



Fusion

Technische omschrijving

kopers

Documentgegevens

Bedrijf	:	Heddes Bouw & Ontwikkeling
Project	:	Fusion
Datum	:	20-03-2025



Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Appartementen (privé-gedeelte)	5
2.1 Bijbehorende ruimtes.....	5
2.2 Vloerafwerking.....	5
2.3 Binnenwanden en – afwerking.....	5
2.4 Plafondafwerking.....	6
2.5 Kozijnen, ramen en deuren.....	6
2.6 Hang- en sluitwerk.....	6
2.7 Binnentrappen (geldend voor appartementen met meerdere bouwlagen).....	7
2.8 Beglazing.....	7
2.9 Vensterbanken.....	7
2.10 Zonwering	7
2.11 Tegelwerken	8
2.12 Schilderwerk.....	8
2.13 Binnen riolering.....	9
2.14 Waterinstallatie.....	9
2.15 Sanitair	10
2.16 Gasinstallatie.....	11
2.17 Verwarmings- / koelingsinstallatie.....	11
2.18 Mechanische ventilatie.....	13
2.19 Elektrische installatie	13
2.20 Videofoon en belinstallatie	14
2.21 Telefoon, televisie en internet.....	14
2.22 Keukeninrichting.....	14
2.23 Individuele bergruimte.....	14
2.24 Buitenruimte.....	15
2.25 Afwerkstaat.....	15
3. Energieprestatie	16
3.1 BENG	16
3.2 Energielabel.....	16
3.3 Energie en isolatie	16
4. Appartementen (algemene ruimten)	17
4.1 Niet-openbare parkeergarage	17
4.2 Collectieve fietsenbergingen.....	17
4.3 Trappen, bordessen, hekwerken en leuningen.....	17
4.4 Vloer-, wand- en plafondafwerking.....	18
4.5 Binnenkozijnen en –deuren	18
4.6 Afwerkstaat.....	18
5. Algemene technische installaties	19
5.1 Buitenriolering	19
5.2 Hemelwaterafvoeren	19
5.3 Gasinstallatie.....	19

5.4	Waterinstallatie	19
5.5	Brandveiligheidsinstallaties.....	19
5.6	Elektrische installatie	19
5.7	Ventilatievoorzieningen.....	19
5.8	Personenliftinstallatie (Mitsubishi).....	20
5.9	Laadvoorzieningen	20
6.	Constructie en de buitenzijde van het complex	21
6.1	Fundering	21
6.2	Vloeren en galerijen.....	21
6.3	Daken.....	21
6.4	Buitenwanden.....	21
6.5	Gevelafwerking.....	21
6.6	Buitenkozijnen, ramen en deuren	21
6.7	Beglazing.....	22
6.8	Glasbewassing.....	22
6.9	Entree met postkasten en videofoon	22
6.10	Kleur- en materialenstaat	22
7.	Terreininrichting en omgeving.....	24
7.1	Openbaar gebied, huisvuilophaalvoorzieningen en straatverlichting	24
7.2	Peil van het complex	24
7.3	Inrichting gemeenschappelijke binnentuin	24
7.4	Inrichting privé terrassen.....	24
8.	Overige informatie.....	25
8.1	Schoonmaak en oplevering	25
8.2	Woningborg.....	25
8.3	Krijtstreepmethode.....	25
8.4	Dilatatievoegen.....	25
8.5	Krimpscheuren	25
8.6	Zwevende dekvloer.....	25
8.7	Woningscheidende- en voorzetwand Metal-stud	25
8.8	Volgorde van stukken.....	26
8.9	Maatvoering en materiaalkeuzes.....	26
9.	Tot slot	27

1. Inleiding

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

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

2. Appartementen (privé-gedeelte)

2.1 Bijbehorende ruimtes

Het privé-gedeelte bestaat uit de volgende ruimtes:

- Het appartement;
 - Woonkamer/keuken;
 - Slaapkamer(s);
 - Badkamer;
 - Separaat toilet (indien van toepassing);
 - Hal / gang;
 - Berging;
 - Meterkast;
 - Warmtekast;
- Buitenruimte (balkon)

De overige ruimtes zijn algemeen.

2.2 Vloerafwerking

Binnen het project worden alle constructieve wanden en vloeren in beton uitgevoerd. De vloeren in de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer en voorzien van vloerverwarming. De vloerverwarming heeft tevens een (beperkte) koelfunctie. Zie hiervoor [hoofdstuk verwarming](#). De vloeren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer onder afschot getegeld. De vloeren van de meterkast en de warmtekast blijven onafgewerkt.

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

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

2.3 Binnenwanden en – afwerking

De woningscheidende wanden, eindwanden en dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massief gewapend beton. Wand die geen constructieve functie hebben en niet-dragende wanden die grenzen aan onverwarmde algemene binnenruimtes of liftschachten, worden uitgevoerd als geïsoleerde stijl- en regelwerk- wanden met een gipsplaat afwerking (metal-stud wanden). De niet dragende woningscheidende wanden in de appartementen worden uitgevoerd als geïsoleerde stijl- en regelwerk wanden met een gipsplaat afwerking (metal-stud wanden). Het is niet toegestaan om na oplevering extra sparings of andere aanpassingen in deze wanden aan te brengen. De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden.

De wanden in het appartement worden (behoudens de wanden van de berging, meterkast en warmtekast) behangklaar (afwerkingsniveau B, volgens de STABU vlakheidsklassen) dus zonder behang en zonder plinten opgeleverd. De koper dient de vlakheid van de wand af te stemmen met de leverancier van de door hen zelf gekozen wandafwerking. De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. De wanden in het toilet worden betegeld tot +/- 1,5 m boven de dekvloer (afgestemd op hele tegels). Boven de tegels wordt de wand afgewerkt met spuitwerk.

2.4 Plafondafwerking

De plafonds van de appartementen worden, met uitzondering van de meterkast en warmtekast, voorzien van spuitpleisterwerk.

Door het bouwsysteem in het werk gestorte betonwanden met prefab betonnen breedplaatvloeren blijven de v-naden, van de onderlinge aansluitingen van de betonnen vloerplaten, zichtbaar in de constructieve betonplafonds. Daar waar een koof of verlaagd plafond is toegepast, welke is aangegeven op de verkooptekening, zijn er geen v-naden zichtbaar omdat het plafond vlak wordt afgewerkt. De koof en het verlaagd plafond worden ook voorzien van spuitpleisterwerk.

De vrije hoogte onder het plafond in de appartementen bedraagt minimaal 2,6 meter. Onder een koof of verlaagd plafond is de vrije hoogte minimaal 2,3 meter.

De vrije hoogte in de maisonnette woningen type M01, gelegen op de begane grond, bedraagt op de begane grond ongeveer 2,6 meter en op de eerste verdieping ongeveer 3 meter met uitzondering van een incidentele badkamer of toilet.

2.5 Kozijnen, ramen en deuren

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met bovenlicht (zonder stofdorpel) type opdek in de kleur kristalwit. In deze binnendeurkozijnen worden fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren (van ongeveer 2300 mm hoogte) aangebracht.

De binnendeurkozijnen in de betonwanden en de berging van woningtype C05 worden uitgevoerd zonder bovenlicht. Door de constructie is het niet mogelijk dat de kozijnen in de betonwanden worden uitgevoerd met een bovenlicht en er gelden extra geluidseisen voor de deur van de berging. Door deze extra eisen wordt het binnendeurkozijn van de berging uitgevoerd zonder bovenlicht en met stofdorpel. De binnendeur wordt uitgevoerd in een geluidwerende variant met eventueel een valdorpel en geluidsisolerende deуроosters.

Doordat de verdiepingshoogte van de eerste verdieping van woningtype M01 een hoogte heeft van ongeveer 3 meter, worden de binnendeurkozijnen op de eerste verdieping uitgevoerd zonder bovenlicht.

De kozijnen en deuren van de meterkast en de warmtekast worden uitgevoerd als een geprefabriceerde kast. De deuren worden afwijkend uitgevoerd in een melamine meubelplaat en kunnen niet gewijzigd worden. De deuren worden uitgevoerd zonder een bovenlicht en zijn voorzien van ventilatieroosters.

2.6 Hang- en sluitwerk

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

Binnendeur- /kozijnen

- Binnendeuren uitgerust met stalen paumelle scharnieren;
- Deurkrukken met een recht, aluminium kortschild in een aluminium kleur op alle binnendeuren, met uitzondering van:

- Meterkast en warmtekast: Uitgevoerd met een meterkastfront voorzien van een kortschild zonder deurkruk, met een sleutelgat.
- Loopsloten op alle binnendeuren, met uitzondering van:
 - Badkamer en toiletruimte: deze hebben een vrij- en bezetsluiting;
 - Meterkast en warmtekast: deze zijn uitgerust met een kastslot.

Geveldeur- /kozijnen

- Aluminium gevelkozijnen zijn voorzien van systeem gebonden hang- en sluitwerk, kleur grijs;

De woningtoegangsdeuren van het appartement

- De woningtoegangsdeuren zijn uitgerust met scharnieren;
- De woningtoegangsdeuren van het appartement zijn voorzien van een meerpuntssluiting met cilinderslot en veiligheidsbeslag.
- In de deur is een spion opgenomen, die de mogelijkheid geeft om te zien wie er voor de deur staat.
- Op de deur is vanwege de regelgeving voor de brandveiligheid een vrijloopdranger gemonteerd.

De woningtoegangsdeuren gelegen op straatniveau en aan de galerijzijde

- De woningtoegangsdeuren zijn uitgerust met systeem gebonden paumelle scharnieren;
- De woningtoegangsdeuren van het appartement zijn voorzien een meerpuntssluiting met cilinderslot en veiligheidsbeslag.
- In de deur is geen spion opgenomen, de woningtoegangsdeuren zijn uitgevoerd met beglazing.

De toegangsdeur van de externe berging (indien van toepassing of door de koper gekocht).

- De toegangsdeuren van de berging zijn voorzien van een cilinderslot gelijksluitend met het cilinderslot van de woningstoegangdeuren.

2.7 Binnentrappen (geldend voor appartementen met meerdere bouwlagen)

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

2.8 Beglazing

Alle glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van het appartement worden voorzien van transparant, hoog rendement en isolerende meerbladige beglazing. Wanneer dit volgens de geldende regelgeving noodzakelijk is wordt er geluidswerende/letselwerende en/of brandwerende beglazing geplaatst.

2.9 Vensterbanken

Bij kozijnen binnen het appartement met een borstwering, welk is aangegeven op de verkooptekening, worden aan de binnenzijde marmercomposiet vensterbanken aangebracht. Dit gaat om de appartementen die grenzen aan de daktuin en de luifel. De vensterbank steekt tot 20 mm voorbij de muur. Bij een tot de vloer doorlopend kozijn worden geen vensterbanken aangebracht.

2.10 Zonwering

Het gebouw wordt niet voorzien van buitenzonwering. Dit wordt ook niet separaat aangeboden of optioneel gehonoreerd. De eventuele voorbereidingen voor buitenzonwering worden niet opgenomen of optioneel aangeboden.

2.11 Tegelwerken

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

Wandtegels

- Fabricaat: Procasa
- Serie: Essentials
- Afmeting: 15 x 20 cm (liggend aangebracht)
- Kleur: Wit glans of wit mat
- Patroon: Symmetrisch verdeeld, in één kleur uitgevoerd
- Voegkleur: Zilver grijs
- Kleur hoekprofiel: Wit
- Kleur kit: Afgestemd op het omringende werk

De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. Daarentegen wordt het separate toilet tot 1,5 meter hoogte (afgestemd op hele tegels). Waarboven spuitpleisterwerk wordt aangebracht.

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

Vloertegels

- Fabricaat: Procasa
- Serie: Essentails
- Afmeting: 15 x 15 cm
- Kleur: Antracite, Grey of Almond.
- Patroon: Symmetrisch verdeeld, in één kleur uitgevoerd
- Voegkleur: Zilver grijs
- Kleur hoekprofiel: Wit
- Kleur kit: Afgestemd op het omringende werk

Ter plaatse van de douchehoek wordt een afvoerput in het vloertegelwerk opgenomen. Het tegelwerk zal onder afschot richting de afvoerput worden aangebracht. De indeling van de badkamer is aangegeven op de verkooptekening van het individuele appartement.

In de douchehoek kunnen, vanwege het te maken afschot en de op te nemen afvoerput, geen grotere tegels dan de aangegeven afmeting worden toegepast.

Wand- en vloertegels worden niet doorlopend/strokend verwerkt. Wegens noodzakelijke wand- en vloerafdichtingen om lekkages te voorkomen, is het niet mogelijk om het tegelwerk te laten vervallen.

In de badkamer en het toilet worden vloertegels aangebracht waardoor de kozijnen worden voorzien van een kunststeen dorpel in een grijze kleur.

2.12 Schilderwerk

De houten aftimmeringen worden voorzien van een witte grondlaag. Er wordt geen dekkend schilderwerk aangebracht.

Geldend voor appartementen met meerdere bouwlagen

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

2.13 Binnen riolering

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

Alle installaties worden in de wanden weggewerkt met uitzondering van:

- De riolering/ afvoer in de keuken
- De afvoer van het fontein in de toilet
- De afvoeren van de wastafel.
- De installaties in de meterkast
- De installaties in de berging.

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

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

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

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

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

- De afvoer voor de warmteterugwinningseenheid ventilatie;
- De afvoer voor de wasmachine.

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

- De afvoer voor afleverset voor warmte- en koudelevering.

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

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

2.14 Waterinstallatie

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

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

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar:

- De toiletcombinatie(s);
- Het fontein in de separate toiletruimte;
- Het tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- De vaatwasser aansluiting.






2.15 Sanitair





Het te leveren sanitair wordt met de benodigde stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het sanitair wordt standaard uitgevoerd in de kleur wit. De appartementen worden voorzien van het volgende sanitair.

Het is niet mogelijk om het sanitair te laten vervallen.

Hoogte van het sanitair (toilet):

- Hoogte van de wc-pot van het wandcloset bedraagt 420 mm ten opzichte van de afgewerkte vloer.

Omschrijving	Fabricaat	Type	Kleur
Wastafel			
Wastafel	Geberit	Renova plan wastafel 60 x 48 cm 	Wit
Wastafelmengkraan	Grohe	Eurosmart M m/waste wastafelmengkraan 	Chroom
Afvoerset	Viega	kunststof plugbekersifon 5/4 m /muurbuis	Wit
Hoekstopkraan	Grohe	1/2x3/8 knel (2x)	Chroom
Douche			
Douchemengkraan	Grohe	1000 Performance thermostaatkraan 	Chroom
Glijstangcombinatie	Grohe	New Tempesta II glijstangset 60 cm 	Chroom
Doucheput	Geberit	vloerput met rvs rooster sifonhoogte 50 mm	RVS
Separaat toilet			
Wandcloset	Geberit	Renova wandcloset diepspoel 	Wit

Omschrijving	Fabricaat	Type	Kleur
Closetzitting	Geberit	Renova plan closetzitting m/deksel 	Wit
Bediening	Geberit	Sigma20 	wit/chroom
Inbouwreservoir	Geberit	Duofix up320 h112 90/110 111.308.00.5	
Fontein	Geberit	Renova plan fontein 36x25 cm 	Wit
Fontein kraan	Grohe	Eurostyle Cosmo 	Chroom
Afvoerset	Viega	kunststof plugbeksifon 5/4 m/muurbuis	Wit
Hoekstopkraan	Grohe	1/2x3/8 knel	Chroom
Overig sanitair			
Elektrische radiator badkamer	Henrad	Oceanus E	Wit
Wasmachine kraan	VSH	Wasm.bel,kr 1/2"m.keerkl.0588808	Chroom
Sifon wasmachine en wasdroger	Mcalpine	Wasmachineafvoerset 40 mm	Wit
Sifon inlaatcombinatie warme meterkast			

2.16 Gasinstallatie

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

2.17 Verwarmings- / koelingsinstallatie

Het appartement is voorzien van centrale levering warmte, koude en warmtapwater. Vattenfall is de leverancier en levert uw warmte en koude. De koper is verplicht voor de levering om een overeenkomst met Vattenfall aan te gaan.

Vanuit de centrale techniekruimte wordt de warmte, koude en warmtapwater naar uw woning gebracht. In uw woning is een afleverset geplaatst in de warmtekast, welke in eigendom blijft van Vattenfall. Deze afleverset is namelijk het eindpunt van de installatie van Vattenfall. Dit apparaat produceert geluid. Het is dus mogelijk dat de afleverunit op de achtergrond waarneembaar is.

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

Middels de thermostaten in de woonkamer en de slaapkamer(s) kunt u de ruimtetemperatuur in de desbetreffende ruimte instellen.

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

Hoeveel warmte u verbruikt kunt u zien op de warmtemeter. Deze is op de afleverset geplaatst in de warmtekast. Voor de koeling wordt een vastbedrag per jaar betaald.

De woonkamer, hal, keuken en slaapkamers worden voorzien van vloerverwarming/vloerkoeling. De verwarmingsinstallatie bestaat uit leidingen die worden aangesloten op de verdeler. De plaats van de verdeler staat aangegeven op de verkooptekeningen. Vanuit de verdeler wordt de vloerverwarming/vloerkoeling uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. In de badkamer(s) wordt geen vloerverwarming/vloerkoeling aangebracht. Hier wordt een elektrische radiator geplaatst.

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

- | | |
|------------------|--------------------|
| • Hal; | 18 °C |
| • Toiletruimte; | 18 °C |
| • Woonkamer; | 22 °C |
| • Keuken; | 22 °C |
| • Slaapkamer(s); | 22 °C |
| • Badkamer; | 22 °C |
| • Berging. | 15 °C (onverwarmd) |

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

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

Onderstaande vloerafwerkingen zijn veelal niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- Parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- Parket van lange planken;
- Vloerbedekking die zwevend moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- Vloerbedekking met een foamrug;
- Vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

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

2.18 Mechanische ventilatie

Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning-unit (WTW-unit) en is individueel vraag gestuurd. Het systeem ventileert automatisch de juiste hoeveelheid verse buitenlucht op basis van de gemeten hoeveelheid CO₂ in de woonkamer en hoofdslaapkamer. De ventilatie-unit wordt in de berging geplaatst. Door middel van een los geleverde pulsdrukker (batterij gevoed) kan de bewoner handmatig de ventilatie in een verhoogde stand schakelen tijdens het koken of het douchen. Het ventilatiesysteem blijft dan gedurende een voorgeprogrammeerde periode in een verhoogde stand draaien om vocht versneld af te voeren.

De keuken, het toilet, de badkamer en de berging, waar de wasmachine en de wasdroger staan opgesteld, worden voorzien van afzuigventielen.

In de berging worden ook verschillende installatieonderdelen opgesteld zoals de WTW-installatie en de vloerverwarmingsverdeler.

De toevoer van de ventilatielucht in het toilet en de badkamer vindt plaats onder de deuren. De toevoer van ventilatielucht in de verblijfsruimten vindt plaats door middel van toevoerventielen. Indien noodzakelijk wegens geluidisolatie, is er ook een toevoerventiel aanwezig in de berging.

Inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in kunststof, kleur wit. De aantallen en posities van deze ventielen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekening. Deze kunnen i.v.m. luchtstromen niet verplaatst worden. Er kan geen afzuigkap op het ventilatiesysteem worden aangesloten. Een afzuigkap met een uitvoer naar de buitengevel is niet mogelijk. Afzuiging van de kookplaat dient door een recirculatiesysteem plaats te vinden.

2.19 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt, aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen en aardlekschakelaars naar de diverse aansluitpunten, zoals bij benadering op de verkooptekening is aangegeven. De aansluitwaarde hoofdaansluiting per woning is 3x25A.

De verdeelinrichting in de woning is uitgevoerd met afzonderlijke eindgroepen, voorzien van aardlekbeveiliging. De verdeelinrichting is geschikt voor een aantal lichtgroepen en bevat tevens de volgende aparte eindgroepen:

- Combi magnetron /oven (1x16A)
- Wasmachine; (1x16A)
- Wasdroger (1x16A)
- Vaatwasmachine (1x16A)
- Elektrisch koken 2-fase (perilex)

Wandcontactdozen

Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn van het inbouwtype in een witte uitvoering. De dubbele schakelaars en wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Schakelaars worden op circa 105 cm boven de vloer geplaatst. De algemene wandcontactdozen en media (UTP) aansluitingen worden op circa 30 cm boven de vloer geplaatst. De algemene dubbele wandcontactdozen worden in één afdekraam geplaatst. De wandcontactdozen ter plaatse van de opstelplaats van de keukeninrichting worden geplaatst volgens de standaard keukenopstelling.

In de individuele buitenbergingen (van toepassing bij de woningtype A01a en B02) worden het lichtpunt en de schakelaar uitgevoerd als opbouwtype en aangesloten op de algemene elektriciteitsmeter.

Plafondlichtpunten

De dozen t.b.v. de plafondlichtpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak. I.v.m. met de vele installaties in de betonvloer (plafond) is in de berging een wandlichtpunt opgenomen.

Rookmelder

In de appartementen worden volgens de voorschriften rookmelder(s) aangebracht en aangesloten op het lichtnet. De rookmelder is voorzien van een back-up batterij voor een juiste werking als de stroom bij een brand uitvalt.

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

2.20 Videofoon en belinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een videofooninstallatie met een beldrukker bij het bellentableau bij de toegewezen hoofdentree. Het intercomtoestel met beeldscherm wordt als opbouwmodel, volgens de tekening geplaatst in de hal of woonkamer van het appartement. De camera met spreekinstallatie wordt ingebouwd in het bellentableau bij de hoofdentree van het complex. Het appartement is toegewezen aan de hoofdentree. Dit betekent dat alleen hier gebeld kan worden naar het toegewezen appartement.

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

De beldrukker bij de voordeur van iedere woning wordt uitgevoerd met een ander geluidssignaal dan de intercominstallatie.

De appartementen met de toegang gelegen op straatniveau krijgen geen videofooninstallatie. Deze appartementen worden voorzien van een zwakstroom belinstallatie in de meterkast en een beldrukker die is geplaatst bij de woningtoegangsdeur.

2.21 Telefoon, televisie en internet

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

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

2.22 Keukeninrichting

Het appartement wordt niet voorzien van een keukenopstelling. De koper dient na oplevering zelf een keuken te plaatsen. Desbetreffende voorzieningen worden gerealiseerd zoals aangegeven op de keukenopstellingstekening (0-tekening).

2.23 Individuele bergruimte

De meeste woningen met een gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² hebben een in pandige bergruimte van minimaal 2,7 m² exclusief de benodigde opstellingsruimte voor de verwarmings- en ventilatie installatie. Een aantal woningen beschikken over een extra individuele berging buiten de woning op de begane grond of eerste verdieping.

Deze bergingen kunnen ook op een andere bouwlaag dan de woning liggen. Dit staat bij de verkoopstukken aangegeven. De woningen die kleiner zijn dan 50 m² zijn voorzien van een berging waarin ook de verwarming-, ventilatie installatie, wasmachine en eventuele droger kunnen worden geplaatst.

2.24 Buitenruimte

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

2.25 Afwerkstaat

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

Ruimte appartementen	Vloer	Wand	Plafond
Hal/ gang	Onafgewerkt (dekvloer)	Behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer(s)	Onafgewerkt (dekvloer)	Behangklaar	Spuitwerk
Woonkamer/ keuken	Onafgewerkt (dekvloer)	Behangklaar	Spuitwerk
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk en spuitwerk	Spuitwerk
Badkamer	Tegelwerk	Tegelwerk	Spuitwerk
Berging	Onafgewerkt (dekvloer)	Niet nader afgewerkt.	Spuitwerk
Meterkast/ warmtekast	Onafgewerkt (dekvloer)	Niet nader afgewerkt	Niet nader afgewerkt
Buitenruimte (balkon)	Beton of daktegels	Metselwerk	Beton onafgewerkt en plaatselijk houtwolcementplafond

3. Energieprestatie

3.1 BENG

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

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

- De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
- Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr);
- Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%).

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

3.2 Energielabel

De appartementen worden gerealiseerd conform de gestelde BENG-eisen van het project.

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

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

Een energielabel betreft een energieprestatie indicator, wat geen directe relatie heeft met het werkelijke energieverbruik.

3.3 Energie en isolatie

De appartementen voldoen aan de conform het Bouwbesluit gestelde energieprestatie eisen. De volgende isolatievoorzieningen worden aangebracht:

- Begane grondvloer: Kunststofschuimisolatie
- Buitengevel: Minerale wol isolatie (glaswol)
- Plat dak: Kunststofschuimisolatie/EPS-isolatie
- Glas: Isolerende HR++ beglazing

4. Appartementen (algemene ruimten)

4.1 Niet-openbare parkeergarage

In de niet-openbare parkeergarage op de begane grond is ruimte voor maximaal 62 privé parkeerplaatsen. Er worden 24 van deze plekken separaat verkocht als recht om te parkeren. Waarvan er zes plekken geschikt zijn voor elektrisch laden en twee minderinvalideplekken. Daarnaast is er ruimte voor 50 scooters en motoren.

De parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen voldoen aan de Bouwbesluit eisen voor parkeren. De parkeerplaatsen hebben een afmeting van ca. 5 meter diep en ca. 2,5 meter breed. De vrije hoogte in de parkeergarage is maximaal 2,1 meter. De parkeergarage is voorzien van een sprinklerinstallatie.

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

De scooters kunnen worden opgesteld in de opstelplaatsen in de parkeergarage zonder laad-mogelijkheid en individuele toewijzing.

Op de eerste verdieping bevindt zich een aparte ingang naar de openbare parkeergarage voor de bezoekers van het Foodcourt en de McDonalds.

Deze parkeergarage is alleen bestemd voor gebruik door de bezoekers van het Foodcourt en de McDonalds. De parkeergarage is afgesloten van de algemene ruimtes van de appartementen.

4.2 Collectieve fietsenbergingen

De collectieve fietsenberging is voor de bewoners van Fusion en is te bereiken vanaf de begane grond en loopt door tot de eerste verdieping. Twee verschillende entrees op de Develstein zorgen ervoor dat de fietsenberging voor de bewoners en bezoekers gescheiden zijn van elkaar. Voor alle appartementen zijn minimaal drie fietsenparkeerplaatsen voorzien. De grotere appartementen krijgen, afhankelijk van de oppervlakte, één of meer extra fietsplaatsen toebedeeld. Deze opstelplaatsen betreft het recht om te stallen op basis van zwerfplekken.

De opstelplaatsen voor de fietsen worden uitgevoerd als enkellaags of etagestalling (twee fietsen boven elkaar). De fietsenberging is met de fiets vanaf begane grond bereikbaar. De toegang gaat via een dubbele deur met toegangscontrole. Vanaf de hoofdentree en de parkeergarage is de fietsenberging via afgesloten toegangsdeuren ook bereikbaar zonder fiets.

In de fietsenberging is er een ruimte voor bakfietsen zonder laad-mogelijkheid en zonder individuele toewijzing.

4.3 Trappen, bordessen, hekwerken en leuningen

De trappen en bordessen in de gemeenschappelijke trappenhuizen worden uitgevoerd in prefab beton. De leuningen worden uitgevoerd in staal en afgewerkt in een door de architect gekozen kleur steengrijs. De vluchtrappen aan de galerij worden in staal uitgevoerd. De plafonds en de onderzijde van de bordessen van de trappenhuizen worden voorzien van een akoestische afwerking. De wanden van de trappenhuizen worden afgewerkt met spuitwerk.

4.4 Vloer-, wand- en plafondafwerking

De entreehal wordt voorzien van vloertegelwerk. Het plafond wordt afgewerkt met een akoestische plafondafwerking in de kleur wit. De buitenzijde van de wanden van de aanwezige technische kasten worden afgewerkt met een nader te bepalen fineerbekleding. De wand in de entreehal wordt voorzien van een lambrisering met tegels, hierboven wordt de wand afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit.

Op de verdiepingen worden de vloeren van de tochtsluizen, de lifthal, de gangen en de corridors afgewerkt met een vinylvloerbedekking. De aansluiting van de vloerbedekking op de wand wordt afgewerkt met een plint in een door de architect gekozen kleur. Boven de plint worden wanden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit.

De vloer van de parkeergarage zal worden uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer waarop de markering van de parkeerplaatsen wordt aangebracht. De binnenwanden in de garage de fietsenstalling, de bergingen en de berging worden uitgevoerd in schoonwerk beton en kalkzandsteen vellingblokken zonder verdere afwerking. Het plafond in de garage en de overige algemene ruimtes, waar geen thermische isolatie noodzakelijk is, worden uitgevoerd als schoonwerk betonplafond.

4.5 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de algemene ruimten van het complex en in de lifthallen zijn houten kozijnen met houten stompe deuren die zijn voorzien van glas. Als dit volgens de geldende regelgeving noodzakelijk is zijn de deuren uitgevoerd met een dranger.

De woningtoegangsdeuren van de appartementen die zijn gesitueerd in de corridors zijn houten kozijnen met HPL-deuren die zijn voorzien van een spionoog. Als dit volgens de geldende regelgeving noodzakelijk is zijn de brandwerende deuren uitgevoerd met een (vrijloop)deurdranger.

4.6 Afwerkstaat

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

Ruimte appartementen	Vloer	Wand	Plafond
Entrees	Tegelwerk	Lambrisering van tegels tot ca. 1300 + vl. Spuitwerk	Akoestisch plafond
Trappenhuizen	Betontrap en bordessen	Spuitwerk	Akoestisch spuitpleister
Tochtsluizen	Schoonloopmatten	Spuitwerk	Akoestisch spuitpleister
Galerij	Beton	Metselwerk	Onafgewerkt
Buitenruimtes appartementen	Beton (balkon)	Metselwerk	Onafgewerkt
Bergingen	Gevlinderd beton	Kalkzandsteen vellingblokken	Onafgewerkt
Fietsenstalling	Gevlinderd beton	Onafgewerkt	Onafgewerkt.
Parkeergarage	Gevlinderd beton	Onafgewerkt	Houtwolcementplafond of onafgewerkt
Liftkooi	Marmoleum	Metalen beplating Wand achterzijde lift spiegel (halve hoogte)	Metalen beplating

5. Algemene technische installaties

5.1 Buitenriolering

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

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

5.2 Hemelwaterafvoeren

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

5.3 Gasinstallatie

Geen van de algemene installaties worden aangesloten op het gasnetwerk.

5.4 Waterinstallatie

De uitstortgootstenen in de afgesloten werkkasten in de algemene ruimte van het gebouw worden voorzien van koud- en warm water (warmwaterboiler).

5.5 Brandveiligheidsinstallaties

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

5.6 Elektrische installatie

De elektrische installatie ten behoeve van de algemene voorzieningen zoals de lift, de verlichting, brandveiligheidsvoorzieningen en overige voorzieningen in de algemene ruimten, worden aangesloten op een meterkast met aansluiting voor centrale voorzieningen verdeeld over voldoende groepen naar de diverse aansluitpunten. De verlichtingsarmaturen in de gemeenschappelijke ruimtes zijn energiezuinig en van het type opbouw, of inbouw bij aanwezigheid van verlaagde plafonds. In de entreehal worden inbouwspots geplaatst.

De verlichting op de galerijen wordt centraal geschakeld vanuit de schemerschakeling. Zo wordt in de avonduren het gehele blok vanaf hetzelfde tijdstip gedurende de hele nacht verlicht.

Alle schakelaars en wandcontactdozen, in witte uitvoering, zijn een inbouwtype en bij de niet afgewerkte kalkzandsteenwanden een opbouwtype. De wijze van in- en uitschakeling van de verlichting is afhankelijk van de ruimte.

5.7 Ventilatievoorzieningen

De niet-openbare garage wordt mechanisch afgezogen. Via de in-/uitrit wordt op een natuurlijke wijze de buitenlucht aangevoerd. Tegen het plafond van de niet openbare garage worden stuwdrukventilatoren geplaatst.

Wegens de brandveiligheid worden de trappenhuizen mechanisch afgezogen. Overige (verkeer)ruimtes worden natuurlijk geventileerd.

5.8 Personenliftinstallatie (Mitsubishi)

In de hoofdentree wordt een liftinstallatie met twee liften aangebracht met een stopplaats op elke bouwlaag. De eerste lift heeft een inwendige kooiafmeting van ongeveer 110 x 140 cm, 235 cm hoog en is geschikt voor maximaal acht personen. De tweede lift heeft een inwendige kooiafmeting van ongeveer 110x210 cm, 235 cm hoog en is geschikt voor maximaal veertien personen.

Op het bedieningspaneel wordt voor noodgevallen een alarm doormeldsysteem met een spreek/luisterverbinding opgenomen. De tweede lift betreft een brandweerlift die door de brandweer gebruikt wordt bij calamiteiten.

5.9 Laadvoorzieningen

De parkeergarage beschikt over zes oplaadpunten (één per parkeervak) voor het opladen van elektrische auto's met maximaal 22 kW. Wegens het beperkte beschikbare totaal vermogen, wordt bij hoge bezetting het beschikbare vermogen verdeeld over de oplaadpunten. Dit kan betekenen dat het laden langer duurt. Zoals eerder beschreven worden deze parkeerplekken met een oplaadpunt separaat verkocht als recht om te parkeren. .

In de fietsenstalling- en bij de scooter opstelplaatsen in de parkeergarage zijn er geen oplaadpunten opgenomen voor het laden van elektrische (bak)fietsen en scooters.

6. Constructie en de buitenzijde van het complex

6.1 Fundering

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

6.2 Vloeren en galerijen

De vloer van de niet openbare garage wordt uitgevoerd met betonnen kanaalplaatvloeren en een monoliet afgewerkte betonnen druklaag. De verdiepingvloeren en de dakvloeren worden uitgevoerd in beton. Daar waar constructief noodzakelijk, worden de vloeren ondersteund door wanden, liggers en/of kolommen. De vloeren van de appartementen worden voorzien van zwevende dekvloeren.

De galerijen van het lage woonblok worden vanaf de eerste tot en met de vierde verdieping uitgevoerd met prefab betonnen galerijplaten, deze zijn ondersteund door betonnen kolommen.

6.3 Daken

De platte daken worden uitgevoerd in beton en voorzien van isolatiemateriaal (gemiddelde Rc-waarde 6,3 m²K/W) en een bitumineuze dakbedekking. De verdere afwerking kan bestaan uit waterretentie, een sedum/ groendak oplossing, grind of betontegels.

De dakranden van de platte daken worden afgewerkt met in kleur gecoate geprofileerde aluminium dakranden of betonnen muurafdekkers. De volgende voorzieningen worden op het dak aangebracht:

- doorvoeren van de hemelwaterafvoeren en nood overstorten;
- rioolontluchting;
- installatieonderdelen van de mechanische ventilatie (o.a. aan- en afvoerkanalen);
- veiligheidsvoorziening voor het beheer en onderhoud van de installaties en inspecties;
- uitloop liftinstallaties;
- dakluiken.

6.4 Buitenwanden

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

6.5 Gevelafwerking

De buitengevels worden uitgevoerd in metselwerk gecombineerd met prefabbeton elementen. Het metselwerk en het beton worden uitgevoerd in een door de architect gekozen kleur.

Vanaf de eerste tot en met de negende verdieping is er ter plaatse van de buitenruimtes op de Noord-westgevel en de Zuid-oostgevel een glazenbalustrade aanwezig. Op de Zuid-westgevel een metalen balustrade met spijlen. De buitenruimtes op de Zuid-westgevel en de Zuid-oostgevel, van de appartementen in het lage woonblok, worden vanaf de tweede tot en met de vierde verdieping uitgevoerd met een metalen balustrade met spijlen.

6.6 Buitenkozijnen, ramen en deuren

Alle buitengevelkozijnen, ramen en puiken van het complex worden uitgevoerd in aluminium in een door de architect gekozen kleur.

In de geldende regelgeving zijn eisen opgenomen voor het realiseren van een acceptabel woon- en leefklimaat. Hierin is opgenomen dat er met een geopend raam geslapen kan worden zonder hinder van omgevingsgeluid. Hiervoor worden op de geluidbelaste gevels geluidwerende lamellenroosters aangebracht. Deze roosters zijn met de tekst "spuivoorziening" aangegeven op de verkooptekeningen.

De toegangsdeur tot de appartementen wordt uitgevoerd in een veiligheidsdeur inclusief kozijnen, voorzien van systeem gebonden garnituur. Daar waar dit volgens de geldende regelgeving benodigd is wordt de deur voorzien een vrijloopdranger (die is aangesloten op de rookmelders).

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

De draairichting van de ramen en deuren is aangegeven op de gevel- en verkooptekeningen.

6.7 Beglazing

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

6.8 Glasbewassing

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

6.9 Entree met postkasten en videofoon

In de hoofdentree van het complex worden afsluitbare postkasten en een bellentableau t.b.v. de deurbelinstallatie en de videofooninstallatie aangebracht aan de buitenzijde in de gevel. De camera's met spreekinstallatie worden ingebouwd in het bellentableau.

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

De appartementen met de toegang gelegen op straatniveau krijgen geen videofooninstallatie en wordt niet aangesloten op de algemene deurinstallatie. Bij de entree van de woning wordt op de metselwerk wand een postkast geplaatst.

6.10 Kleur- en materialenstaat

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

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Afwerking
Gevel			
Metselwerk gevels	Baksteen	Groen genuanceerd	Halfsteensverband
Voegwerk metselwerk	Doorstrijkmortel	2771, pointmaster Groen genuanceerd	Voeg (ca. 5 mm) terugliggend
Hemelwaterafvoeren	PVC en verzinkt	Grijs.	Niet van toepassing.
Kolommen	Beton	Wit	Zichtbaar glad
Vliesgevel	Aluminium	Anodic Bronze	Ge(poeder)coat
Balkons, terrassen en galerijen			

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Afwerking
Balkon- en galerijplaten	Beton	Wit	Zichtbaar glad
Hekwerken	Metaal	Anodic Bronze	Ge(poeder)coat
Privacy schermen	Metaal met letselveilig glas (matte folie)	Anodic Bronze	Ge(poeder)coat
Vluchttrappen galerij	Staal	Anodic Bronze	Ge(poeder)coat
Kozijnen, puien en draaiende delen			
Kozijnen	Aluminium	Anodic Bronze	Ge(poeder)coat
Waterslagen	Aluminium	Anodic Bronze	Ge(poeder)coat
Gevelbeplating	Aluminium	Anodic Bronze	Ge(poeder)coat
Gevelroosters	Metaal	Anodic Bronze	Ge(poeder)coat
Buitenplafonds			
Plafonds luifels plint	Hout	ntb	Zigzag patroon
Plafond luifels dak	Prefab beton	Wit	Zichtbaar glad
Daken			
Dakbedekking plat dak (hoge dak)	Bitumen	Grijs	Grind
Dakbedekking plat dak (lage dak)	Sedum	Groen	Sedumgraskruidendak
Dak tegels	Beton	Grijs	Zichtbaar glad

7. Terreininrichting en omgeving

7.1 Openbaar gebied, huisvuilophaalvoorzieningen en straatverlichting

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

De armaturen van de openbare straatverlichting worden, daar waar dat volgens de verlichtingsberekeningen noodzakelijk is, door de gemeente in de openbare inrichting geplaatst.

De gemeente Amsterdam is verantwoordelijk voor de definitieve inrichting en uitvoering van het openbaar gebied, huisvuilverzamelpunten en straatverlichting.

7.2 Peil van het complex

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

7.3 Inrichting gemeenschappelijke binnentuin

De gemeenschappelijke binnentuin wordt voorzien van een inrichting bestaande uit onder andere bestrating, beplanting, bomen en verlichting. In de brochure is een impressie daarvan weergegeven. Het definitieve ontwerp van de inrichting is nog niet gereed, zodat wijzigingen worden voorbehouden. Het kan zo zijn dat, vanwege het plantseizoen, de begroeiing van de daktuin nog ontbreekt als de woningen worden opgeleverd.

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

7.4 Inrichting privé terrassen

De privacyschermen die worden geplaatst als vaste erfscheiding zijn voorzien van een standaard glasvulling. Op de plaatsen waar dit vanwege de regelgeving voor de brandveiligheid benodigd is wordt er in de schermen een brandwerende glasvulling aangebracht.

Uit veiligheidsoverwegingen mogen er op de galerijen en buitenruimtes geen brandbare materialen worden toegepast, conform voorschriften van het bevoegd gezag.

Toegang tot groendaken is uitsluitend voor beheer- en onderhoud, niet voor bewoners. Dit geldt met name voor de luifels op de tweede en derde verdieping.

Voor het schoonmaken van de balkons, galerijen en verhardingen bij voorkeur alleen water gebruiken. Als er schoonmaakmiddelen worden gebruikt dan alleen biologisch afbreekbare middelen gebruiken die geen schade aan de beplanting veroorzaken.

Het is niet toegestaan om vloeistoffen te lozen op de balkons, galerijen en verhardingen. Het regenwater dat op de balkons, galerijen en verhardingen valt kan bij de beplantingen terecht komen. De vloeistoffen kunnen dan ongewenste schade aanbrengen aan de beplantingen.

8. Overige informatie

8.1 Schoonmaak en oplevering

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

8.2 Woningborg

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

8.3 Krijtstreepmethode

Alle appartementen zijn getoetst op daglichttoetreding en (spui)ventilatie met toepassing van de krijtstreepmethode volgens het Bouwbesluit. De krijtstreepmethode betekent dat een verblijfsgebied of verblijfsruimte fictief kleiner wordt gemaakt.

8.4 Dilatatievoegen

Om scheuren door krimp of uitzetting van de gevels of het “werken” van de appartementen te voorkomen, worden dilatatievoegen opgenomen. Dit houdt in dat er “extra” verticale naden komen om scheurvorming te voorkomen. De dilatatievoegen worden tijdens het verdere uitwerkingsproces door verschillende leveranciers uitgewerkt en staan daarom niet op de voorkooptekening aangegeven. Deze naden zijn niet zichtbaar in het appartement.

8.5 Krimpscheuren

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

8.6 Zwevende dekvloer

De appartementen zijn voorzien van een dek-/ afwerkvloer waarin o.a. de vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen, tussen deze vloer en de constructieve betonvloer komt een isolatie laag om de geluidsoverdracht naar het onderliggende appartement te minimaliseren. Wij wijzen u erop dat kleine scheurvorming in deze vloer door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer niet geheel is te voorkomen. Wij adviseren u hiermee rekening te houden bij uw keuze voor de vloerafwerking. Laat u goed informeren over de mogelijkheden en onmogelijkheden in een appartement. Laat u adviseren en informeren door een vloerleverancier over de mogelijkheden en de garantievoorwaarden waaronder deze (eind)vloer aangebracht moet worden.

Vanwege de laagtemperatuur installatie is een opstookprotocol voor het aanbrengen van de vloerafwerking niet meer benodigd.

8.7 Woningscheidende- en voorzetwand Metal-stud

De woningscheidende- en voorzetwanden van Metal-stud hebben een aantal belangrijke eigenschappen betreffende brandveiligheid, (geluids-)isolatie en luchtdichting. Om deze eigenschappen te waarborgen mag er door de koper geen enkele opening gemaakt worden in de gipsbeplating (zoals een wandcontactdoos, leidingwerk, ankers en dergelijke). De door de bouwer aangebrachte sparingen voldoen aan de gestelde eisen. Bij toekomstige aanpassingen aan de

keuken (indien liggend aan de woningscheidende- of voorzetwand) hier extra aandacht aan besteden. Het gebruik van (gips)schroeven en pluggen is wel toegestaan.

In de woningscheidende wanden die grenzen aan de toekomstige keukenopstelling wordt voor het bevestigen van de afzuigkap achterhout opgenomen. Voor de overige onderdelen van de toekomstige keukenopstelling wordt geen achterhout, in de wand, opgenomen.

8.8 Volgorde van stukken

Bij tegenstrijdigheden gaat deze technische omschrijving voor de verkooptekeningen.

8.9 Maatvoering en materiaalkeuzes

Alle genoemde maten zijn "circa" maten waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Als deze maatvoering tussen de wanden of vloeren is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met enige afwerking. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg (Garantie- en Waarborgregeling 2024). Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar is ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Tijdens de uitvoering van het werk kunnen wijzigingen noodzakelijk blijken. Bij toepassing van andere merken of typen dan aangegeven, dienen deze materialen minimaal gelijkwaardig te zijn. Als er sprake is van afwijkende maatvoering of afwerking ten opzichte van de contractstukken, melden wij dit door middel van errata.

9. Tot slot

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

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

Eventuele wijzigingen waarover u via een errata geïnformeerd wordt, zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

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

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

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