met witte houtwolcementplaten. Daarbuiten wordt het plafond niet afgewerkt. Aan het plafond en afvoerleidingen in het zicht.

### Wandafwerking

De niet betegelde wanden in het appartement worden geheel gestuukt afgewerkt (sausklaar). De wanden van de entree-, lift- en traphallen worden voorzien van keramische tegels (marmerlook) of een geolieerde walnooffineerplaat. De kalkzandsteen vellingblokken van de bergingen en de berginggangen op de -1 worden wit gesausd.

## TEGELWERKEN

Voor de vloer- en wandtegels in de badkamers en toiletten is een basisselectie gemaakt bij de projectleverancier Intercodam. De basisselectie is hier omschreven. Vanzelfsprekend zijn alternatieven en maatwerkoplossingen in het kooptraject mogelijk. De wand- en vloertegels worden door middel van lijmen aangebracht. De inwendige hoeken, de overgangen van wand- op vloertegels en overige aansluitingen in de badkamer en het toilet worden voorzien van een plastisch blijvende kit. De uitwendige hoeken van de wandtegels worden voorzien van een profiel in de kleur die hoort bij de gekozen tegelkleur. Alle wand- en vloertegels worden in tegelverband (dus niet diagonaal), niet strokend en zonder strippen of patronen aangebracht. De tegels worden gevoegd in de kleur die hoort bij de gekozen tegelkleur.

### Vloertegels

In de toiletten en de badkamers kan gekozen worden uit een vloertegels 60x60 cm uit de Ariostea collectie van Intercodam. De vloertegels worden met uitzondering van de douchehoek door middel van verlijmen vlak aangebracht op de anhydrietvloeren. In de douchehoek worden de vloertegels één tegel verdiept onder afschot naar de douchedrain aangebracht.

De entrees en lift-/ traphallen, evenals de entreehallen ter plaatse van de begane grond worden voorzien van keramische vloertegels met marmerlook.

### Wandtegels

De wandtegels in de toiletten en badkamers worden uitgevoerd in 60x60 cm uit de Ariostea collectie van Intercodam. In de toiletruimten worden de tegels tot ca. 120 cm vanaf de vloer aangebracht in de badkamers worden de wanden tot aan het plafond getegeld.

### Beschrijving overige voorzieningen

Onder de binnendeuren van het toilet en de badkamer wordt op de overgang van anhydriet afwerkvloer en tegelwerk een hardstenen dorpel kleur antraciet toegepast.

## BEGLAZING EN SCHILDERWERK

### Buiten beglazing

De vaste beglazing in de buitengevel wordt voorzien van hoogrendement blank isolerend dubbelglas. De schuifdeuren zijn voorzien van driedubbele blank isolerende beglazing (triple glas). Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt doorvalveilige of letselveilige beglazing toegepast. Door de verschillende dikten van de beglazing kan onderling een minimaal kleurverschil optreden.

De glazen balustrades ter plaatse van de vides en binnentrap bij de tweelaagse woningen alsmede de glazen balustrades bij de balkons worden uitgevoerd in blank veiligheidsglas en, indien constructief noodzakelijk, voorzien van een stalen strip.

### Glas bewassing en gevelonderhoud

Voor de glasbewassing en het gevelonderhoud van de gevelkozijnen is er een glazenwasinstallatie aanwezig voor de Zuid-, Oost- en Westgevel van het appartementencomplex. Deze installatie is gemeenschappelijk met het bovenliggende kantoorgedeelte. Voor de onderste delen van de gevel zal onderhoud/bewassing uitgevoerd worden vanaf het maaiveld.

### Schilderwerk

De houten binnenkozijnen incl. draaiende delen, betimmeringen, beplatingen, stalen onderdelen e.d., voor zover niet fabrieksmatig afgewerkt, worden dekkend afgeschilderd conform de kleuren zoals

opgenomen in de kleur en materialenstaat. De leidingen, kanalen en alle overige installatieonderdelen blijven onbehandeld.

## KEUKEN

Voor de keukeninrichting zijn aansluitpunten van tapwater, afvoeren en elektra-installatie opgenomen conform de indicatieve keukenopstelling. De aansluitpunten zijn opgenomen op de 0-tekening in de kopersmap. Er is geen keukenopstelling in de verkoopprijs opgenomen. Bij de indicatieve keukenopstelling is uitgegaan van de toepassing van een afzuigkap met recirculatie-unit. Hiervoor zijn de afzuigventielen in

de keuken naast de kookplaat geplaatst. Het ventilatiesysteem is niet ingericht op de toepassing van een motorloze wasemkap.

## WATERINSTALLATIE

### Waterleidingen

De watervoerende leidingen voor warm- en koudwater in de appartementen zijn uitgevoerd in koper- of kunststof buis en gemonteerd volgens de geldende voorschriften.

De appartementen worden aangesloten op het waterleidingnet. De aansluitkosten van het water leverende bedrijf zijn bij de koopsom inbegrepen.

De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- tappunt in de keuken;
- toilet in de toiletruimte en de badruimte;
- fonteinkraan in de toiletruimte;
- mengkraan op de wastafel in de badruimte;
- douchemengkraan in de douchehoek;
- tappunt bij de opstelplaats van de wasmachine;
- pantry en toilet ruimte huismeester;
- tappunt containerruimte op de -1.

Het warmwater voor huishoudelijk gebruik wordt verwarmd door een aansluiting op de collectieve energievoorziening van het Oosterdokseiland Lange Termijn Energie Opslag systeem (LTEO) van Engie. In elk appartement wordt voorzien in een aansluiting op dit LTEO systeem voorzien van een aansluitunit unit met een CW6 tapwatercapaciteit. In de aansluiting is voorzien in energiemeters voor warmte-en koude. Door de bewoner zal een energieleveringscontract worden afgesloten met Engie. Een model leveringsovereenkomst zal aan koper verstrekt worden.

De warm- en koud waterleidingen worden deels weggewerkt in de wanden en/of vloeren (niet bij de technische ruimte en de berging). De volgende tappunten worden aangesloten op de warmwaterleiding:

- tappunt in de keuken;
- mengkraan boven de wastafel in de badruimte;
- douchemengkraan in de douchehoek;
- bad mengkraan boven het bad indien van toepassing;
- pantry ruimte huismeester.

De watermeter wordt geplaatst in de meterkast van de woning. Het gebouw wordt ten behoeve van de vereiste waterleidingdruk voorzien van een waterdrukverhogingsinstallatie. Deze wordt geplaatst in de hydrofooruimte in de parkeergarage.

### Gasleidingen

De appartementen worden niet voorzien van een aansluiting op het aardgasnet.

## SANITAIR

Het sanitair in de appartementen is onderverdeeld in het sanitair van de hoofdbadkamers, de gastenbadkamers en de toiletruimten. Voor elk appartement is de basis sanitairspecificatie opgesteld door Intercodam. Ook hier geldt dat alternatieven en maatwerkoplossingen in het kooptraject nader afgestemd worden.

Het keramische sanitair (wastafels en toiletten) worden uitgevoerd in het merk Globo.

De kranen, douches en accessoires in de hoofdbadkamer wordt uitgevoerd in de eigen Intercodam sanitaircollectie "Orta by Intercodam", deze kenmerken zich door een strakke minimalistische stijl. De gastenbadkamers worden uitgevoerd met een douche, mengkraan en accessoires van Grohe.

Alle badkamers hebben standaard een douchehoek met glazen douchescherm, draingoot met rvs rooster.

De toiletten worden uitgevoerd met een vrijhangend closet, met closetzitting met deksel. Fontein met muurbuis en een fonteinkraan.

Het sanitair staat nader omschreven in de sanitair specificatie welke in de kopersmap is toegevoegd.

### Wasmachine opstelplaats

- Aansluitpunt wasmachine (standaard beluchte tapkraan)
- Afvoer voor de wasmachine (opbouw).

## ELEKTRISCHE INSTALLATIE

### Algemeen

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte, verdeeld over een nader te bepalen aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. Het appartement wordt voorzien van een aansluiting van 3x25 ampère. De op de verkooptekeningen aangegeven plaats van de onderdelen van de elektrische installatie, de rookmelders en de telecommunicatievoorzieningen is ter indicatie en kan dus afwijken. De installatie wordt geheel aangelegd volgens de voorschriften van het betrokken nutsbedrijf en conform NEN 1010 (laatste uitgave) en NPR 5310 eenvoudig.

Op Oosterdokseiland is glasvezel aanwezig.

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn KEMA gekeurd en worden uitgevoerd als inbouw materiaal. De basiskleur van de schakelaars en wandcontactdozen is wit. Optioneel zijn andere kleuren mogelijk. De wandcontactdozen in de benedenberging en in de meterkast worden in opbouw materiaal uitgevoerd.

In de appartement wordt een Busch-free@home huisbesturingssysteem aangelegd. Dit systeem geeft de mogelijkheid om uw verlichting, videofoon en ruimteverwarming te bedienen middel het touchpanel

in de woonkamer of middels de app op uw telefoon of smartdevice. De (uitbreidings)mogelijkheden en de programmering van mogelijke scenario's zullen uitgebreid worden toelicht.

In de appartementen zijn loze leiding inclusief schakelaars opgenomen voor binnen zonnewering/lichtwering. De binnen zonnewering/lichtwering kan eventueel aangesloten worden op het Busch-free@home huisbesturingssysteem.

De installatie omvat aansluitpunten en voorzieningen zoals aangegeven in de afwerkstaat:

De hoogte (t.o.v. afwerkvloer) van de aansluitpunten staan hieronder omschreven:

• Lichtschakelaars	105 cm
• Wandcontactdozen in verblijfsruimten	30 cm
• Loze leidingen in verblijfsruimten	30 cm
• Wandcontactdozen boven keukenaanrechtblad	110 cm
• Bediening ruimte thermostaat	150 cm
• Touchpanel Busch-free@home installatie	150 cm

Er worden op het elektriciteitsnet aangesloten rookmelders gemonteerd conform NEN 2555.

### Kooktoestel

De woning wordt standaard voorzien van een perilex 2 fase t.b.v. elektrisch koken, conform de aangegeven positie op de verkooptekening.

### Zwakstroominstallatie

Alle appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie met kleurenbeeldscherm gekoppeld aan de elektrische deurautomaat van de hoofdentreedeur. In de buitenpost is een camera opgenomen die de beeldverbinding naar het betreffende appartement verzorgt. Elk appartement wordt voorzien van een RVS beldrukker nabij het entreekozijn van de woning.

Op de verkooptekening zijn alle basis aansluitpunten (bedraad en onbedraad) opgenomen.

De koper is zelf verantwoordelijk voor de aanvraag van de huisaansluit- en abonnementskosten voor zwakstroominstallatie. (TTP en CAI)

### Installatie algemene ruimten

De elektrische voorzieningen ten behoeve van de hoofdentree, ruimte huismeester, lifthallen, trappenhuisen, bergingsgangen, technische ruimten en stallinggarage worden aangesloten op de algemene voorzieningen. De hoofdentree en bergingsgangen worden voorzien van verlichtingsarmaturen geschakeld door een schemer- en/of aanwezigheidsschakelaar. De parkeergaragegarage is voorzien van verlichtingsarmaturen. Het verlichtingsniveau in de parkeergarage is

voor 10% continu brandend, de overige 90% wordt door middel van een aanwezigheidsschakelaar ingeschakeld.

De lifthallen worden voorzien van verlichtingsarmaturen en zijn continu brandend. Noodverlichting wordt daar waar mogelijk geïntegreerd in de normale verlichtingsarmaturen en anders separaat geplaatst.

Op elke verdieping is in de lifthal en in de bergingsgangen een wandcontactdoos ten behoeve van algemeen gebruik en onderhoud. In de gemeenschappelijke fietsenstalling is voorzien in laadpunten voor elektrische fietsen en/of scooters.

In de parkeergarage worden 21 parkeerplaatsen voorzien van een oplaadpunt voor elektrische auto's of motoren.

## VERWARMINGS- | WARMWATERINSTALLATIE

### Algemeen

Volgens de SWK norm kunnen onderstaande temperaturen worden gehandhaafd in verwarmde ruimten:

Verblijfsruimten	20°C
Verkeersruimten	18°C
Toiletruimte	15°C
Badruimte	22°C
Berging kelder	niet verwarmd

De randvoorwaarden voor deze temperatuurgarantie zijn dat alle in het appartement vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en alle verwarmde ruimten gelijktijdig worden verwarmd, buitentemperatuur niet lager is dan -10° Celsius en een windsnelheid van maximaal 5 m/s.

### Verwarmings- en koelinstallatie

De centrale verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd als een vloerverwarmings- en koelingssysteem inclusief warmwatervoorziening. De koeling van uw woning zal aangesloten worden op de centrale voorziening (LTEO) van Engie. Het overdrachtsstation van ENGIE is gesitueerd in de parkeergarage. Hiervandaan zullen er stijgleidingen aangebracht gaan worden naar de meterkasten van de woningen. In de meterkasten worden afleversets opgenomen waarmee per woning warmte- en koude geleverd kan worden. De horizontale verdeelleidingen zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer, waardoor er geen boor-, hak-, spijker- en breekwerk in de vloer verricht mag worden. In de woning wordt een verdeler geplaatst waar de verdeelleidingen voor vloerverwarming/koeling op worden aangesloten. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een digitale thermostaat welke in de woonkamer wordt gesitueerd. De overige ruimte krijgen een eigen ruimteregeling zodat de warmte en koeling per ruimte nageregeld kan worden. De thermostaat is aangesloten op het huisbesturingssysteem. In de badkamer wordt een watergedragen handdoekradiator aangebracht. Bij oplevering ontvangen de kopers een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.



### Ventilatie algemene ruimte en bergingen

De bergingen in de parkeergarage, het trappenhuis en de lifthallen worden geventileerd met mechanische luchtafvoer en natuurlijke toevoer.

### Ventilatie parkeergarage

De garage wordt geventileerd middels stuwdruk ventilatoren die de lucht verplaatsen naar de afvoerkanalen. De afvoer van ventilatielucht wordt verzorgd met axiaal ventilatoren. De ventilatie wordt aangestuurd door middel van zogenaamde CO/LPG detectie. Deze ventilatievoorziening van de algemene ruimten, bergingen en parkeergarage worden elektrisch aangesloten op de algemene voorzieningen.

## LIFTINSTALLATIE

Het appartementengebouw wordt voorzien van een liftinstallatie bestaande uit 2 liften van het merk Kone. De lift heeft stopplaatsen in de kelder (-1), de begane grond en de verdiepingen. Per stopplaats is er één liftoegang, deze is vanuit de lifthal bereikbaar.

De liftdeuren worden uitgevoerd in staal met de kleur "Shagrilagold". De cabine vloer heeft een beton look. De wanden worden wit uitgevoerd en uitgerust met een spiegel en een touchscreen voor de bediening. Het plafond wordt uitgevoerd met een houtlook waarin spotjes voor de verlichting zijn opgenomen. De liften worden elektrisch aangedreven.



## BERGINGEN EN PARKEERGARAGE

### Bergingenblok

De bergingen bevinden zich in de -1 verdieping in de parkeergarage onder de appartementen.

Naast een individuele berging per appartement wordt een ruime gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd. In de gezamenlijke fietsenberging worden laadpunten voor elektrische fietsen aangebracht, fietsbeugels geplaatst en zijn opstelplaatsen voor bakfietsen en/of scooters gecreëerd. In de gezamenlijke berging wordt een lockerkast aangebracht met individueel afsluitbare lockerkastje. Het bergingenblok

is toegankelijk via de parkeergarage, een fietseningang via de ingang bij de openbare fietsenstalling en via de trap of liften in het appartementencomplex. De containerruimte in het bergingenblok is toegankelijk vanaf tochtsluis tussen de parkeergarage en de lifthal. In de containerruimte wordt afzuiging aangebracht en een tappunt voor koud water. De beton gestorte bergingenvloer wordt voorzien van een monolithische afwerking. De scheidingswanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen zogenaamde vellingblokken. De kolommen in de parkeergarage en kelder en de wanden van de liftschaft worden uitgevoerd in beton. In de individuele bergingen wordt een systeemplafond aangebracht.

### Parkeergarage

In de parkeergarage zijn 39 parkeerplaatsen gereserveerd voor de eigenaren van Ode Apartments. Van deze 39 parkeerplaatsen zijn 21 plaatsen uitgerust met een laadpaal. De verkoop van de parkeerplaatsen vindt plaats middels toewijzing.

## SCHOONMAKEN EN OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering van uw appartement wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het hele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden 'nat gereinigd' opgeleverd.

## ENKELE AANDACHTSPUNTEN

### Voorbehoud

De projectdocumentatie waaronder deze technische omschrijving, is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de tekeningen, verstrekt door de gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de adviseurs van dit plan. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de eisen en wensen van de overheden en/of nutsbedrijven.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatste bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van verkoper. De optiekeuzes zoals aangegeven in de kopersmap behoren niet tot de standaardlevering. Werkzaamheden door derden, in opdracht van de koper tijdens de bouw zijn niet toegestaan. Aan de tekeningen, anders dan de verkoopcontracttekeningen op schaal in de contractdocumentatiemap, kunnen geen rechten worden ontleend.

### Wijzigingen tijdens de bouw

De bouwvervoerder is gerechtigd om tijdens de bouw wijzigingen in het plan aan te brengen waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering

blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten. Wijzigingen worden via een erratum gemeld.

Bij verschillen tussen de verkooptekening en deze technische omschrijving, prevaleert de technische omschrijving.

### **Vloeren**

De woning is voorzien van een anhydriet zwevende dekvloer, voorzien van vloerverwarming aangebracht op de constructieve betonvloer. Wij wijzen erop dat enige scheurvorming in deze dekvloer niet geheel is te voorkomen door normaal optredende werking van de betonconstructie en krimp van deze afwerkvloer. Wij adviseren hier rekening mee te houden bij de keuze voor de vloerafwerking. Wanneer er interesse is in een gladde gehechte vloerafwerking zoals PVC gietvloeren en overige kunststof, gladde, naadloze vloeren adviseren wij u zich te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze vloer aangebracht zal worden. Tevens adviseren wij om voor het aanbrengen van de vloerafwerking het opstookprotocol van uw vloerleverancier op te vragen en u hierover te laten adviseren om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes. Hierbij is het wel van belang in verband met de juiste werking van de vloerverwarming met het volgende rekening te houden:

De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,10 m<sup>2</sup>.K/W anders werkt de vloerverwarming niet optimaal. Advies door de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert raden wij ook hierin aan.

### **Maatvoering**

De genoemde maten in de verkooptekeningen | brochure zijn circa maten, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de maatvoering tussen wanden en verdiepingen wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking c.q. plafondafwerking zoals bijvoorbeeld stucwerk, tegelwerk en maattoleranties. In verband met de nauwkeurige uitwerking van details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er afwijkingen ontstaan in de maatvoering.

## BIJLAGE: KLEUR- EN MATERIALENSTAAT

Locatie (Type Ruimte)	Materiaal omschrijving	Kleur	Afmetingen	Behandeling
<b>Vloeren</b>				
Hoofdentree begane grond	Keramische tegel	Marmerlook	120 x 60 cm	Gepolijst
Begane grond, tochtsluis	Droogloopmat	Antraciet		
Woning; verblijfs- en verkeers-ruimten	Anhydriet	Grijs		
Woning: badkamers en toiletten	Vloertegels	Koperskeuze (5 basiskleuren)	60 x 60 cm	
Woning; kolommen	Staal	Antraciet		Brandwerend behandeld en afgeschilderd.
Toilet huismeester	Keramische tegel	Antraciet	10 x 10 cm	
Gangen - Laag 02 - Laag 09	Keramische tegel	Marmerlook	120 x 60 cm	
Laag -1 Bergingen, liftlobby, sluis	PU Schilderwerk			2 componenten kunsthars

<b>Wanden</b>				
Wanden gezamenlijke en individuele bergingen, afvalruimte -1 en noodtrappenhuizen.	Sauswerk	Off White color		
Tochtsluis -1	Spuitwerk wanden sluis	Wit		
Woning; verblijf- en verkeersruimten	Stucwerk	Wit		Sausklaar
Woning; badkamers en toiletten.	Tegelwerk, spuitwerk toiletten vanaf 120 cm.	Koperskeuze (5 basiskleuren)	60 x 60 cm	
Pantry/toilet huismeester	Keramische tegel	Wit	30 x 60 cm	
Toilet huismeester	Spuitwerk wanden toiletten boven tegelwerk			
Laag -01 - Laag 09 Liftlobby, wand lift.	Keramische tegel	Marmerlook	300 x 150 cm	Gepolijst
Laag -01 - Laag 09 Gangen	Keramische tegel	Marmerlook	120 x 60 cm	Gepolijst
Laag-01 - Laag 09 Gangen, Liftlobby	Houtfineer(walnoot) op MDF panelen	Bruin, genuanceerd	Fineerdikte: 1,5 mm	Fineer geolied
BG - Laag 01 Entreelobby	Houtfineer(walnoot) op MDF lamellen. Firedoek op achterwand	Houtfineer; bruin genuanceerd. Firedoek; antraciet.	Fineerdikte: 1,5 mm Lamel 4 x 4 cm h.o.h. 8 cm	Fineer geolied

Locatie (Type Ruimte)	Materiaal omschrijving	Kleur	Afmetingen	Behandeling
<b>Puilen en deuren</b>				
Vliesgevel Atrium	Staal	Antraciet		Zijdeglans gepoedercoat.
Windveren en beglazing liftlobby hoofdentree	Glas	Helder		30 min brandwerend
Wandbekleding tussenverdieping lobby	Pancel vulling	N.t.b.		
Details profielen: Deurprofielen deuren appartementen en bewegwijzering	Messing	Messing zetwerk		Fijn geborsteld
Woning; schuifpuilen en gevelkozijnen	Aluminium	Antraciet		
Woning; binnenkozijnen	Hardhout	Wit		Afgelakt
Woning; binnendeuren	Stompe paneeldeuren	Wit		Fabrieksmatig afgelakt
Woning; entreedeur Laag 01 - Laag 09	Houten voordeur met houtfineer (walnoot) aan de buitenzijde. In houten kozijn.	Bruin, genuanceerd		Geolied

<b>Plafonds</b>				
Kelder laag -1, Fietsenstalling Liftlobby	Isolerende houtwolpaneel met thermische isolatie met toplaag.	Wit		
Ruimte huismeester.	Systeemplafond Steenwol paneel	Wit	Paneelmaat 60 x 60 cm	
Individuele bergingen laag -1	Systeemplafond Glaswol paneel	Platinagrijs	Paneelmaat 60 x 60 cm	
Vluchttrappenhuizen woningen	Akoestisch paneelplafond met toplaag	Off white		
Woning	Verlaagd plafond gips gestuurd.	Wit	Sausklaar	
Laag 02 - Laag 09 Gangen	Houtfineer(walnoot) op MDF panelen	Bruin, genuanceerd	Fineerdikte: 1,5 mm	Fineer geolied
Begane grond Plafond atrium en plafond tochtsluis	Houtfineer(walnoot) op MDF lamellen. Firedoek op achterwand	Houtfineer; bruin genuanceerd. Firedoek; antraciet.	Fineerdikte: 1,5 mm Lamel 4 x 4 cm h.o.h. 8 cm	Fineer geolied