

Algemene technische omschrijving t.b.v.:

15 koopwoningen met bijbehorende garage voor 42 parkeerplaatsen gelegen aan de Vierwindenstraat 117 tm 145 (oneven) te Amsterdam.

Vierwindenstraat 117 tm 139 blok A bouwnummers A1 tm A11 en Vierwindenstraat 141 tm 145 blok B bouwnummers B1 tm B4.

Peil en uitzetten

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekeningen uitgedrukt in millimeters.

Indien de maatvoering tussen de wanden wordt aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking en bouwtoleranties..

Het Peil is 100mm onder de bovenkant van de afgewerkte vloer van de entreehal blok A begane grond, vanuit dit peil worden de hoogte maten gemeten.

Grondwerk

Alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen.

Achter de woningen bouwnummers A1, A2 en B1 wordt over het tuinoppervlak ca. 250mm tuinaarde aangebracht. Achter blok B op een verhoogde lichtgewicht ondergrond in verband met de maximale belastingen op het bovendeck van de parkeergarage.

Buitenriolering

De leidingen ten behoeve van vuilwater riolering en hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof.

De woningen worden aangesloten op het rioolstelsel van de Gemeente.

Blok B via rioolstelsel in parkeergarage naar de pompputten in installatieruimte naar het rioolstelsel van de Gemeente.

Fundering

De woningen blok A worden gefundeerd op stalen buispalen gevuld met beton, waarover een betonnen vloer en funderingsbalken worden aangebracht.

De woningen blok B worden gefundeerd op een betonnen balkenrooster aan plafond van de parkeergarage die vervolgens afgedragen wordt via kolommen en wanden naar de funderingsconstructie van de garage.

De parkeergarage wordt gefundeerd op stalen buispalen gevuld met onderdruk aangebrachte grout (speciale betonmortel), het zogenaamde groutinjectie paalsysteem met daarop een betonnen constructievloer.

Vloeren

De begane grondvloeren worden deels uitgevoerd als in het werkgestorte betonvloeren en op de funderingsbalken worden in blok A geïsoleerde systeemvloerplaten aangebracht en in blok B ongeïsoleerde systeemvloerplaten.

De verdiepings- en dakvloeren van de woningen worden uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloer met als basis fabrieksmatig gestorte vloerelementen.

De trapborden in de trappenhuizen worden uitgevoerd als een fabrieksmatig gestorte betonnen elementen.

Gevels

Het buitenmetselwerk van de voor-, zij- en achtergevel is van gevelsteen en voorzien van voegwerk.

Boven de buitenkozijnen en gevelsparingen komen waar nodig stalen ondersteuningslateien ten behoeve van opvang gevelmetselwerk.

Onder de buitenkozijnen komen natuurstenen raamdorpels met uitzondering van de kozijnen die aansluiting krijgen met de balkons.

De plint van de voorgevel blok A wordt uitgevoerd in natuursteen tot de onderkant van de natuurstenen raamdorpels van de beganegrond raamkozijnen.

De niet dragende binnenspouwbladen in de voor- en achtergevel van blok A en de zijgevel van blok B worden uitgevoerd met fabrieksmatig samengesteld houten regelwerk, waarin de isolatieplaten zijn opgenomen, afgewerkt met een gipsbeplating aan de woningzijde.

De dragende binnenspouwbladen in de voor- en achtergevel van blok B worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De driehoekvormige “sneden” in de voorgevel van blok A 3^e verdieping worden uitgevoerd in een zinken bekleding op een geïsoleerde houten ondergrond.

Wanden

De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen met uitzondering van de dragende wand op de 1^e verdieping grenzend aan de rechter belending (bouwnummer A3), deze wordt uitgevoerd in beton.

De woningscheidende wanden tussen entreehal blok A en bouwnummer A2 en de wanden tussen de lift en bouwnummer B1 tm B4 worden uitgevoerd in Metal Stud wanden (stalen profielen afgewerkt met een gipsbeplating voorzien van de benodigde isolatie).

De dragende wanden van de parkeergarage en inrit worden uitgevoerd in fabrieksmatig gestorte betonnen elementen waarvan de tussenruimte in het werk met beton gevuld wordt. Langs de bovenzijde van de wanden worden betonnen oplegneuzen aangebracht en over de kolommen stalen liggers voor de oplegging van de vloerconstructie

Balkons

De balkons van de woningen op de verdiepingen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gestorte betonnen elementen verankerd aan de verdiepingsvloeren.

Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen blok A inclusief ramen en deuren, van de voor-, zij-, achter-, als de gevel in de onderdoorgang, worden uitgevoerd in hardhout en fabrieksmatig in kleur afgewerkt.

De buitenkozijnen blok B inclusief ramen en deuren, van de voor-, zij- en achtergevel worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium in kleur.

De entree van de parkeergarage onderaan de afrit wordt uitgevoerd in een gemoffeld aluminium rolhekwerk. Het hekwerk is elektrisch te openen d.m.v. een zender, sleutelschakelaar buiten en drukknop binnen in de parkeergarage.

Ten behoeve van de toegang tot de platte daken voor onderhoud worden er op de derde verdieping ter plaatse van de trappenhuizen daktoetredingsluiken met ingebouwde ladder aangebracht.

Boven de kozijnen aan de voor-, zij- en achtergevels worden waar nodig ventilatievoorzieningen aangebracht.

De vensterbanken onder de buitenkozijnen worden uitgevoerd in natuursteen platen met uitzondering van de kozijnen uitkomend op maaiveld blok A of op het bovendek van de parkeergarage blok B.

Binnenkozijnen

De binnenkozijnen zonder bovenlicht van de appartementen zijn vervaardigd van plaatstaal fabrieksmatig in kleur afgelakt.

De binnenkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hardhout (meranti) en in kleur afgelakt.

De binnendeuren van de appartementen zijn houten opdekdeuren fabrieksmatig in kleur afgelakt.

De inpandige woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd als multiplexdeur en worden in kleur afgelakt.

Hang en sluitwerk

Voor het woongebouw wordt een sleutelplan opgesteld, waarbij de woningsleutel tevens toegang geeft tot de parkeergarage en hoofdentree van het trappenhuis.

De profielcilinders van hoofdtoegangsdeuren en ruimten voor algemeen gebruik worden uitgevoerd in slijtvaste uitvoering.

Alle draaibare delen worden voorzien van deugdelijk hang en sluitwerk.

Trappen en hekken

De trappen in de trappenhuisen worden uitgevoerd als fabrieksmatig gestorte betonnen steektrappen.

De balustraden in de trappenhuisen worden uitgevoerd in metaal uit kokerprofielen samengestelde hekwerken fabrieksmatig in kleur gepoedercoat.

De muurleuningen in de trappenhuisen worden uitgevoerd in metaal uit kokerprofielen en fabrieksmatig in kleur gepoedercoat.

De balustraden van de balkons worden uitgevoerd in metalen uit kokerprofielen samengestelde hekwerken fabrieksmatig thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat.

Dak

De dakvloeren worden voorzien van een isolatielaag en een bitumineuze dakbedekking en grind.

De schuine daken van blok b worden uitgevoerd in fabrieksmatig samengesteld houten regelwerk, waarin de isolatieplaten zijn opgenomen, afgewerkt met een gipsbeplating aan de woningzijde. De buitenzijde wordt voorzien van aluminium felsbekleding waarin dakvensters worden opgenomen.

De ruimte op het bovendeck rondom blok B en C wordt waterdicht afgewerkt en ingericht volgens een nader vast te stellen ontwerp van landschapsarchitect.

Schilderwerk

Het binnenschilderwerk van de houten binnenkozijnen bestaat uit een dekkend verfsysteem.

Beglazing

In de kozijnen, ramen en deuren aan de buitengevel van de woningen wordt isolerend dubbel glas met hoog rendement aangebracht.

Binnen afwerking

Stelposten toilet en badkamer

Voor het sanitair van de badkamer is een stelpost opgenomen van:

bouwnummer A1, A4, A7 en A10 € 649,-- incl. BTW.

Voor het sanitair van de badkamer en het toilet is een stelpost opgenomen van:

bouwnummer A2, A3, A5,A6, A8, A9, A11, B1, B2, B3 en B4 € 798,-- incl. BTW.

In de stelpost zijn begrepen: de levering van het aangegeven sanitair (doucheput met garnituur, badcombinatie, wastafelcombinatie, vrijhangend toiletcombinatie exclusief inbouwreservoir unit en fonteincombinatie).

Voor het wand- en vloertegelwerk van de badkamer is een stelpost opgenomen van:

bouwnummer A1, A4, A7 en A10 € 495,= incl. BTW.

Voor het wand- en vloertegelwerk van de badkamer en het toilet is een stelpost opgenomen van:

bouwnummer A2, A3, A5,A6, A8, A9, A11, B1, B2, B3 en B4 € 995,= incl. BTW.

In de stelpost zijn begrepen: de levering en het aanbrengen van wand- en vloertegels met een tegelhoogte van 2200mm in de badkamers en 1200mm in de toiletten.

Uitgangspunt tegelformaten vloertegels 200x200mm en wandtegels 150x200mm staand verwerkt.

Wandafwerking

De wanden in de woning voor zover niet betegeld worden behangklaar opgeleverd.
De woningen worden opgeleverd zonder plinten langs wand- en vloeraansluitingen.
De wanden in het trappenhuis en de hal worden afgewerkt met spuitpleister.
De wanden in de stallinggarage worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking

Alle niet betegelde vloeren worden afgewerkt met een zwevende dekvloer waarin opgenomen vloerverwarming op een isolatieplaat. Vloerverwarming niet in toiletten, bergingen en kasten.
De vloer in de trap-/lifthal op de begane grond en verdiepingen worden afgewerkt met vloertegels en achter de hoofdentreedeeuren een schoonloopmat.

Plafondafwerking

De plafonds in de woningen worden voorzien van een spuitpleister.
De plafonds van de garage worden niet nader afgewerkt behoudens het gedeelte onder blok B waar isolerende plafondplaten worden aangebracht.

Keukeninrichting

Voor de keukeninrichting is een stelpost opgenomen van:
bouwnummer A1 t/m A11 en B1 t/m B4 € 7.000,-- incl. BTW.

In de stelpost zijn begrepen: de aankoop van de keukeninrichting incl. montage en aansluiten
de keukenmengkraan incl. montage
het aanpassen van de installaties, voor zover afwijkend van de
standaardinstallaties.

Postkasten

De woningen worden voorzien van postkasten nabij de entree op de begane grond per blok en de woningen worden aangesloten op de bel- en spreek/video-installatie met uitzondering van de beganegrond woningen blok A bouwnummers A1 en A2.
De bouwnummers A1 en A2 worden voorzien van een belinstallatie en een postkast naast het woningtoegangskozijn.

Installaties

Hemelwaterafvoeren

De in pandige hemelwaterafvoeren en aan de gevel worden in kunststof (KOMO-gekeurd) uitgevoerd.

Binnen riolering

De binnenriolering en ontspanningsleidingen worden in kunststof (KOMO-gekeurd) uitgevoerd.

Sanitair

In de woningen wordt aangebracht een:

- wasmachinekraan en afvoerset in de wasmachineruimte
- vulkraan t.b.v. de cv-installatie in de c.v.-ruimte, indien geen combinatie mogelijk is met de wasmachinekraan.
- het sanitair van het toilet en de badkamer vallen onder de stelpost sanitair toilet/badkamer.

Waterleiding

De woningen worden voorzien van een leidingnet uitgevoerd in kunststof buizen voor koudwater, waarop aangesloten de:

- gootsteenmengkraan in de keuken
- aansluitpunten in de badkamer voor de benodigde sanitair aansluitingen
- aansluitpunten in het toilet voor de benodigde sanitair aansluitingen
- tapkraan van de wasmachine
- vulkraan van de c.v.-installatie (indien geen combinatie met het wasapparaat)

Vanaf de verwarmingsketel wordt een leidingnet voor warmwater aangelegd uitgevoerd in kunststof buizen waarop aangesloten de:

- gootsteenmengkraan in de keuken
- aansluitpunten in de badkamer voor de benodigde sanitair aansluitingen

Gas

De woningen worden voorzien van een gasleiding uitgevoerd in kunststof buizen, waarop aangesloten de:

- c.v.-ketel
- aansluitpunt voor een gaskooktoestel in de keuken.

Verwarming

De woningen worden verwarmd door een individueel gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie.

De gasgestookte HR c.v.-ketel wordt uitgerust met warmwater voorziening (combiketel).

De leidingen worden uitgevoerd in kunststof, weggewerkt in de dekvloer fungerend als vloerverwarming in alle ruimten m.u.v. de toilet, bergingen en kasten.

De berekening van het benodigde vermogen geschiedt overeenkomstig de daarvoor gestelde eisen en normen.

De te behalen en te handhaven temperaturen moeten bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingsgroepen (gesloten ramen en deuren en minimale ventilatie) zijn:

- | | |
|--|--------------------|
| - woonkamer, keuken (W/E) | 20° C |
| - slaapkamers (SL 1 of SL 2) | 20° C |
| - badkamer | 22° C |
| - toilet | 15° C (onverwarmd) |
| - entree, hal | 15° C |
| - bergruimte (BE) met c.v. en/of wasmachine. | 15° C (onverwarmd) |

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van ruimtethermostaten in de woonkamer, slaapkamers, entree of hal en badkamer daar waar vloerverwarming in de dekvloer wordt aangebracht.

Ventilatie

De woningen worden voorzien van een mechanische ventilatie-installatie. Hiermee worden de keuken, toilet, badkamer en voor zover van toepassing de bergingen in de woning mechanisch geventileerd.

De bediening vindt plaats door middel van een 3 standen schakelaar in de keuken.

Ten behoeve van de ventilatie van de garage worden 2 kanalen aangebracht welke onder de fundering via de schacht van blok A (bouwnummer A2, A4 en A7) bovendaks worden gebracht.

Elektra

De elektrische installatie in de woningen wordt uitgevoerd volgens het centraal dozensysteem (NEN 1010).

De daarvoor in aanmerking komende groepen worden beveiligd met een aardlekschakelaar.

De schakelaars, wandcontactdozen en dubbele wandcontactdozen zijn in inbouwuitvoering in de kleur wit, zoals aangegeven op tekening.

De woningen worden voorzien van een bel-, spreek-, video- en deuropener-installatie met uitzondering van de woningen beganegrond blok A bouwnummers A1 en A2. Bouwnummers A1 en A2 worden voorzien van een belinstallatie.

In de algemene ruimten buiten de woningen worden de benodigde verlichtingsarmaturen aangebracht.

Telecommunicatie

De woningen worden voorzien van een bedrade PTT aansluiting in de woonkamer en loze PTT en CAI-aansluitingen in slaapkamer 1. In slaapkamer 2 wordt een loze leiding aangebracht voor gebruik naar keuze voor een mogelijke PTT of CAI aansluiting met uitzondering van bouwnummer B1 tm B4 zoals op tekening aangegeven.

Lift

De woongebouwen blok A en B worden uitgerust met een elektrische platform liftinstallaties voorzien van cabine geschikt voor personenvervoer met stopplaatsen op de begane grond en de verdiepingen.

De toegang vanuit de garage naar de entree garage vanaf het bovendeck wordt uitgerust met een elektrische platform liftinstallatie voorzien van cabine geschikt voor personenvervoer met stopplaatsen in de hal van de parkeergarage, entree garage vanaf bovendeck en de 2 verdiepingen van de bedrijfsruimte blok C welke uitsluitend bereikbaar zijn middels sleutelschakelaar.

Staat van afwerking

Binnen de woning

Verkeersruimte (entree of hal indien van toepassing)

vloer	:	zwevende dekvloer met vloerverwarming
wanden	:	behangklaar
plafond	:	sputpleister

Toilet (indien van toepassing)

vloer	:	afwerking in stelpost sanitair/tegelwerk
wanden	:	afwerking in stelpost sanitair/tegelwerk
wanden boven tegelwerk	:	sputwerk boven 1200mm (hoogte basis tegelwerk)
plafond	:	sputpleister

Badkamer

vloer	:	zwevende dekvloer met vloerverwarming afwerking in stelpost sanitair/tegelwerk
wanden	:	afwerking in stelpost sanitair/tegelwerk
wanden boven tegelwerk	:	sputwerk boven 2200mm (hoogte basis tegelwerk)
plafond	:	sputpleister

Verblijfsruimte (woonkamer/keuken W/E)

vloer	:	zwevende dekvloer met vloerverwarming
wanden	:	behangklaar, verdere afwerking in stelpost keuken
plafond	:	sputpleister

Verblijfsruimte (slaapkamer SL1 of SL2)

vloer	:	zwevende dekvloer met vloerverwarming
wanden	:	behangklaar
plafond	:	sputpleister

Bergruimte (BE), met cv en/of wasmachine (indien van toepassing)

vloer	:	zwevende dekvloer
wanden	:	behangklaar
plafond	:	sputpleister

Meterkast

vloer	:	dekvloer
wanden	:	meterschotten
plafond	:	onafgewerkt

Buiten de woning

verkeersruimte (entree beg. grond)

vloer	:	dekvloer met schoonloopmat en vloertegels
betontrappen/-bordessen:	:	boven- en zijkanten schone beton, onderzijde stortzijde gerold).
wanden	:	sputwerk
onderzijde verdiepingsvloeren	:	akoestisch sputwerk

verkeersruimte (trappenhuizen op de verdiepingen)

vloer trappenhuizen	:	dekvloer afgewerkt met vloertegels
betontrappen/-bordessen	:	boven- en zijkanten schone beton, onderzijde stortzijde gerold).
wanden	:	sputwerk
onderzijde verdiepingsvloeren	:	akoestisch sputwerk

parkeergarage inclusief installatieruimten

vloer	:	betonnen dekvloer
wanden en kolommen	:	onafgewerkt
plafond	:	onafgewerkt
plafond onder blok B	:	plafond isolatieplaten (houtwolcement-isolatie)

onderdoorgang blok A

vloer	:	bestrating onder talud op zand boven betonvloer fundering.
wanden belending	:	bestaand stucwerk gesausd in kleur
gevel blok A	:	metselwerk met voegwerk
kolommen	:	fabrieksmatig gestorte elementen onafgewerkt
plafond	:	plafond isolatieplaten (houtwolcement-isolatie)