

THE TRIPLETS

TECHNISCHE OMSCHRIJVING KOPERS

DURA VERMEER

SEPTEMBER 2025

DURA VERMEER



THE
TRIPLETS
TECHNISCHE
OMSCHRIJVING KOPERS

19 SEPTEMBER 2025

INHOUDSOPGAVE

1	ALGEMEEN	2	10	GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES	8
	1.1. Voorwaarden	2		10.1. Gemeenschappelijke entrees	8
	1.2. Bouwnummers en huisnummering	4		10.2. Fietsenstalling (Bike Hub)	8
	1.3. Opstelplaats huisvuil	4		10.3. Trappen en balustraden	9
	1.4. Schoonmaak en oplevering	4		10.4. Liftinstallatie	9
	1.5. Wet Kwaliteitsborging	4		10.5. Plafond-, wand- en vloerafwerking en schilderwerk	9
2	MILIEUVRIENDELIJK EN ZUINIG	5	11	APPARTEMENTEN	9
	2.1. Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG)	5		11.1. Vloeren	9
	2.2. Milieu	5		11.2. Woning gebonden buitenruimtes	9
	2.3. BENG en energielabel	5		11.3. Gevelkozijnen en entree-deuren woningen	10
3	PEIL VAN DE WONINGEN	6		11.4. Binnenwanden	10
4	GRONDWERK	6		11.5. Binnenkozijnen- en deuren	10
5	BUITENRIOLERING EN HWA (HEMELWATER-AFVOER)	6		11.6. Hang- en sluitwerk	10
6	ERFGRENS EN TERREINVERHARDING	6		11.7. Trap in woning	10
7	FUNDERING	6		11.8. Plafond-, wand- en vloerafwerking en schilderwerk	11
8	GEVELS	7		11.9. Keuken	12
	8.1. Bouwmuren en kopgevels	7		11.10. Sanitair	12
	8.2. Dilataties en voegwerk	7	12	INSTALLATIES	12
	8.3. Lateien en geveldraggers	7		12.1. Loodgieterswerk water en riolering	12
	8.4. Stalen opvangconstructie	7		12.2. Elektra	13
9	DAKEN	7		12.3. Warmtepomp	14
				12.4. Mechanische ventilatie	15
				12.5. Verwarmingsinstallatie	15
			13	AFWERKSTAAT BINNENRUIMTEN WONINGEN	17
			14	AFWERKSTAAT EXTERIEUR WONINGEN	19
			15	AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTES	20

1 ALGEMEEN

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld, maakt onderdeel uit van uw koop-aannemingsovereenkomst en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen. Met het uitbrengen van deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, tekeningen en overige documentatie. In de technische omschrijving wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw woning wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de verschillende ruimten mag verwachten.

Het appartementengebouw wordt gebouwd volgens het vigerende Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) geldend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning. Het appartementengebouw bestaat uit drie afzonderlijke blokken: blok C, blok D en blok E. Elk blok heeft een eigen karakter door de toepassing van verschillende gevelafwerkingen (zie afbeelding 01: gevelbeeld The Triplets).



Afbeelding 01: Gevelbeeld The Triplets

- **Blok C** is afgewerkt met bruin genuanceerde bakstenen en omvat de drie stadswoningen (Brownstone) en de Nook-appartementen.
- **Blok D** is voorzien van een gevel in groen prefab beton en huisvest de Soho-appartementen. Dit blok bevat ook 1 Nook appartement.
- **Blok E** is uitgevoerd met mat witte gevelstenen en bevat de Yard- en Vuu-appartementen, evenals het penthouse (Summit).

1.1. Voorwaarden Voorschriften

De van toepassing zijnde voorschriften:

- Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) voorheen het Bouwbesluit; één en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning;
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen (één en ander zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning);
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals: kabelexploitanten en leidingbeheerders (bijvoorbeeld het energie- en het waterleidingbedrijf)
- Plaatselijke brandweer
- De regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van het SWK (Stichting Waarborgfonds Koopwoningen). Deze voorwaarden zijn zoals vastgelegd in de "SWK Garantie- en Waarborgregeling 2024" inclusief garantiesupplement module I 2024 en II A 2024.

Deze voorschriften gaan altijd vóór op de technische omschrijving en de verkoopcontracttekeningen. Het kan daardoor voorkomen dat er wijzigingen moeten worden aangebracht aan deze documentatie. Wij zijn gerechtigd tijdens de bouw wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

Voor meer informatie over de overheidseisen kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instantie van de gemeente Amsterdam.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het appartementengebouw en hiermee de woningen worden gebouwd volgens het vigerende Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL) geldend bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

In het BBL 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, verkeersruimte, etc.

Hieronder ziet u welke begrippen gehanteerd worden:

BEKEND ALS:	BENAMING VOLGENS BBL:
Woonkamer / keuken / slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal / entree/ portaal / overloop	Verkeersruimte
Berging	(Buiten)berging
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Tuin / Terras / Balkon	Buitenruimte
Berging (gesitueerd in het appartement)	Onbenoemde ruimte
MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/ werk kast	Technische ruimte

Krijtstreep-methode en onbenoemde ruimte

Volgens het BBL moeten verblijfsruimten voldoen aan minimale eisen voor daglichttoetreding. Deze eisen zijn gebaseerd op de oppervlakte van de betreffende ruimte. In de huidige situatie voldoen alle appartementen aan de regelgeving; toepassing van de krijtstreepmethode is dan ook niet aan de orde.

Als in de toekomst de indeling van een appartement wordt gewijzigd, kan het voorkomen dat een ruimte niet meer voldoende daglicht ontvangt in verhouding tot het vloeroppervlak. In dat geval kan de zogenoemde krijtstreepmethode nodig zijn. Deze methode bepaalt welk deel van een ruimte als verblijfsruimte wordt aangemerkt en welk deel als onbenoemde ruimte. Dit betekent niet dat het betreffende deel geheel zonder daglicht is, maar dat het niet voldoet aan de eisen om als verblijfsruimte te worden beschouwd.

Ook voor onbenoemde ruimten kan daglichttoetreding vereist zijn, afhankelijk van het voorgenomen gebruik van die ruimte.

Constructie

Uit constructieve noodzaak kunnen er onderdelen in de constructie verwerkt worden die zichtbaar zijn in de woning (bijvoorbeeld stalen liggers/lateien bij brede overspanningen of kozijnopeningen). Deze constructieve onderdelen staan aangegeven op verkoopcontracttekening mits die worden toegepast en/of in het zicht komen.

Tekeningen

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan documenten die niet zijn genoemd in de aannemingsovereenkomst, zoals brochures, overige tekeningen, foto's, schetsen en impressies.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zoals lichtschakelaars, lichtaansluitpunten, wandcontactdozen, ventilatieventielen en vloerluik e.d. zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en/of afmeting kan in werkelijkheid afwijken. Wij adviseren u voordat u iets bestelt de werkelijke maten op te meten tijdens de inmeetdag.

De opgegeven maten zijn circa maten. Tenzij anders vermeld, worden alle afmetingen weergegeven in millimeters. De aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden. In verband met de nadere uitwerking van de details en de maten van de materialen kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de ruimtemaatvoering. Deze afwijkingen geven ook geen aanleiding tot verrekening.

Enkele aandachtspunten

1. De verkoper behoudt zich het recht voor om kleine afwijkingen in de maten en in het gebruik van materiaal toe te passen, voor zover dit geen invloed heeft op de totale kwaliteit van de woning. Eén en ander conform artikel 3 van de algemene voorwaarden van SWK.
2. De artist impressies in de brochure en op de website zijn impressies en dus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.
3. Er kunnen zich wijzigingen voordoen in alle genoemde kleuren.
4. De koop- en aannemingsovereenkomst heeft voorrang ten opzichte van deze technische omschrijving en de overige informatie over de verkoop.
5. De technische omschrijving heeft voorrang ten opzichte van de verkoopcontracttekeningen.
6. De geveltekeningen hebben voorrang ten opzichte van de plattegrondtekeningen.
7. De 0-tekeningen van THUIS de showroom hebben voorrang op de plattegrondtekeningen.
8. De gevel- en plattegrondtekeningen hebben voorrang ten opzichte van de situatietekening.
9. Alle afspraken gemaakt met ons personeel en/of medewerkers betreffende wijzigingen, verrekeningen, datum van oplevering en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende zijn slechts geldig nadat daarvan een schriftelijke bevestiging van Dura Vermeer Bouw Midden West is verkregen.

10. De terreininrichting is illustratief op de tekening weergegeven. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
11. Met de uitgave van deze technische omschrijving en bijbehorende verkoopcontracttekeningen komt eventueel eerder afgegeven (verkoop-) informatie te vervallen.
12. Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht om gelijkwaardige (o.g.) alternatieven toe te passen zonder dat dit aanleiding geeft tot enige verrekening van mindere of meerdere kosten.

1.2. Bouwnummers en huisnummering

De gemeente stelt de straatnamen en huisnummers vast. Voor de nieuw te realiseren appartementen van dit project zijn deze nog niet vastgesteld. Daarom krijgen de appartementen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de huisnummers bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

1.3. Opstelplaats huisvuil

Voor het huishoudelijk afval verstrekt de gemeente containers. De aanbiedplaatsen vallen in het openbaar gebied en maken geen deel uit van de overeenkomst.

1.4. Schoonmaak en oplevering

Uiterlijk twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. De woning wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte en badruimte worden schoongemaakt en de ramen in de woning bewassen. Het bij de woninggebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

1.5. Wet Kwaliteitsborging

Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de koper. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

De bewoners informatiebrochure van Dura Vermeer (Welkom Thuis)

- Informatie over installaties comfortabel wonen
- Informatie over de overige onderdelen in uw nieuwe huis
- Onderhoudsoverzicht

Service & Onderhoud

- Informatie over Dura Vermeer Service & Onderhoud
- Meterkaststicker, groepenkaart
- Overzicht van onderaannemers/leveranciers
- Overzicht SWK garanties

Gebruikershandleidingen installaties

- WTW-unit
- Warmtepomp

Onderhoudsadviezen

- Binnendeuren
- Beglazing en gevels
- Dakluiken (indien aanwezig)
- Sanitair (keramiek & kranen)

Energielabel

- Energielabel

Revisietekeningen

- Optietekeningen + meterkastlijst
- Revisie vloerverwarming
- Revisie mechanische ventilatie
- Revisie riolering en waterleidingen
- Revisie elektra
- Revisie warmtepomp

Keuringen

- Inregelrapport mechanische ventilatie

2 MILIEUVRIENDELIJK EN ZUINIG

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een prominente rol in de ontwikkeling en bouw van de appartementen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de appartementen getroffen, zoals bijvoorbeeld een warmteterugwinning systeem, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke – CO₂ besparende – materialen gebruikt.

2.1. Bijna Energieneutraal Gebouw (BENG)

Sinds 1 januari 2021 is de EPC vervangen door BENG, dit staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. De BENG-eisen zijn eisen aan de maximale energiebehoefte van de woning (BENG 1), het fossiele energieverbruik van de woning (BENG 2) en het aantal opgewekte hernieuwbare energie (BENG 3). De woningen voldoen aan de wettelijk vastgestelde normen.

De isolatiewaarden van de woning zijn:

- begane grondvloerconstructie Rc: 3,7 m² K/W.
- buitengevels Rc: 4,7 m² K/W.
- platte dakconstructie Rc: 6,3 m² K/W.
- ramen (glas incl. kozijn) en deuren U in gevel: gemiddeld 1,0 W/m²K.
- dakamen en/of -luiken = 1,4 W/m²K.

Installatietechnisch zijn de woningen uitgevoerd met:

- een bodem-warmtepomp;
- laag temperatuur vloerverwarming in de verblijfsruimtes;
- gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte-terugwin-systeem (WTW) met toe- en afvoer;
- douchepijp WTW (stadswoningen) & douchegoot WTW (appartementen).

Om temperatuuroververming van de woningen tegen te gaan, zijn de kozijnen aan de zuidoostgevel van de woningen in Blok C en Blok E voorzien van zonwering.

De exacte posities van deze zonwering zijn aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

2.2. Milieu

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een prominente rol in de ontwikkeling en bouw van de appartementen. Zo ook bij de ontwikkeling van The Triplets. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de appartementen getroffen, zoals bijvoorbeeld een warmtepompinstallatie, WTW-systeem en isolerend glas, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt.

2.3. BENG en energielabel

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen vast aan de hand van 3 eisen:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

BENG is gebaseerd op een driestappenstrategie om een energiezuinig ontwerp te maken, de Trias Energetica. De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m². Er geldt een aparte eis voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken. Dit noemen we BENG 1. Ook moet de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan: de BENG 3-eis. En tenslotte moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt: BENG 2.

BENG 2 stelt eisen aan de maximale hoeveelheid primair fossiele brandstof die nodig is voor het verwarmen, koelen en ventileren van een gebouw en het bereiden van warmtapwater. Ook deze waarde wordt uitgedrukt in kWh per m² gebruiksoppervlakte per jaar. Wekt een gebouw – bijvoorbeeld met pv-panelen (voor uw woning niet van toepassing) – zelf energie op, dan mag het primair fossiel energieverbruik worden verminderd met de hoeveelheid opgewekte energie. Factoren die de BENG 2-waarde beïnvloeden, zijn onder meer de energiebehoefte van het gebouw, de efficiëntie van de installaties, het type ventilatiesysteem (met/ zonder WTW), het warmteverlies via warmtapwaterleidingen en de toepassing van hernieuwbare energie.

Bij oplevering wordt het definitieve energielabel verstrekt. Uw appartement voldoet voorlopig aan energielabel A+++.

3 PEIL VAN DE WONINGEN

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de gebouwentree. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. De hoogtes van het maaiveld en straatwerk ten opzichte van peil zijn indicatief en kunnen nog wijzigen.

4 GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen en grondleidingen binnen de eigendomsgrenzen.

Ondanks zorgvuldige voorbereiding is het mogelijk dat de bouwkaal (of een deel daarvan), waarop het appartementencomplex wordt gebouwd, gezien de samenstelling daarvan, gevoelig zal zijn voor voortdurende zetting. Zetting is een proces waar grond onder invloed van belasting wordt samengedrukt. Hierbij wordt water en lucht uit de poriën geperst. De zettingssnelheid hangt af van de samenstelling van de grond en het watergehalte, de omvang van de belasting en de eerdere belastingen.

5 BUITENRIOLERING EN HWA (HEMELWATER-AFVOER)

De rioleringsafvoeren van de diverse lozingstoestellen in de woning worden met de nodige stankafsluiters, al dan niet via de gezamenlijke standleiding, aangesloten op het gemeenteriool.

De riolering wordt aangelegd tot circa 0,5 meter uit de gevel of funderingsbalk, waar deze worden aangesloten op het gemeenteriool. De hemelwaterafvoeren aan de gevels worden uitgevoerd volgens omschrijving op de verkoopcontracttekening.

Hemelwaterafvoer

Vanaf het platte dak en de balkons/galerijen worden hemelwaterafvoeren naar de bovengenoemde grondleiding(en) gebracht.

De posities van de hemelwaterafvoeren zijn indicatief op de verkoopcontracttekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur. Voor het afvoeren en infiltreren van hemelwater wordt het dak voorzien van een retentiedak van mossedum.

De hemelwaterafvoeren zijn verzinkt en worden met beugels bevestigd. De hemelwaterafvoeren vanaf het balkon zijn blind weggewerkt en bereikbaar voor onderhoud door demontage van zetwerk. De uitwerking en berekening van de installatieadviseur kan verplaatsing of extra hemelwaterafvoeren tot gevolg hebben.

Buitenriolering

U bent na oplevering gezamenlijk met de overige VvE-eigenaren verantwoordelijk voor het riool van uw woning tot en met de aansluiting op het hoofdriool.

6 ERFGRENS EN TERREINVERHARDING

De erfgrans is vastgelegd op de situatietekening en in bewaring gegeven bij de notaris.

De bestrating en inrichting van het openbaar gebied zijn in eigendom van de gemeente vallen buiten deze technische omschrijving. De entrees van het appartementengebouw en de stadswoningen zijn via de openbare bestrating te bereiken.

7 FUNDERING

De fundering van het appartementengebouw wordt voorzien van betonnen funderingspalen. Op deze palen worden betonnen funderingsbalken en een funderingsplaat aangebracht. Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. De afdeling bouw- en woningtoezicht van de gemeente controleert de bouwtekeningen en berekeningen van de constructeur.

8 GEVELS

8.1. Bouwmuren en kopgevels

De gevel wordt opgebouwd als spouwmuurconstructie. Men spreekt van een spouwmuurconstructie wanneer de binnen- en buitengevel (het binnen- en buitenspouwblad) van elkaar gescheiden zijn door middel van een spouw. De spouw is de ruimte tussen de binnen- en buitengevel en vervult een belangrijke functie voor de waterkering, ventilatie en isolatie van de woning. Uitzondering hierop vormt de stucgevel in de binnentuin.

De isolatie bestaat uit minerale wol. Indien het niet anders kan wordt er plaatselijk een harde isolatieplaat toegepast om zo de juiste isolatiewaarde te kunnen realiseren. De dikte van het isolatiepakket is afhankelijk van de isolatiewaarde, die is afgestemd op de energieprestatie waaraan de woning moet voldoen.

De buitenspouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd in een combinatie van stenen metselwerk met prefab betonnen gevelelementen. Het voegwerk wordt uitgevoerd in de kleur zoals weergegeven op de 'Afwerkstaat'. In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren in de spouw. Open stootvoegen zijn verticale voegen die niet gevuld zijn met metselmortel. De binnentuingevels worden afgewerkt met stucwerk.

8.2. Dilataties en voegwerk

Ter voorkoming van scheurvorming worden in het gevelmetselwerk de nodige dilataties aangebracht. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open. Door weersomstandigheden tijdens of na het metselen en voegen kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een enigszins afwijkende kleur uitstaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

8.3. Lateien en geveldragers

Waar noodzakelijk worden stalen lateien of stalen geveldragers ten behoeve van de opvang van metselwerk aangebracht. Deze worden thermisch verzinkt en gepoedercoat (kleur conform 'Afwerkstaat').

8.4. Stalen opvangconstructie

Afmetingen van de constructieve stalen opvangconstructies worden bepaald door de constructeur. Staalconstructies die in het zicht blijven worden voorzien van een brandwerende coating.

9 DAKEN

De platte daken van het appartementengebouw wordt volledig geïsoleerd en afgewerkt met een tweelaagse dakbedekking. Afhankelijk van de functie en locatie worden de daken uitgevoerd als retentiedak met mossedum of als retentiedak met betontegels op afstandhouders, eventueel gecombineerd met inrichting van een daktuin. Onderstaand een overzicht met de daken en de bijbehorende opbouwen:

- **Binnentuin/dek:** retentiedak met betontegels op afstandhouders
- **Dakterrassen 1e verdieping blok E:** geïsoleerd dak met betontegels op afstandhouders en inrichting daktuin
- **Dak blok C en D (NW-zijde):** geïsoleerd retentiedak met mossedum
- **Dak blok C en D (ZO-zijde):** geïsoleerd retentiedak met betontegels ter plaatse van de dakterrassen en mossedum op overige delen van het dak
- **Dak blok E:** geïsoleerd retentiedak met betontegels ter plaatse van de dakterrassen en mossedum op overige delen van het dak

Het dak is uitgevoerd met afschot richting de hemelwaterafvoer of spuwers, waarvan de locaties zijn aangegeven op de verkoopcontracttekeningen. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim of zetwerk.

Het dak - buiten de terrassen - mag uitsluitend worden betreden door professionele en gecertificeerde onderhoudspartijen, in verband met de veiligheid. Toegang is mogelijk via te openen delen in hekwerken van de dakterrassen en via een vaste kooiladder. Op het dak zijn diverse voorzieningen getroffen waarmee veilig onderhoud kan worden verricht.

10 GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTES

10.1. Gemeenschappelijke entrees

Het appartementengebouw beschikt over meerdere entrees. De 'entrepooten' van het appartementengebouw zijn een hekwerk, zoals aangegeven op de verkoopcontracttekeningen.

De stadswoningen (Brownstones) zijn voorzien van een eigen entree aan de straatzijde en zijn daarnaast ook bereikbaar via de gezamenlijke fietsenstalling (Bike Hub). De entrees van de blokken C en D leiden naar een trap die toegang biedt tot de binnentuin op de eerste verdieping, of naar de lift en de entree van de Bike Hub. Vanuit deze centrale voorzieningen is ook de ontsluiting van blok E bereikbaar. De binnentuin op de eerste verdieping biedt toegang tot de woningen die zich op dit niveau bevinden. De bovenliggende woningen van blokken C en D worden ontsloten via galerijen aan de binnentuin. De woningen in blok E zijn bereikbaar via een gemeenschappelijk trappenhuis en een tweede liftinstallatie.

Sleutelplan

De gezamenlijke entreeduren en toegangspoorten van het gebouw zijn van buitenaf te openen met een elektronisch sleutelsysteem. Van binnenuit zijn deze poorten zonder sleutel te openen met een drukknop op de wand. De volgende deuren zijn tevens te openen met dezelfde elektronische sleutel:

- Deur naar de fietsenstalling
- Deur naar de binnentuin

Bepaalde enkel sluitende deuren, zoals die van de technische ruimten (Ziggo, KPN, centrale voorzieningen), zijn niet toegankelijk met de elektronische sleutel. Om hen toegang te verschaffen, worden in de gevel sleutelbuizen geplaatst waarin de sleutels van deze ruimtes worden bewaard.

Postkasten

De postkasten en het bellentableau bij de entrees worden uitgevoerd in metaal. Voor elk blok zijn de postkasten gesitueerd bij de entree van het betreffende blok aan de Isaac Titsinghkade.

Bij de stadswoningen zijn de postkasten geplaatst naast de voordeur van de woning.

Binnentuin

De blokken C en D beschikken over een gemeenschappelijke binnentuin, waar alle bewoners van het complex gebruik van mogen maken. De binnentuin biedt ontsluiting van de bovengelegen appartementen door middel van galerijen. De binnentuin is bereikbaar via een trap en een lift vanaf de Isaac Titsinghkade. Centraal in de binnentuin bevindt zich een grote, verhoogde plantenbak van beton, voorzien van beplanting en subtiele verlichting op voethoogte. Deze verhoogde bak doet tevens dienst als zitgelegenheid. Daarnaast zijn er enkele ronde betonnen tafeltjes geplaatst om extra zitplekken met tafeltjes te creëren. De verdere afwerking van de binnentuin is te vinden in de Afwerkstaat.

10.2. Fietsenstalling (Bike Hub)

In blokken C en D bevindt zich een gezamenlijke fietsenstalling voor bewoners van het gehele complex. Deze is toegankelijk via meerdere ingangen, zoals weergegeven op de situatietekening welke is bijgevoegd in de verkoopcontractstukken (onder andere via een enkele deur of een taatsdeur).

De fietsenstalling biedt ruimte voor in totaal 92 fietsen, 5 bakfietsen en 5 scooters. De inrichting is afgestemd op de vingerende Amsterdamse bouwbrief op moment van bouwen. Deze stelt tevens vast hoeveel fietsenstallingsplaatsen per woning in gebruik genomen mogen worden.

De fietsenstalling is voorzien van een dubbellaags systeem, waarbij fietsen op twee niveaus gestald kunnen worden. De bovenste laag beschikt over een gasveerondersteund schuifmechanisme, waardoor het stallen van fietsen op het bovenste niveau wordt vergemakkelijkt.

De fietsenstalling wordt afgewerkt conform de Afwerkstaat. De wanden worden afgewerkt met panelen, het plafond blijft onafgewerkt. De vloer van de fietsenstalling wordt bestraat met gebakken klinkers.

10.3. Trappen en balustraden

De trappen in de gemeenschappelijke trappenhuizen en in de binnentuin worden als betonnen trap uitgevoerd. Deze wordt geprefabriceerd in de fabriek en voorzien van een antislip profilering. De trappen worden niet verder afgewerkt. Langs de trappen wordt een balustrade of leuning geplaatst, conform de 'Afwerkstaat'.

De trap in het noodtrappenhuis van Blok E, aan de zuidoostzijde, wordt uitgevoerd als een open stalen spiltrap.

10.4. Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van twee liftinstallaties. Één van de liftinstallaties is gepositioneerd in blok D. Hiermee worden de appartementen in Blok C en D ontsloten. De andere installatie is gepositioneerd in blok E. Beide liften zijn geschikt voor brancardvervoer. De lift voldoet aan de geboden toegang voor rolstoelvervoer.

10.5. Plafond-, wand- en vloerafwerking en schilderwerk

Entreezones

De afwerking van de entreezones van blok C is gelijk aan de gevelafwerking. De plafondaafwerking van de entreezone van blok C is akoestisch spuitwerk. De entreezone van blok D is gelijk aan de gevelafwerking tot de entreepoort, hierna gaat de gevelafwerking over in een stucwerk in een gelijke kleur aan de gevelafwerking.

De entreezone van blok E is afgewerkt met stucwerk, evenals het plafond van deze entreezone.

De vloerafwerking van het openbaar gebied loopt door tot in de entrees en wordt uitgevoerd in gebakken klinkers. Het een en ander conform de Afwerkstaat.

Afwerking trappenhuizen

De trappen in de gemeenschappelijke trappenhuizen zijn uitgevoerd als prefab betontrappen, met uitzondering van de vluchtrap in blok E, die bestaat uit een stalen spiltrap. De wanden worden voorzien van spuitwerk. De vloeren worden afgewerkt met marmoleum, behalve de begane grond vloeren, die worden uitgevoerd in terrazzo tegels.

De onderzijde van de trappen en de plafonds worden afgewerkt met akoestisch spuitwerk. Alle afwerkingen zijn opgenomen in de Afwerkstaat.

Deuren

De houten binnendeuren en –kozijnen ter plaatse van de techniekruimtes in de algemene ruimte worden in de fabriek al volledig voorzien van een kleurafwerking.

11 APPARTEMENTEN

11.1. Vloeren

Begane grondvloer

De begane grond wordt deels uitgevoerd als een betonnen systeemvloer met isolatie aan de onderzijde, en deels als een betonnen funderingsplaat met isolatie aan de bovenzijde. Verder wordt de begane grondvloer voorzien van een zwevende dekvloer.

Verdiepingsvloeren

Alle constructieve breedplaat verdiepingsvloeren en het dak worden uitgevoerd in beton en de verdiepingsvloeren afgewerkt met een zwevende dekvloer. Aan de plafondzijde zijn de vloeren afgewerkt met fijn plafondspuitwerk.

11.2. Woning gebonden buitenruimtes

Balkons

De balkons worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton. De balkonvloer is voorzien van de nodige opstanden, waterkeringen en afvoergoten. De balkonplaten worden voorzien van antislip profilering op het loopvlak. De balkonhekken zijn van gepoedercoat staal. Kleur conform de 'Afwerkstaat'. Indien er privacy schermen, worden toegepast worden deze uitgevoerd in staal met een melkglas vulling.

Loggia's

De loggia's van de Nook appartementen worden uitgevoerd met betonnen tegels op afstandhouders. De vloer is voorzien van de benodigde opstanden, waterkeringen en afvoergoten om een goede afwatering te garanderen.

Langs de buitenzijde van de loggia is een borstwering aangebracht, met daarboven een muurafdekker en een handrail. De handrail is geplaatst op een hoogte van 1 meter gemeten vanaf het niveau van de betontegels. Hiermee wordt voldaan aan de geldende eisen voor valbeveiliging.

Dakterrassen

De dakterrassen van de stadswoningen (Brownstones) en het penthouse (Summit) worden voorzien van balustrades in de vorm van een spijlenhekwerk, uitgevoerd in gepoedercoat staal voor een duurzame en onderhoudsvriendelijke afwerking. Toegang tot de dakterrassen wordt verkregen via een glazen dakluik, dat comfortabel en eenvoudig te openen en sluiten is. De dakluiken zijn uitgevoerd met doorvalveilig en inbraakwerend glas. Op het dak zijn tevens enkele installaties aanwezig, zoals voorzieningen ten behoeve van ventilatie en klimaatbeheersing.

Deze installaties zijn noodzakelijk voor een optimaal wooncomfort en zijn zichtbaar vanaf de dakterrassen.

De dakterrassen van de Yard-appartementen op de eerste verdieping worden onderling gescheiden door een combinatie van een muur, afgewerkt in dezelfde stijl als de gevel van dit blok, en een plantenbak. De tuinen sluiten aan de achterzijde af met een pergola (betonnen kaders).

11.3. Gevelkozijnen en entreedeuken woningen

De buitenkozijnen en -deuren van de woningen worden uitgevoerd in aluminium (kleur conform 'Afwerkstaat'). Waar vast glas, schuifdeuren, draaikiep- of kiepramen worden toegepast staat dit aangegeven op de verkoopcontracttekening.

De toegangsdeur van de stadswoningen en in blok E is een vlakke dichte deur met een deurspion. De toegangsdeur is waar nodig voorzien van een vrijloopdeurdranger. De entreedeuken aan de binnentuin zijn aluminium deuren gevuld met melkglas, kleur volgens kleur en materiaalstaat.

De vrijloopdeurdranger zorgt ervoor dat de deur dicht valt bij melding van brand, maar laat de deur in gewone situatie niet dichtvallen. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de dorpel en de bovenkant van de dekvloer bij de voordeur is ca. 20 mm.

De gevelkozijnen worden uitgevoerd met triple isolatieglas. Conform NEN3569 wordt beglazing lager dan 850 mm ten opzichte van vloerniveau (in kozijnen zonder tussendorpel) toegepast in letselveilig glas.

11.4. Binnenwanden

De bouwmuren tussen de appartementen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen. De exacte dikte van de dragende binnenwanden volgen uit de berekeningen. Hierdoor kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan ten opzichte van de tekeningen.

De scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden uitgevoerd van een steenachtig materiaal. Deze worden aangebracht op alle verdiepingen, met een dikte zoals aangegeven op tekening. De exacte dikte van de binnen spouwmuren en de dragende binnenwanden volgen uit de berekeningen. Hierdoor kunnen geringe maatafwijkingen ontstaan.

Rondom de liftkernen en het trappenhuis worden geïsoleerde voorzetwanden van metalstud geplaatst.

De wanden tussen het trappenhuis en de aangrenzende ruimten in de appartementen worden aan de zijde van het appartement voorzien van geluidbeperkende voorzetwanden.

Indien er in uw woning stabiliteitswanden zijn toegepast is het van belang dat deze wanden gehandhaafd blijven.

11.5. Binnenkozijnen- en deuren

De binnendeuren betreffen stompe houten deuren van circa 2,3 meter hoog, geplaatst in stompe houten kozijnen die fabrieksmatig zijn gespoten. Boven de deuren bevindt zich geen bovenlicht. De ruimte onder de deur is afhankelijk van de technische installatie en is ca. 28 mm vanaf de dekvloer. De deuren voor de ruimtes van de verdeler van de vloerverwarming en de meterkast worden tevens als stompe houten deuren uitgevoerd.

11.6. Hang- en sluitwerk

- De ramen en deuren in de gevels worden voorzien van hang- en sluitwerk volgens SKG-inbraakveiligheids categorie twee sterren (SKG**).
- Voor de inbraakwerendheid wordt voldaan aan de eisen conform het vigerende BBL (besluit bouwwerken leefomgeving) bij aanvraag omgevingsvergunning.
- De woningtoegangsdeur wordt voorzien van veiligheidsbeslag, een meerpuntssluiting en een deurspion.
- De binnendeuren in het woning zijn afgehangen aan scharnieren en worden voorzien van sloten en deurkrukken, kleur en materiaal conform de 'Afwerkstaat'.
- De binnendeuren in de woning worden voorzien van deurgarnituur en sloten:
 - deurgarnituur: Svedex Mood RVS, conform de 'Afwerkstaat'
 - slot: vrij- en bezet op toilet- en badkamerdeur, meterkast en kast voor vloerverwarmingsverdeler kastslot.
 - Loopslot op alle overige deuren
- De dakluiken: enkel sluitend.

De cilinders van alle buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. Dit wil zeggen dat met één sleutel de volgende deuren geopend kunnen worden:

- Woningentreedeur
- Deuren naar de buitenruimtes van de woningen, zoals bijvoorbeeld naar de tuin of balkon.

11.7. Trap in woning

Indien de woning is voorzien van een trap, wordt deze uitgevoerd in hout en voorzien van een leuning (conform de Afwerkstaat). Bij Brownstone wordt op de begane grond een trapkast gemaakt., zoals aangegeven op de verkooptekening.

11.8. Plafond-, wand- en vloerafwerking en schilderwerk

Alle plafonds (de onderkant van de betonnen vloeren) worden afgewerkt, zoals omschreven in de 'Afwerkstaat'. Langs de gevel wordt er mogelijk een plafondplint aangebracht die op dezelfde manier wordt afgewerkt als de rest van het plafond.

De wanden van de woningen worden sausklaar afgewerkt. Dit betekent dat het oppervlak van de wanden geschikt is om gesausd te worden (conform groep 1 of klasse B, TBA kennispaper 5). Voor alle woningen geldt dat de wanden van het toilet (boven het tegelwerk) wordt voorzien van spuitwerk, kleur conform 'Afwerkstaat'. De woningen Nook 1, Nook 2 en Nook 3 worden gesausd afgewerkt. Dit geldt ook voor de wanden van het toilet. De wanden van de meterkast en de technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

Vloeren

De woning is voorzien van een dekvloer met vloerverwarming. Deze vloer is in principe onafgewerkt. Bij alle Nook appartementen wordt deze vloer wel afgewerkt (conform 'Afwerkstaat'). Wij wijzen erop dat enige scheurvorming in deze dekvloer niet geheel te voorkomen is, als gevolg van de normale werking van de betonconstructie en de krimp van de dekvloer. Wij adviseren hiermee rekening te houden bij de keuze voor de vloerafwerking.

Wanneer er interesse is in gladde, gehechte vloerafwerkingen zoals PVC-, gietvloeren of andere kunststof, gladde, naadloze vloeren, adviseren wij u zich goed te laten informeren door een vloerleverancier over de mogelijkheden en de garantievoorzwaarden waaronder deze vloeren kunnen worden aangebracht. Wij gaan ervan uit dat u als toekomstige bewoner zelf een vloerafwerking aanbrengt met een maximale dikte van 15 mm. Tevens adviseren wij om vóór het aanbrengen van de vloerafwerking ten minste één keer gedurende 10 dagen het opstookprotocol voor de vloerverwarming te doorlopen. Dit om het risico op scheurvorming zoveel mogelijk te beperken. Dit protocol dient door de betreffende leverancier te worden verstrekt.

Voor losliggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet noodzakelijk, omdat deze doorgaans geen hinder ondervinden van eventuele scheurtjes. Wel is het in verband met de goede werking van de vloerverwarming belangrijk om rekening te houden met het volgende:

De maximale warmteweerstand (isolerende eigenschappen) van de vloerafwerking mag niet meer bedragen dan 0,07 m²K/W en in de badkamer niet meer dan 0,02 m²K/W. Hier boven zal de vloerverwarming niet optimaal functioneren.

Ook hierbij raden wij aan advies in te winnen bij de partij die de vloerafwerking levert en/of monteert.

Tegelwerk in en badkamer en toilet

- De vloeren van zowel de bad- als de toiletruimte worden voorzien van keramische vloertegels. Zie de 'Afwerkstaat' voor de kleur en afmeting.
- De tegels worden verlijmd op dekvloer en in de douchehoek worden de tegels in mortel aangebracht.
- De wanden van zowel de bad- als de toiletruimte worden voorzien van keramische wandtegels. In het toilet zullen de wanden worden voorzien van keramische tegels tot een wandhoogte van 1,5 m. In de badruimtes worden de wanden plafondhoog betegeld. Zie de 'Afwerkstaat' voor de kleur en afmeting.
- Schakelaars, contactdozen, kranen, putten en dergelijke worden niet op de kruising van tegels ingewerkt.
- De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wanden. Dat wil zeggen dat de naden van de vloertegels niet aansluiten op de naden van de wandtegels. Ter plaatse van de douchehoek wordt er circa één tegel verdiept en onder afschot gelegd richting de douchegoot.

Overige afwerkingen

- De overgang van toilet- en badruimte naar verkeersruimten wordt voorzien van een kunststeen dorpel.
- Onder de overige deuren wordt geen stofdorpel (drempel) aangebracht.
- Aan de binnenzijde worden vensterbanken aangebracht. De vensterbanken steken ca. 30 mm uit de wand (kleur en materiaal conform de 'Afwerkstaat').
- Bij kozijnen die tot vloerniveau komen worden geen vensterbanken aangebracht.

Binnen schilderwerk

De binnendeuren en -kozijnen, de elektrische radiator in de badkamer en diverse andere materialen en onderdelen worden in de fabriek al volledig voorzien van een standaard kleurafwerking. De kleuren van de binnenkozijnen staan vermeld in de 'Afwerkstaat'.

11.9. Keuken

De woningen worden na oplevering voorzien is voorzien van een complete keuken. In de basisbrochure van THUIS vindt u de specificatie van deze keuken.

De keuken wordt na oplevering aangebracht in de woning, maar valt wel onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. U bent dus altijd verzekerd van garantie en levering.

11.10. Sanitair

Het volgende sanitair wordt geleverd en gemonteerd, in de basisbrochure van THUIS vindt u de specificaties:

Separaat toilet:

- Wandcloset met zitting en bedieningsplaat
- Fontein met kraan

Badkamer:

- Wastafel en onderkast met één mengkraan, waarboven een spiegel (bij de woningen Yard, Viu, Summit worden twee mengkranen toegepast).
- Douchescherm (geplaatst op dorpel)
- Douchekraan met garnituur
- Draingoot of douchegoot WTW (zie pag. 13)

Tweede badkamer (Brownstone en Summit):

Bij de woningen met twee badkamers beschikt de tweede badkamer over het volgende sanitair:

- Wastafel en onderkast met één mengkraan, waarboven een spiegel (bij woning Summit, worden er twee mengkranen toegepast)
- Bad
- Badmengkraan
- Douchegoot-WTW (Summit)

Wasmachine aansluiting

In de berging van de woningen wordt een wasmachinekraan aangebracht met beluchter en een afvoer met sifon. Dit wordt uitgevoerd als opbouw. Leidingen van installaties worden zoveel mogelijk als inbouwleidingen in de wanden en vloeren weggewerkt.

Indien noodzakelijk en ter plaatse van onbenoemde ruimten of techniekruimten kan hiervan worden afgeweken.

12 INSTALLATIES

Deze woningen worden conform wetgeving gasloos uitgevoerd en niet aangesloten op het gasleidingnet.

12.1. Loodgieterswerk water en riolering

De woning wordt aangesloten op de hoofdriolering, conform de eisen van de gemeente. In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen aangelegd, die met een stankafsluiter op de buitenriolering worden aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp op het dak. De binnen riolering wordt uitgevoerd in kunststof met bijbehorende hulpstukken.

De volgende lozingstoestellen worden aangesloten op de vuilwaterriolering:

- de spoelbak en vaatwasser in de keuken
- closet en fontein in de toiletruimte(s)
- wastafel en douche in badkamer
- bad (indien van toepassing) in badkamer
- wasmachine-opstelplaats (opbouw)
- wtw (condensafvoer en opbouw)
- warmtepompsysteem t.b.v. overdrukventiel (condensafvoer en opbouw)

De woning wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf. Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de warmtepomp en het bijbehorende voorraadvat. De standaard aansluitpunten van het sanitair en de keuken zijn weergegeven op de 0-tekeningen van THUIS.

In de meterkast realiseert het nutsbedrijf een wateraansluiting met watermeter. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Koudwaterleidingen worden aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:

- keuken ter plaatse van spoelbak
- keuken ter plaatse van vaatwasmachine
- closet en fontein in de toiletruimte
- wastafel en douche in de badkamer
- bad (indien van toepassing) in de badkamer
- wasmachine-aansluiting (opbouw)
- vulkraan bij de warmtepomp

Voor de bereiding van warm tapwater wordt gebruikgemaakt van een voorraadvat (boiler). Standaard hebben de woningen een tapwatervat van 150 liter. De Brownstones en Summit beschikken over een vat van 200 liter. Dit vat is onderdeel van de warmtepomp. Met dit tapwatervat kunt u geruime tijd douchen, maar de douchetijd is mede afhankelijk van de grootte van de douchekop.

In de stadswoningen wordt een **douchepijp-wtw** toegepast. Dit betekent dat het warme water dat wegstroomt tijdens het douchen, zijn warmte deels afgeeft aan het koude aanvoerende water. Dit gebeurt via een lange verticale buis in de afvoer. Zo wordt het koude water voorverwarmd, wat energie bespaart. In de installatieschacht wordt een inspectieluik aangebracht ter hoogte van de douchepijp-warmteterugwinning. Dit luik is noodzakelijk om de installatie te kunnen inspecteren en onderhouden, zodat een goede werking en bereikbaarheid gewaarborgd blijven.

In de appartementen komt een **douchegoot-wtw**. Dit werkt volgens hetzelfde principe, maar is ingebouwd in de afvoergoot van de douche. Ook hier wordt de warmte uit het wegstromende douchewater gebruikt om het koude water alvast iets op te warmen.

Beide systemen zorgen voor minder energieverbruik bij het douchen, zonder dat u daar iets voor hoeft te doen of merkt in het gebruik.

Omdat er in de appartementen een douchegoot WTW wordt toegepast, die warmte uit het afgevoerde douchewater terugwint, wordt er energie bespaard. Op de centrale thermostaat kunt u instellen of de warmtepomp alleen 's nachts warm water maakt (Ecostand) of ook overdag (Comfort-stand). In de Comfort-stand warmt het voorraadvat weer op zodra er een derde van het water is verbruikt, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. Houd er wel rekening mee dat de Comfort-stand meer stroom verbruikt dan de Eco-stand.

Warmwatertapleidingen worden aangelegd vanaf de boiler naar de volgende voorzieningen:

- keuken ter plaatse van spoelbak
- wastafel, douche en bad (indien van toepassing) in de badkamer(s)

12.2. Elektra

De woning wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. In de meterkast realiseren de nutspartijen een elektra-aansluiting met een elektrameter. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozensysteem, conform NEN 1010. Alle wandcontactdozen (wcd's) zijn geaard en worden horizontaal aangebracht. Waar mogelijk en noodzakelijk worden de leidingen weggewerkt in de wanden en vloeren.

Uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de technische ruimte en de berging.

De plaats van de schakelaars, aansluitpunten voor lichtpunten, wandcontactdozen en rookmelders is schematisch weergegeven op de verkoopcontracttekening. De werkelijke plaats kan hiervan afwijken in verband met wet- en regelgeving. Loze leidingen worden uitgevoerd met een diameter van 19 mm en zijn voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

Groepen

Uw woning wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar, afhankelijk van de woning 2 of 3 aardlekschakelaars en een aantal groepen voor de wooninstallatie:

- 2 groepen voor algemeen gebruik
- 1 zwakstroom bel-installatie met transformator, geplaatst in meterkast
- 1 groep t.b.v. wasmachine
- 1 groep t.b.v. wasdroger
- 1 groep t.b.v. magnetron
- 1 groep t.b.v. vaatwasmachine
- 1 gecombineerde groep t.b.v. elektrisch koken 2x230v

Indien aanwezig:

- 1 groep t.b.v. Quooker
- 1 groep t.b.v. Stoomoven

CVZ kast

Op de begane grond in de algemene ruimte wordt een Centrale Voorzieningen Kast (CVZ) geplaatst waar vanuit de belichting van de algemene ruimtes, aansturing deur, liftinstallatie, etc. wordt aangestuurd.

Hoogte elektramateriaal

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd, gemeten vanaf bovenzijde afwerkvloer of maaiveld (buitenzijde) tot aan het hart van het elektramateriaal:

- Schakelaars op circa 1050mm (in de toiletruimte op 1050 mm)
- Vloercontactdozen op hoogte afwerkvloer
- Wandcontactdozen op circa 300mm
- Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars op circa 1050 mm
- Dubbele wandcontactdoos in de badkamer op circa 1050mm
- Wandcontactdoos voor de wasmachine op circa 1050mm
- Wandcontactdoos voor de wasdroger op circa 1050mm
- Kamerthermostaat op 1500mm
- Bediening WTW-unit in woonkamer en badkamer 1500mm
- De installaties in de keuken conform 0-tekening keuken
- Wandcontactdozen in de keuken t.b.v. huishoudelijk gebruik op circa 1250mm
- Wandlichtpunt boven de wastafel t.b.v. spiegel op circa 1750mm
- Beldrukker 1200mm
- Videofooninstallatie 1200mm
- Schakelaar/ wandcontactdoos in berging 1100mm

Type elektramateriaal

Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in kunststof, kleur en type conform 'Afwerkstaat'.

Rookmelders

In de woning zijn rookmelders opgenomen conform BBL. De rookmelders zijn aangesloten op het elektriciteitsnet en zijn voorzien van een batterij in geval van stroomuitval. De rookmelders zijn, indien er meerdere binnen uw woning aanwezig zijn, onderling gekoppeld. De locatie staat (bij benadering) van de rookmelders aangegeven op de verkoopcontracttekening.

Telecommunicatie-installatie

De woning wordt standaard aangesloten op een centraal antennesysteem en glasvezelsysteem, deze aansluitingen worden geplaatst in de meterkast.

Ten behoeve van een telefoon-, televisie-, of data-aansluitpunt wordt er vanuit de meterkast een CAT6 bekabeling opgerold aangeleverd. In woonkamer en slaapkamer worden datapunten aangebracht, zoals op de verkoopcontracttekening is aangegeven. Er worden geen splitter(s) of versterker(s) aangebracht.

De aansluitingen voor internet worden door uw leverancier pas in de meterkast aangebracht, nadat u een aanvraag voor een telefoon/ televisie/internetaansluiting heeft gedaan bij een aanbieder.

Deurbel & intercom

Iedere woning is voorzien van een deurbelinstallatie nabij de toegangsdeur. De appartementen worden voorzien van een videofooninstallatie die aangesloten is op het bellentableau van de centrale entree. De locatie van de videofooninstallatie staat aangegeven op de verkoopcontracttekening.

12.3. Warmtepomp

Een individuele (bodem) warmtepompunit voorziet de woning van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit zorgen voor een beperkte (passief) koeling van de woning. De verwarming van individuele ruimten geschiedt d.m.v. (laagtemperatuur) vloerverwarming. In de badkamer wordt naast de vloerverwarming ook een elektrische radiator geplaatst om de ruimte bij te verwarmen. De temperatuurregeling geschiedt door middel van ruimteregelingen per verblijfsruimte; in de woonkamer en slaapkamers middels een master/master-betraden regeling. De betreffende ruimtes worden voorzien van een betraden ruimteregeling welke is gekoppeld aan de regelunit van het vloerverwarming systeem. Per ruimteregeling kan de temperatuur geregeld worden. De verdeler voor de vloerverwarming wordt gepositioneerd volgens verkooptekening. De verdeler van de vloerverwarming wordt, afhankelijk van de woning en de positie ervan, al dan niet omkast. De installatie zal bij gelijktijdige verwarming de volgende vertrektemperaturen kunnen bereiken en behouden:

- Woonkamer en keuken/eetkamer 22 graden;
- Slaapkamer(s) 22 graden;
- Verkeersruimten 18 graden;
- Badkamer 22 graden; (voorzien van enkel vloerverwarmingslussen)
- Toilet onverwarmd (er wordt één enkele vloerverwarmingslus gelegd)
- Technische ruimte (appartement) onverwarmd

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking van tapijt met een Rc-waarde van < 0,09 m²K/W. De bergingen van type Brownstoren en Summit worden onverwarmd uitgevoerd.

12.4. Mechanische ventilatie

De woning is uitgerust met een WTW (warmte-terug-win) balansventilatie. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert waarbij met de warmte uit de af te voeren lucht de in te blazen lucht wordt voorverwarmd door middel van inblaas- en afzuigpunten.

Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraag gestuurde CO₂ sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer conform verkoopcontracttekening. Dit betekent dat vanuit de technische ruimte lucht wordt toegevoerd naar óf de woonvertrekken óf de slaapvertrekken, maar nooit naar beide tegelijk. De regeling gebeurt met twee afzonderlijke, bekabelde CO₂-sensoren in de woonkeuken en de hoofdslaapkamer. De locatie hiervan is indicatief aangegeven op de verkoopcontracttekening.

De keuken wordt voorzien van een 3-standenschakelaar en de badkamer van een RF-schakelaar.

De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in kunststof. Aantal en posities zijn afhankelijk van de gekozen opties en hierdoor nog nader te bepalen. Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren mag er in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast met koolfilter.

Aandachtspunten:

- Bij het gebruik van basisventilatie is het nog steeds mogelijk om ramen en deuren te openen;
- De ruimte onder de deuren dienen minimaal 20 mm vrij te zijn, in verband met de luchtcirculatie in huis;
- De installatie kan nooit worden uitgeschakeld;
- Alle ventilatiekanalen worden in de betonnen verdiepingsvloeren ingestort en zijn derhalve niet zichtbaar; met uitzondering van de techniekruimte, waar de kanalen in het zicht blijven.

De benodigde afvoerleidingen van de mechanische ventilatie worden via schachten naar het plafond gevoerd. Hierdoor komen de luchtkanalen in de techniekruimte in het zicht.

Bediening en advies

De locatie van de bediening van het WTW-systeem staat op uw verkoopcontracttekening aangegeven. Daarnaast is ook één extra draadloze bediening aanwezig. Via beide bedieningspunten is het mogelijk om de ventilatie (tijdelijk) handmatig hoger of lager te zetten.

De installateur zal bij oplevering een stook- en gebruikadvies verstrekken. Dit stookadvies zal in verband met scheurvorming in wanden en vloeren opgevolgd moeten worden.

Bij oplevering ontvangt u een gebruiksinstructie van de installatie waarin duidelijk wordt omschreven hoe de installatie te bedienen.

12.5. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt voorzien van een individuele warmtepomp met bodemwarmte, een zogenoemde water-waterwarmtepomp. Dit systeem werkt via bodemplussen die zijn aangesloten op de warmtepomp. In de zomer wordt koel water vanuit deze bodemplussen rechtstreeks door de leidingen van de vloerverwarming gepompt, waardoor de vloer wordt gekoeld. De vloer in de badkamer is hierbij uitgezonderd, om condensvorming op de badkamervloer te voorkomen.

De woning kan, bij een buitentemperatuur van -10 °C, een bepaalde windsnelheid en gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, worden verwarmd tot minimaal 20 °C in de verblijfsruimten en 22 °C in de badkamer, conform de geldende normen.

De installateur maakt hiervoor een warmteverliesberekening op basis van de daarvoor geldende regelgeving.

Op warme dagen is het mogelijk de woning enkele graden onder de buitentemperatuur te koelen. Deze koeling is echter geen airco-installatie. Vanwege het gebruik van een WKO-installatie (Warmte- Koude Opslag) is het installeren van een airco niet mogelijk in deze woningen.

Verwarmingssysteem

In de woning wordt, met uitzondering van onbenoemde ruimten, verkeersruimten, berging en toilet, vloerverwarming aangelegd volgens het zogenaamde lage-temperatuursysteem.

De leidingen voor de vloerverwarming zijn van kunststof en worden in de dekvloer opgenomen.

In de badkamers is het beschikbare vloeroppervlak onvoldoende om de ruimte uitsluitend met vloerverwarming te verwarmen, mede vanwege de verplichte vrij te houden zones rondom koudwaterleidingen (i.v.m. legionellapreventie). Daarom wordt in de badkamer als hoofdverwarming een elektrische handdoekradiator met thermostaat geplaatst.

Deze voorziet in de benodigde warmte volgens de vastgestelde eisen. Bij het inregelen van de vloerverwarming zal rekening gehouden worden dat er in de badkamer geen koeling plaats zal vinden in verband met vocht. Er zal een koelstop geplaatst worden.

Vloerverwarming reageert trager dan verwarming met convectoren of radiatoren. Het systeem functioneert het beste wanneer de temperatuur in de ruimten zo constant mogelijk wordt gehouden. Het toepassen van nachtverlaging is niet mogelijk, vanwege het lage-temperatuursysteem.

De verdeler voor de lage-temperatuurverwarming wordt geplaatst op de locatie zoals aangegeven op de verkoopcontracttekening die bij uw woning hoort. Verdelers die zich in verblijfruimtes bevinden, worden afgetimmerd met een afneembare kast.

De grootte van de verdeler is indicatief en afhankelijk van eventueel gekozen meerwerkopties. De verdeler kan niet in de technische ruimte worden geplaatst, vanwege het risico op legionellabesmetting.

De locaties van de verdeler en thermostaten zijn terug te vinden op de verkoopcontracttekening.

De vloerverwarming en vloerkoeling (let op: dit is geen airco) functioneren alleen goed bij een vloerafwerking met een warmteweerstand van maximaal $0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$, en in de badkamer maximaal $0,02 \text{ m}^2\text{K/W}$. Dit zorgt ervoor dat de warmte (of koeling) de ruimte efficiënt bereikt. Door de aanwezigheid van aan- en afvoerslangen van de vloerverwarming in de dekvloeren is het niet toegestaan om in de dekvloeren te boren en/of te spijkeren.

Temperatuurregeling per vertrek

Voor de regeling van de temperatuur in de verschillende vertrekken wordt een master/master regeling toegepast. De hoofdthermostaat bevindt zich in de woonkeuken, in de slaapkamers worden ook thermostaten geplaatst. Bij keuze voor verwarmen door de hoofdthermostaat is koelen in andere ruimten niet mogelijk.

In de badkamer wordt geen aparte thermostaat geplaatst, omdat de radiator met ingebouwde thermostaat de temperatuur regelt.

De vloerverwarming van de badkamer volgt met de warmtevraag van de woonkamer.

Bij een buitentemperatuur van -10°C en een vloerafwerking met een Rc-waarde van $< 0,07 \text{ m}^2 \text{K/W}$ en bij gesloten ramen en deuren (uitgegaan van het niet toepassen van nachtverlaging), is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden indien daarin een verwarmingselement is aangebracht, overeenkomstig met de eisen van SWK:

- Woonkamer en keuken 22°C
- Verkeersruimte 18°C
- Slaapkamers 22°C
- Badkamer 22°C
- Toiletruimte 18°C
- Inpandige berging 18°C

Het toilet, de technische ruimte en de berging zijn niet voorzien van een separaat verwarmingselement, maar worden mee verwarmd via de comfortlus op de regeling van de woonkamer, evenals de verkeersruimten.

13 AFWERKSTAAT BINNENRUIMTEN WONINGEN

In het interieur worden verschillende onderdelen gebruikt die fabrieksmatig worden uitgevoerd in de kleur wit. Verschillen in kleurnuancering zijn hierin mogelijk. Onder “wit” te verstaan: een wittint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabricaat.

BROWNSTONE, SOHO, YARD, VIU, SUMMIT

RUIMTE	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS
Entrée/hal	Dekvloer, onafgewerkt	Sausklaar	Fijn structuurspuitwerk
Toilet	Tegels 60x60 cm, donkergrijs	Tegels 30x60 cm tot 150 cm, daarboven stucwerk, wit	Fijn structuurspuitwerk
Woonkamer/slaapkamer/keuken	Dekvloer, onafgewerkt	Tegels 30x60 cm plafondhoog, wit	Fijn structuurspuitwerk
Badkamer	Tegels 60x60 cm, donkergrijs	Tegels 30x60 cm, plafondhoog	Fijn structuurspuitwerk
Technische ruimte	Dekvloer, onafgewerkt	Sausklaar	Fijn structuurspuitwerk

BROWNSTONE

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Trap	Hout	Eiken
Trappleuning	RVS	RVS

SUMMIT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Trap	Hout	Eiken
Trappleuning	Glas	Naturel

NOOK 1, 2 EN 3

RUIMTE	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS
Entree/hal	PVC visgraat incl. plinten (12 cm hoog afgelakt in RAL 9010 en afgekit)	Gesausd, wit	Fijn structuurspuitwerk
Toilet	Tegels 60x60 cm, donkergrijs	Tegels 30x60 cm tot 150 cm, daarboven stucwerk, wit	Fijn structuurspuitwerk
Woonkamer/slaapkamer/keuken (incl. raambekleding)	PVC visgraat incl. plinten (12 cm hoog afgelakt in RAL 9010 en afgekit)	Gesausd, wit	Fijn structuurspuitwerk
Badkamer	Tegels 60x60 cm, donkergrijs	Tegels 30x60 cm plafondhoog, wit	Fijn structuurspuitwerk
Technische ruimte	Dekvloer, onafgewerkt	Gesausd, wit	Fijn structuurspuitwerk

ALLE WONINGEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Binnendeuren	Hout, stomp	Wit
Binnendeurkozijn	Hout	Wit
Deurbeslag	RVS	RVS
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Vensterbanken	Composiet	Wit
Elektrische radiator badkamer	Staal	Wit
Sanitair	Diversen	Wit

14 AFWERKSTAAT EXTERIEUR WONINGEN

BROWNSTONE EN NOOK 2 EN 3

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels	Baksteen dubbel waalformaat	Bruin genuanceerd
Toegangspoort	Staal deur, elektrisch	Parelmoergrijs
Kozijnen, deuren	Aluminium	Licht brons C2 look
Beglazing	Triple glas	Blank
Balustrades Brownstones dakterras	Staal spijlenhek	Parelmoergrijs
Deurgarnituur		Licht brons C2 look
Zonwering	Aluminium	Parelmoergrijs, doek parelgrijs
Borstwering loggia's	Stucwerk	Grijswit
Plafonds loggia's	Akoestisch spuitwerk	Wit
Vloeren loggia's	Betontegels op tegeldragers	Naturel

NOOK 1, SOHO

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels	Prefab beton	Groene toeslag
Toegangspoort	Staal deur, elektrisch	Parelmoergrijs
Kozijnen, deuren	Aluminium	Licht brons C2 look
Beglazing	Triple	Blank
Deurgarnituur		Licht brons C2 look
Balustrades	Staal met draadmatten	Parelmoergrijs
Vloeren balkons	Prefab beton	Naturel

YARD, VIU, SUMMIT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevels	Gevelsteen strengpers glad	Mat wit
Toegangspoort	Staal deur, elektrisch	Parelmoergrijs
Kozijnen, deuren	Aluminium	Licht brons C2 look
Beglazing	Triple	Blank
Deurgarnituur		Licht brons C2 look
Zonwering	Aluminium	Parelmoergrijs, doek parelgrijs
Balustrades	Staal spijlenhek	Parelmoergrijs
Privacyscherm	Staalkader voorzien van melkglas	Parelmoergrijs
Vloeren balkons	Prefab beton	Naturel
Tuinwanden eerste verdieping	Gevelsteen strengpers glad en plantenbak	Mat wit

15 AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTES

BINNENTUIN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Binnentuingevels	Stucwerk	Grijswit
Gevelbelending	Stucwerk	Grijswit
Voordeuren	Aluminium en melkglas	Licht brons C2 look
Kozijnen binnentuin	Aluminium	Licht brons C2 look
Hekwerken trap en galerijen	Stippen op staalplaat	Parelmoergrijs
Bestrating	Betontegels 60/60 zonder facet	Lichtgrijs
Plantenbak afscheidingen	Prefab beton	Naturel
Ronde tafeltjes	Prefab beton	Naturel

BIKE HUB

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Wanden	Geprofileerde aluminium	Zijdegrijs
Bestrating	Gebakken klinker	Antraciet
Plafonds	Onderzijde kanaalplaat in het zicht	Naturel

TRAPPENHUIZEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Trappen	Prefab beton	Naturel
Vluchttrap Blok E	Stalen spiltrap	Verzinkt
Deur vluchttrap Blok E	Geperforeerde staalplaat voorzien van kader	Parelmoergrijs
Balustrades en leuning	Strippen op staalplaat	Parelmoergrijs
Galerijen Binnentuin	Strippen op staalplaat	Parelmoergrijs
Wanden	Spuitswerk	Wit
Vloer begane grond	Terrazzo tegels	Zwart/Grijs
Vloeren verdiepingen	Marmoleum	Grijs
Plafonds	Akoestisch spuitswerk	Wit
Onderzijde trappen	Spuitswerk	Wit

ENTREES BLOK C & D		
ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Wanden Blok C	Baksteen dubbel waalformaat	Bruin genuanceerd
Wanden Blok D	Stucwerk	Lichtgroen
Vloeren	Gebakken klinker	Naturel
Toegangspoort	Staal	Sepiabruin
Plafond	Akoestisch spuitwerk	Wit

ENTREE BLOK E		
ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Wanden	Stucwerk	Wit
Vloeren	Gebakken klinker	Naturel
Plafond	Akoestisch spuitwerk	Wit
Toegangspoort	Metaal in kleur	Parelmoergrijs

www.thetriplets.nl