

Technische omschrijving Casco

Penthouse hsnr. 496



Status: **Definitief**
Datum: 22-4-2025

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving die behoort bij uw appartement. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe appartement. Wij adviseren u deze Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkoopplattegronden deel uit van de koopovereenkomst. Mocht u na het lezen van deze Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de betrokken makelaar.

Het appartement betreft een casco appartement hetgeen betekent dat het appartement niet is voorzien van een indeling (betreft een open ruimte welke zelf ingedeeld/gemaakt dient te worden) en dat aanwezige wanden, vloeren en plafonds onafgewerkt zijn.

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Desondanks dient er een voorbehoud te worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in kleur, materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient 'of gelijkwaardig' toegevoegd te worden.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Technische informatie	4
Bouwbesluit	4
Algemeen	4
Technische uitgangspunten appartement	5
Milieu en energie	8
Oplevering / garanties	9
Slotbepaling	10

Technische informatie

Bouwbesluit

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen. Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- entree : verkeersruimte
- meterkast : meterruimte
- bergkast : onbenoemde ruimte
- toilet : toiletruimte
- woonkamer/keuken : verblijfsruimte
- overloop : verkeersruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- techniekruimte : onbenoemde ruimte
- binnenberging : bergruimte

Algemeen

Project THIS

Binnen het project THIS worden verschillende gebouwen ontwikkeld waaronder een kantoorgebouw, 2 sociale woonblokken, een woonblok huurappartementen (gebouw F) en een woonblok koopappartementen (gebouw E) waar uw appartement in gelegen is. Binnen het project wordt tevens een natuurlijke binnentuin gerealiseerd.

Binnentuin

De binnentuin is een gemeenschappelijke gebied en valt buiten de koop van het appartement. De binnentuin is semi openbaar en is met paden en groen ingericht en grenst aan het woongebouw waarin de appartement zich bevindt. De binnentuin is voorzien van infiltratiekratten voor het bergen van hemelwater. De binnentuin wordt beheert vanuit de project Coöperatie waarin de VVE's van de verschillende gebouwen automatisch

lid zijn.

Huisvuil en tuinafval

Voor het huisvuil en tuinafval zijn er binnen het gebouw geen voorzieningen aanwezig. Uw vuil kunt u in de ondergrondse containers kwijt van de Gemeente Amsterdam welke nabij gesitueerd zijn.

Afwerking algemene ruimten

- Het plafond in de entree van het woongebouw is voorzien van verlaagd gestukt plafond. De algemene gangen naar de appartementen toe zijn uitgevoerd met een systeemplafond.
- De wanden van de entree, gangen, trappenhuisen zijn afgewerkt met renovlies behang en gesausd.
- De vloer van de entree is voorzien van een hoogwaardige terasso vloer en een schoonloopmat nabij de ingang. De vloer van de gangen naar de appartementen is voorzien van tapijttegels en aluminium vloerplinten. De vloer van de fietsenstalling is een gevulde betonvloer.

Externe berging

De externe berging bij het appartement bevindt zich in de ondergrondse parkeergarage. De berging is voorzien van verlichting op bewegingssensor. De vloer is van (onafgewerkt) beton en de wanden zijn onafgewerkte vellingblokken en/of betonwanden welke niet tot onderkant plafond gaan in verband met leidingwerk en ventilatie. De toegangsdeur is een HPL deur in een houten kozijn. De berging afsluitbaar met de sleutel van uw appartement.

Naast de externe berging in de ondergrondse parkeergarage bevindt er zich op de 8^e verdieping een buitenberging welke bereikbaar is vanaf het buitenterras. Deze ruimte is van binnen casco en niet afgewerkt.

Parkeerplaats (indien van toepassing)

In de ondergrondse parkeergarage zijn een aantal parkeerplaatsen aanwezig. De afwerking van de vloer van de parkeerplaats is een betoncoating die de parkeerplaats markeert, en heeft een geschilderde parkeerplaats nummer op de vloer. De parkeergarage heeft één toegang met toegangscontrole welke werkt met nummerbord herkenning.

Fietsenstalling

In de ondergrondse garage is een gezamenlijke fietsenstalling voor de bewoners van de koopappartementen. De ruimte bevindt zich onder het woongebouw. Het betreft een casco ruimte met hierin fietsenrekken voor fietsen. Op een aantal posities zijn er opbouw wandcontactdozen aanwezig voor eventueel laden van een fietsaccu. De vloer is uitgevoerd als een vlakke betonvoet, het plafond is uitgevoerd als een onafgewerkte betonplafond en de wanden zijn van beton of vellingblokken, onafgewerkt. De fietsenstalling is bereikbaar vanaf de binnentuin, de ingang zit naast de hoofdingang.

Stalling Scooters / bakfietsen

Op de begane grond van de bovengrondse garage (gebouw C) zijn er een aantal parkeerplekken voor scooters en bakfietsen aanwezig. Deze zijn bereikbaar via een toegangsdeur aan de Distelweg. De stalling is uitgevoerd als casco met belijningen op de betonvloer die de parkeerplekken markeren. De stalling heeft een vlakke betonvloer welke onafgewerkt is. Ook zijn de plafonds en wanden zijn verder onafgewerkt.

Onderhoud

Voor het onderhoud van een deel van het dak en een deel van de gevels zal een onderhoudspartij, aangesteld door de VVE, via het dakterras van het appartement het dak boven de 7^e verdieping of de glazenwasinstallatie moeten bereiken. Toekomstige eigenaar van het appartement dient hier aan mee te werken.

Technische uitgangspunten appartement

Riolering

De hemelwater en vuilwater riolering is uitgevoerd in kunststof. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater). De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de appartement (bijv. keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Het hemelwater wordt vanaf het dak van de appartement via hemelwaterafvoeren

(regenpijpen) afgevoerd naar het oppervlakte water en/of infiltratiekragen van de binnentuin.

Ruwbouw appartement

Beton- en staalconstructie

De hoofdconstructie van het woongebouw waarin het appartement is gelegen is opgebouwd uit betonnen wanden en betonnen vloeren. De bovenste verdieping waarin het appartement zich bevindt is constructief opgebouwd met enkele betonwanden, een staalconstructie bestaande uit stalen kolommen in de gevel en de pergola en stalen liggers in de pergola en onder de staalplaatbetonvloer. De verdiepingvloer van uw appartement is een betonnen vloer waarin diverse leidingen zijn opgenomen, onder andere elektra-, water-, rioleringsleidingen en kanalen voor ventilatie.

Dakterras

Het dakterras van het appartement is afgewerkt met houten vlinderplanken op dragers. Onder de houten vlonders bevindt zich de waterkerende bitumen dakbedekking van het dak van de onderliggende verdieping. Vanzelfsprekend mogen hierin geen gaten in gemaakt worden dan wel geboord worden.

Balustraden

Rondom het dakterras bevindt zich een balustrade uitgevoerd in glas met aan de bovenzijde een u-profiel in RAL kleur. De doorvalveiligheid voldoet aan de woningbouwvoorschriften. In de balustrade bevindt zich een deur (dakterras oost) welke toegang geeft tot het dak van het woongebouw voor bereiken van de glazenwasinstallatie en het doen van onderhoud op het dak.

Dak

De platte daken worden afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking en is gedeeltelijk voorzien van mos-sedum afwerking. In de dakbedekking komen de nodige plakstukken voor hemelwaterafvoeren, vloerpotten, staalconstructies en overige doorvoeren. Het dak is voorzien van de benodigde aanlijnbeveiliging, bliksembeveiliging, ventilatiekanalen en PV-panelen.

Gevel

De buitengevels begane grond t/m de 7^e verdieping van het woongebouw zijn uitgevoerd in traditioneel gevelmetselwerk met horizontale gevelbanden van beton met hierop ingestorte

steenstrips. Het appartement welke zich bevindt op de 8^e verdieping heeft een andere opbouw. De gevel heeft een houten afwerking en achter deze afwerking is het binnenspouwblad van houtskeletbouw. De houtskeletwanden zijn afgewerkt met gipsplaten waarbij de gipsnaden en gipsschroeven in het zicht blijven (onafgewerkt).

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen zijn uitgevoerd in aluminium en zijn aan de buitenzijde voorzien van de nodige zetwerken en waterslagen. De appartementen zijn uitgevoerd met isolatieglas. Bij schuifpuien HR++ beglazing en de overige beglazing in triple glas beglazing.

Scheidingswanden

De lichte scheidingswanden tussen ruimten in het in het appartement zijn 100mm dikke gyproc-wanden. Daar waar aangesloten wordt op schachten / gangwanden kan dit afwijken.

Brandveiligheid

De schachtwanden in het appartement zijn uitgevoerd in metalstud en aan de buitenzijde voorzien van 2x 15mm gipsplaat i.v.m. brandwerendheid. Deze wanden mogen niet gewijzigd worden dan wel worden doorgeboord i.v.m. brandveiligheid.

Huisnummerborden /deurbel

Naast de toegangsdeur van het appartement wordt een huisnummerbord en een bel in rvs uitvoering aangebracht.

Afbouw appartement

Algemeen

Het appartement wordt casco aan u opgeleverd hetgeen betekent dat deze niet wordt afgewerkt en niet voorzien is van een indelingswanden. Enkel de wanden welke benodigd zijn cf. wet-en regelgeving zijn aangebracht.

Toegangsdeur appartement (voordeur)

De (in pandige) appartement toegangsdeur is een stompe, brandwerende houten deur. De deur is voorzien van een HPL-houtmotief afwerking. De deur is voorzien van kierdichting en een valdorpel met een rubberen afdichtingsprofiel en een spion.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen in het appartement (inclusief meterkasten) worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen zonder bovenlicht. De kozijnen

hebben een polyester laklaag in RAL 9010.

Binnendeuren appartement

De binnendeuren in het appartement (inclusief de meterkasten in het appartement zijn stompe, vlakke deuren. Met een afwerklaag in de standaardkleur RAL 9010. Onder de deuren wordt ruimte gehouden voor de toevoer en afzuiging van lucht. De meterkastdeuren hebben ventilatieroosters. De deuren zijn voorzien van het nodige hang-en-sluitwerk. Er zitten geen glasopeningen in de binnendeuren.

Hang-en-sluitwerk

Alle draaiende delen zijn voorzien van het nodige hang-en-sluitwerk.

De (in pandige) toegangsdeuren van de appartementen hebben het nodige SKG**-hang-en-sluitwerk. Dit beslag wordt uitgevoerd in rvs veiligheidsbeslag. De deuren zijn voorzien van een knevelende driepuntssluiting. Op de toegangsdeur van het appartement zit een vrijloopdranger die geschakeld is op de rookmelder in het appartement.

Afwerking wanden appartement

Alle wanden in het appartement zijn casco wanden, onafgewerkt en niet voorzien stucwerk o.i.d. (gipsnaden en schroeven zijn in het zicht).

Afwerking plafonds appartement

De staalplaatbetonplafonds met de onderliggende staalconstructie en installatiecomponenten blijven in het zicht en krijgen geen verdere afwerking. Het betreft een casco plafonds.

Afwerking vloeren appartementen

Het appartement is voorzien van een dekvloer welke uitgevoerd is als zwevende dekvloer waarin ook de vloerverwarming cf. installatietekening is opgenomen. Bij de aansluiting met de wanden is de dekvloer voorzien van foam zodat deze losligt van constructie en wanden.

Aandachtspunt

In de dekvloeren lopen elektra- en (vloer)verwarmingsleidingen. Het is daarom **niet mogelijk** om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkers etc.

Sanitair

In het appartement is geen sanitair aanwezig.

Keuken

In het appartement is geen keuken aanwezig maar is op 1 positie wel de electravoorzieningen en riolering voorzien, zie hiervoor de verkooptekening/ installatietekening.

Postkasten

De opstelling van de postkasten is gesitueerd in de entreehal. Een postkast is voorzien van een afsluitbare deur, en een ingegraveerd huisnummer

Zonwering

Er is geen zonwering voorzien. Wel zijn er vaste lamellen aangebracht in de pergola (buiten) op de zonbelaste gevels.

Installaties in het appartement

Waterinstallaties

Vanaf de watermeter is er een afgedopte waterleiding aanwezig. Vanaf dit punt kan een toekomstige koper de waterinstallatie uitleggen. Er is een waterpunt voorzien in de berging in het appartement, zie installatietekening.

De aansluitkosten van de waterinstallatie op het plaatselijke waterleidingnet zijn inbegrepen in de koopsom. U dient zich na oplevering van de appartement aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf.

Binnenriolering

Er is op een aantal plekken in het appartement riolering voorzien waarop eventuele nog door de koper te maken badkamer(s), toilet, keuken e.d. aangesloten kan worden, zie hiervoor de installatietekening. Wanneer deze niet gebruikt worden kan de koper deze afdoppen. De binnenriolering is uitgevoerd in kunststof. De volgende afvoerpunten t.b.v. de installatie in het appartement zijn definitief aangebracht:

- Afvoer t.b.v. installatie VTW toestel

Gasinstallaties

Het appartement wordt niet voorzien van een gasinstallatie.

Verwarming en koeling

Het gebouw is voorzien van een collectieve WKO-installatie incl. bijbehorend distributienet, zonnepaneelinstallatie op het dak en bemetering

welke eigendom is van Wellsius welke de warmte en koude levert. In het appartement hangt een afleverset in de meterkast welke eigendom is en blijft van de Wellsius die zorgt voor aflevering van warmte aan de vloerverdeler van de vloerverwarming en aan warmtapwater. Na oplevering bent u verplicht om een contract met de Wellsius aan te gaan voor levering van warmte-, koude en warmtapwater. Verdere informatie hieromtrent is beschikbaar bij de verkopend makelaar.

Middels vloerverwarming, zie installatietekening, wordt het appartement verwarmt en u kunt tevens via deze vloer "passief" koelen waardoor de vloer koel wordt en opwarming door de zon tegengaat.

Het toepassen van nachtverlaging in de appartement raden wij af, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit resulteert in het langzaam behalen van de gewenste temperatuur in een ruimte en extra energieverbruik.

Aandachtspunt

De keuze van de vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Niet alle vloerafwerkingen zijn geschikt voor vloerverwarming, uitgegaan dient te worden van een maximale Rb-waarde van 0,07 M2 K/W van de afwerking incl. ondervloer. Wij raden U aan om bij de keuze van de vloerafwerking u te laten adviseren door een deskundige.

Ventilatie

Het appartement is voorzien van balansventilatie met warmte terugwinning (WTW). Een WTW unit wordt op basis van CO2 meting automatisch gestuurd. Op basis van deze meting wordt er meer- en of minder geventileerd. Lucht wordt via inblaasventielen ingeblazen en via afzuigventielen afgezogen. Het ventilatiesysteem (buizen) hangen onder de dakvloer en zijn onafgewerkte verzinkte stalen kanalen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld via centraaldozen naar verlichtingspunten, schakelaars en wandcontactdozen cf. de installatietekening.

Groepsindelingen zijn indicatief en kunnen tijdens het bouwproces nog wijzigen. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010). De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de meterkast en eventuele berging in de ondergrondse garage. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd. De volgende montagehoogten (indien van toepassing) worden aangehouden:

- Schakelaars en wandcontactdozen in combinatie met een schakelaar zijn aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm + vloer.
- Wandcontactdozen in de appartement en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI zijn verticaal aangebracht op een hoogte van circa 300 mm + vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de meterkast, de berging / werkkast of op tekening anders aangegeven.
- Wandcontactdozen; zie hiervoor de keukentekeningen.
- Ter plaatse van de berging in het appartement zijn de wandcontactdozen op een hoogte van ca 1050 mm + vloer aangebracht.

Ter plaatse van het balkon dakterras zijn er - conform installatietekening – verlichtingspunten aangebracht met buitenverlichtingarmatuur en ter plaatse van het terras zijn enkele buiten electra punten aangebracht.

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de koopsom. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er in het appartement rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van het appartement, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de

melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval.

Telecom- en mediavoorzieningen

In het appartement is in de meterkast een CAI aansluiting en Glasvezelaansluiting door de Nuts aangebracht. In de koopsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/ telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich na oplevering aan te melden bij een leverancier naar keuze.

Intercom

In het appartement is een intercom binnenpost aanwezig cf. installatietekening welke aangesloten is op de intercom buitenpost bij de gebouw entree.

Milieu en energie

U heeft gekozen voor een nieuwbouwappartement. Dit betekent een comfortabele appartement die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

De appartement wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en de beglazing van de woning is grotendeels uitgevoerd in triple glas. Het appartement is voorzien van een energiezuinig ventilatiesysteem en een laagtemperatuurverwarmingssysteem die aangesloten zit op een bodemwarmtepomp van leverancier Wellsius. Warmwaterleidingen zijn geïsoleerd om warmteverlies te beperken.

Oplevering / garanties

Nadat u de koopovereenkomst getekend heeft, heeft u vlak voor levering bij de notaris de mogelijkheid om het appartement voor een eindinspectie te bezichtigen waarbij u kunt vaststellen dat de woning conform de eerdere bezichtiging met de makelaar opgeleverd is. Nadat de leveringsakte is getekend bij de notaris ontvangt u de sleutels van het appartement.

Het appartement heeft per 24-6-2025 een onderhoudsgarantietermijn van 6 maanden voor bouwkundige werken en 12 maanden voor installatietechnische werken. Indien er wijzigingen aan installaties worden aangebracht vervalt automatisch deze garantie.

Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantaarnpalen en dergelijke. In de uitvoering kunnen er geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. We houden daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de appartement. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is zijn we ten allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de koopsom inbegrepen. De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald. Indien de appartement gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van de appartement.