Technische Omschrijving

‘Commerciële ruimte – De Sluis’

BUITEN VAART

Alkmaar - Kanaaldijk



DENIJS

Inhoud

1 PROJECTINFORMATIE 4

1.1 ALGEMENE PROJECTINFORMATIE 4

2 ALGEMENE TECHNISCHE INFORMATIE 5

2.1 COMMERCIËLE RUIMTE 5
2.2 VOOR HET PROJECT GELDENDE VOORWAARDEN 5
2.3 MATEN EN MATERIALEN 6
2.4 KLEUREN 6
2.5 BENG 6
2.6 ALGEMENE PROCEDURE GEGEVENS 6
2.7 OPLEVERING 7
2.8 INRICHTINGSACTIVITEITEN 7
2.9 REGELS MET BETREKKING TOT UITVOERING 8
2.10 GOEDKEURINGSPROCEDURES 8
2.11 VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN 9
2.12 VUILAFVOER 9
2.13 KOSTEN EN VERZEKERINGEN 10
2.14 TOT SLOT 10

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING WOONGEBOUW EN ALGEMENE RUIMTEN 12

3.1 ALGEMEEN 12
3.2 PEIL 12
3.3 GRONDWERK 12
3.4 TERREININRICHTING 12
3.5 FUNDERING EN VLOERCONSTRUCTIE 13
3.6 VLOERCONSTRUCTIES 13
3.7 WANDCONSTRUCTIES 13
3.8 BUITENGEVELS 13
3.9 GEVELKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN 13
3.10 BEGLAZING 13
3.11 ZONWERING 14
3.12 HANG- EN SLUITWERK 14
3.13 POSTKAST 14

4 TECHNISCHE OMSCHRIJVING PRIVÉGEDEELTE 15

4.1 TERRAS 15
4.2 BINNENWANDEN 15
4.3 DE METERKASTEN 15
4.4 BINNENDEUREN EN -KOZIJNEN 15
4.5 VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING 15
4.6 TRAP 17
4.7 KEUKENINRICHTING 17
4.8 AFBOUWTIMMERWERK 17

5 TECHNISCHE OMSCHRIJVING INSTALLATIES 18

5.1 NUTSAANSLUITINGEN 18
5.2 BINNENRIOLERING 19
5.3 WATERINSTALLATIE 19
5.4 SANITAIR 19
5.5 VERWARMINGSINSTALLATIE 19
5.6 KOELING 19
5.7 VENTILATIE-INSTALLATIE 19
5.8 ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE 20
5.9 DATA- EN TELEFOONINSTALLATIE 20
5.10 BRANDINSTALLATIES 20

6 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT 22

6.1 EXTERIEUR 22
6.2 INTERIEUR 22

1 Projectinformatie

1.1 Algemene projectinformatie

Het project Buitenvaart fase 1 is een bijzonder project bestaande uit 2 woongebouwen met 84 appartementen en 2 commerciële ruimtes, gerealiseerd op een half verdiepte stallingsgarage met 68 stallingsplaatsen. De gebouwen bieden ruimte aan verschillende leeftijden, levensfasen en portemonnees, dankzij de diversiteit aan woningtypen. Zo komen er onder andere starters- en doorstroomappartementen, maar is er ook ruimte voor zeer riante appartementen met prachtig uitzicht over het kanaal.
De architecten die dit project ontworpen hebben, zijn Rudy Uytenhaak + partners Architecten in opdracht van de ontwikkelaar BPD (hieronder genoemd als Verkoper). De gebouwen worden gerealiseerd door Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V.
Deze technische omschrijving (TO) kopers heeft betrekking op de commerciële ruimte in gebouw De Sluis.

2 Algemene technische informatie

2.1 Commerciële ruimte

De commerciële ruimte bevindt zich aan de noord-westzijde van het gebouw De Sluis op kelder– en begane grondniveau. Aan de noordzijde wordt een terras gerealiseerd. Deze is uitgevoerd met betonnen tegels en zal niet afgescheiden worden van de daktuin welke op de stallingsgarage gerealiseerd zal worden tussen het gebouw De Kade en De Sluis. Aan de westzijde bevindt zich het Noordhollandsch Kanaal. De commerciële ruimte wordt casco opgeleverd.

De commerciële ruimte heeft de volgende specificaties:
Indexnr.86 94m² BVO, aandeel splitsing in de VvE: 95/7463.
Buitenruimte 21 m2

De commerciële ruimte wordt omschreven als bouwnummer B086, zoals in deze technische omschrijving en in de overige verkoopstukken omschreven staat.

2.2 Voor het project geldende voorwaarden

In onderstaande hoofdstukken treft u de technische specificaties van de commerciële ruimte aan. Voor alle beschreven onderdelen geldt dat dit een beschrijving is van het minimaal niveau dat wordt geleverd. Verkoper kan een gelijkwaardig alternatief aanbieden. Deze gelijkwaardigheid zal worden aangetoond door middel van certificaten en/of beschrijvingen.
Indien verkoopcontracttekeningen en de technische omschrijving onderling in strijd zijn, is deze technische omschrijving maatgevend.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- De tenaamstelling van ruimten die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- Perspectief- en/of sfeertekeningen;
- Foto’s en artist impressions;
- Strooifolders, advertenties;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van inrichting, al dan niet gestippeld;
- Omgeving(impressie)gegevens, met daartoe behorende tekeningen, foto's en overige informatie;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, privacy schermen etc. in doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines;
- Terras afwerking (houten vlonders etc.) en/of meubilair;
- Website.

2.3 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die Bouwbedrijf M.J. de Nijs en Zonen B.V. heeft ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg behandeld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te verwerken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer leverbaar zijn of doordat bijvoorbeeld stakingen tijdige levering ervan onmogelijk maken. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, wanneer dit tijdens de uitvoering noodzakelijk blijkt, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de commerciële ruimte. De aannemer stelt u hiervan op de hoogte door middel van een zogenaamd erratum op de verkoopcontractstukken.
Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op **niet** afgewerkte wanden.

2.4 Kleuren

De kleuren- en materiaalstaat exterieur en interieur is als bijlage toegevoegd.

2.5 BENG

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid vanaf 1 januari 2021 in de bouwregelgeving de zogenaamde BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) ingevoerd. Deze norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties. De combinatie van deze kengetallen is de BENG, hieraan voldoet het gebouw.

2.6 Algemene procedure gegevens

Deze omschrijving geeft informatie die de ondernemer/koper in acht dient te nemen bij de inrichtingsactiviteiten van de commerciële ruimte. Voordat de ondernemer/koper start met inrichting- en installatieactiviteiten, dienen de benodigde goedkeuringen en vergunningen van overheidswege te zijn verkregen. De ondernemer/koper is zelf verantwoordelijk voor het verkrijgen van alle vereiste goedkeuringen en vergunningen. Naast vorengenoemde instanties dient ondernemer/koper zo nodig zelf zorg te dragen voor contacten met overige instanties zoals Ziggo, glasvezel, Nutsbedrijven, brandweer, Milieu-inspectie (Wet Milieubeheer), Arbeidsinspectie, de Gemeente Alkmaar (drank- en horecawet), Keuringsdienst voor Waren en overige overheidsinstanties.

De ondernemer/koper is zelf verantwoordelijk voor de verdere afbouw van de commerciële ruimte.

Verkoper aanvaardt op generlei wijze aansprakelijkheid voor het niet tijdig verkrijgen van enige goedkeuring en/of vergunningen, alsmede eventuele voorwaarden die aan genoemde goedkeuring en/of vergunningen zullen worden verbonden.

2.7 Oplevering

Uiterlijk 3 maanden voor de bouwkundige oplevering van het projectonderdeel, zal Verkoper BPD aan de ondernemer/koper te kennen geven binnen welk tijdvak van 2 weken de bouwkundige oplevering van de casco commerciële ruimte zal plaatsvinden. Volgens de huidige planning zijn de bouwkundige opleveringen van de casco commerciële ruimte voorzien in Q4 2026.

Uiterlijk 14 dagen voor de bouwkundige opleveringen van de casco commerciële ruimte zal de ondernemer/koper door Verkoper van de exacte dag en tijdstip in kennis worden gesteld.

De opleveringen geschieden door middel van een gezamenlijke opname door de ondernemer/koper en Verkoper in bijzijn van Bouwbedrijf M.J. de Nijs, alsmede door ondertekening van een “proces verbaal van oplevering” van de commerciële ruimte. Eventueel geconstateerde gebreken zullen door Verkoper c.q. de aannemer worden verholpen binnen een in overleg vast te stellen termijn.

De oplevering van de casco commerciële ruimte kan pas plaatsvinden als zowel het getekende koopcontract als de bankgarantie door Verkoper zijn ontvangen.

2.8 Inrichtingsactiviteiten

De door de ondernemer/koper te verzorgen inrichtingsactiviteiten kunnen pas plaatsvinden nadat de overdracht van de commerciële ruimte, door middel van een oplevering, heeft plaatsgevonden en tevens de noodzakelijke goedkeuringen en vergunningen, zoals aangegeven in paragraaf 2.2, zijn verkregen.

De inrichtingsactiviteiten omvatten in het algemeen, maar niet uitsluitend:

- De verdere bouwkundige afbouw zoals plafonds, scheidingswanden, etc.
- Het aanbrengen van de eigen (secundaire) installaties zoals elektra, verwarming, luchtbehandeling, koeling, sanitair, etc.
- De primaire aansluitingen worden voorzien door de Nutsbedrijven, waterleidingbedrijf, 1x rioolaansluiting op vooraf bepaalde plaats;
- Ten behoeve van verwarmen en koelen wordt door exploitant Eneco een warmtepomp voorzien. Koper dient zelf een leveringsovereenkomst te sluiten met exploitant voor de levering van warmte- en koude;

- Het aanbrengen van eventuele reclame- en/of naam aanduidingen in lijn met de geldende welstandscriteria.

2.9 Regels met betrekking tot uitvoering

- Het is niet toegestaan boor-, hak- of breekwerk te verrichten aan constructiedelen en de gevel van de commerciële ruimte, zonder voorafgaande schriftelijke goedkeuring van VvE, volgens akte van splitsing SP/SSL/202188189.01 (d.d.19-08-2024);
- Het is niet toegestaan om (delen van) de gebouwinstallatie te wijzigen of aan te passen;
- Het is niet toegestaan om verlaagde plafonds op te hangen aan gebouwinstallaties;
- De ondernemer/koper dient tijdens de inrichtingswerkzaamheden de beperkingen, voorschriften met betrekking tot de aanrijroute, openbaar vervoer, publieke doorgang, parkeerplaatsen etc. in acht te nemen;
- Bij brandgevaarlijke werkzaamheden, zoals las- en slijpwerk, dienen afdoende beschermende maatregelen te worden getroffen;
- Kabelgoten van de gebouwinstallaties mogen niet door de ondernemer/koper worden gebruikt;
- Tijdens de inrichtingswerkzaamheden dienen de aanwezige vluchtroutes en nooduitgangen altijd bereikbaar te blijven;
- Opslag van afbouwmaterialen dienen in de commerciële ruimte plaats te vinden;
- Tijdens de afbouwwerkzaamheden gelden in principe de door de hoofdaannemer van het project gehanteerde werktijden, zijnde: maandag tot en met vrijdag van 07.00 – 15.30 uur;
- Bouwafval dient door de ondernemer/koper zelf direct te worden afgevoerd;
- Tijdens de afbouwwerkzaamheden dient gebruik te worden gemaakt van de eigen energieaansluitingen;
- VvE informeren en in goed overleg en zonder hinder werkzaamheden uitvoeren.

2.10 Goedkeuringsprocedures

De ondernemer/koper dient op basis van door de ondernemer/koper te verzorgen bescheiden, de goedkeuringen en vergunningen zoals onderstaand genoemd, te verkrijgen.
De vergunningsplicht en verantwoordelijkheid liggen te allen tijde bij de ondernemer/koper. De volgende procedures dienen te worden gevolgd:

Vergunningen/goedkeuringen
De gegevens voor het eventueel aanvragen van omgevingsvergunningen zijn te achterhalen via digitale informatie op internet via de website www.omgevingsloket.nl.

Omgevingsvergunning

Er is een omgevingsvergunning nodig voor alle activiteiten op het gebied van (ver)bouwen monumenten, projectbesluit, milieu, reclame en slopen. De omgevingsvergunning is centraal aan te vragen via het digitale loket. Om te bepalen of een omgevingsvergunning nodig is, kan via digitale loket de vergunning check gedaan worden. De indieningsvereisten, procedure en toetsingscriteria zijn afhankelijk van de activiteit(en) die men gaat verrichten. Voor het aanbrengen van reclame geldt ook regelgeving.

Wanneer een omgevingsvergunning aangevraagd dient te worden, bijvoorbeeld voor een wijziging in de puien of voor reclameaanduidingen, zal een toets gedaan worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Zij toetsen aan de hand van het geldend kader.

Gemeente

Mocht men ervoor willen kiezen om op een andere wijze of voorafgaand aan de digitale vergunning check via het omgevingsloket informatie in te willen winnen (alleen als het gaat over bouwen) dan kan in een gesprek met de plaatselijke bouw- of buiteninspecteur (handhaving) duidelijkheid verkregen worden welke stappen genomen moeten worden.

Ook de overige vergunningen, indien van toepassing, dienen door de ondernemer/koper rechtstreeks bij de betreffende instanties te worden aangevraagd.

2.11 Van toepassing zijnde voorschriften

Naast de overheidseisen zoals deze gelden op de dag van ingebruikname en de voorschriften elders genoemd, zijn o.a. van toepassing:

- Bouwbesluit;
- Bouwverordening Gemeente Alkmaar en eventueel door de Dienst Bouw- en Woningtoezicht te stellen aanvullende eisen, zoals in het bijzonder de toegankelijkheid voor mindervaliden en eisen gesteld aan de toe te passen inrichtingsmaterialen. Afhankelijk van de branche en grootte kan de gemeentelijke overheid nadere voorzieningen ten aanzien van brandpreventie eisen;
- Eisen ter voldoening aan de Wet Milieubeheer, alsmede aan de voorwaarden ten aanzien van geluidsbeheersing;
- Lokale overheidseisen waaronder aanvullende eisen Duurzaam Bouwen;
- Eventuele voorwaarden uit de bouwvergunning van het casco;
- Aansluitvoorwaarden van de Nutsbedrijven.

2.12 Vuilafvoer

Het bedrijfsafval moet op eigen terrein worden verzameld en op gezette tijden worden aangeboden aan de vuilafvoerdienst. Ondernemer/koper dient zelf contact op te nemen met het bedrijfsafvalinzamelaar. Indien blijkt dat op privaat terrein geen plek is voor het plaatsen van een container voor bedrijfsafval kan de koper of huurder in samenspraak met de bedrijfsafvalinzamelaar contact opnemen met de gemeente dan wel Stadswerk072 om te bezien of het mogelijk is een container in de openbare ruimte te plaatsen.

2.13 Kosten en verzekeringen

Energiegebruik tijdens de afbouw (na oplevering)
Energie en water tijdens de afbouw dienen vanuit de eigen commerciële ruimte betrokken te worden. Hiervoor dient in een vroegtijdig stadium door de ondernemer/koper levering te worden aangevraagd bij het betreffende Nutsbedrijf resp. waterleidingbedrijf.

Vergunningen
Alle kosten verbonden aan het verkrijgen van eventuele benodigde vergunningen komen voor rekening van de ondernemer/koper.

Aansluitkosten
Kosten van de aansluitingen op Nutsvoorzieningen voor elektra, warmte installatie, drinkwater, telefoon en CAI zijn voor rekening van de ondernemer/koper.

Verzekeringen
De ondernemer/koper is verplicht de inrichting- en afbouwwerkzaamheden in of aan de ruimte te verzekeren met een CAR-verzekering. De verzekeringspremie komt voor rekening van de ondernemer/koper.

2.14 Tot slot

Wij willen u nadrukkelijk wijzen op de onderstaande punten:

- Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente, alsmede de nutsbedrijven;
- De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie, de reële kleuren van o.m. bamboe gevelbekleding, aluminium kozijnen en zetwerk, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De terreinafwerking inclusief ommuringen, verhardingen en dergelijke, behoudens hetgeen is omschreven in deze technische omschrijving, is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering. Aan deze perspectieftekeningen kunnen geen rechten aan worden ontleend;
- Wijzigingen ten aanzien van peilhoogten, maatvoering, juiste ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen c.q. taluds, groenstroken, voetpaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen;
- De aangegeven nummers op de situatie zijn bouwnummers; de huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekend gemaakt;
- Ten aanzien van afwijkingen in de perceel grootte (zowel positief als negatief) kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden, ondanks het feit dat de tekeningen met de grootst mogelijke zorg zijn vervaardigd;
- Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van de koopovereenkomst en vormen geen onderdeel van de aannemingsovereenkomst;

- De in de tekeningen aangegeven maten zijn “circa” maten waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van de commerciële ruimte de maten ter plaatse op te nemen;
- Genoemde merknamen en fabricaten kunnen worden vervangen, mits de vervangende producten dezelfde kwaliteit hebben;
- De commerciële ruimte wordt als casco opgeleverd. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de afbouw van de ruimte. Koper kan geen rechten en / of plichten ontlenen aan de stukken voor de afbouw van de ruimte;

N.B.
De in deze omschrijving opgenomen informatie geldt voor zover in het koopcontract c.q. de huuraanbieding hiervan niet is afgeweken.
Ondanks dat deze omschrijving met zorg is samengesteld, kunnen er gedurende het bouwproces door onder meer aanvullende overheidseisen, wijzigingen ontstaan op hetgeen hierin is omschreven.
Hieraan kunnen door de ondernemer/koper geen rechten aan worden ontleend.

3 Technische omschrijving woongebouw en algemene ruimten

3.1 Algemeen

De woonomgeving buiten de uitgeefbare grond, zoals wegen, openbare parkeerplaatsen, voetpaden, bomen, beplanting en de straatverlichting wordt uitgevoerd in opdracht van de gemeente.
Het deel op het parkeerdek wordt uitgevoerd conform de situatie tekening. Hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.

3.2 Peil

Alle, in de tekeningen, aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree van het gebouw. Deze maat wordt “Peil” (-P-) genoemd en is in overleg met de gemeente Alkmaar vastgesteld ten opzichte van het N.A.P. Peil = 2800 mm. Op tekening is het peil van de afgewerkte begane grondvloer ten opzichte van NAP aangegeven.

3.3 Grondwerk

Voor de fundering van het gebouw, de liftputten, poeren, putten, rioleringsleidingen en de nutsinvoeren/leidingen worden de benodigde graaf- en aanvulwerkzaamheden verricht.
Ter plaatse van de entreedeur zal de bestrating zodanig worden aangelegd dat, het te overbruggen, hoogteverschil gelijk is aan maximaal 20mm ten opzichte van de toekomstige afgewerkte vloer.

3.4 Terreininrichting

De daktuin op het parkeerdek wordt ingericht conform de situatietekening.
De inrichtingen en de bestratingen van het omliggende en aansluitende openbare gebied, inclusief infrastructuur, wordt gerealiseerd door de BPD Ontwikkeling B.V.. Het openbare gebied zal worden ingericht volgens het, door de gemeente goedgekeurde, ontwerp . De op de tekening aangegeven inrichting is indicatief en dient nog nader uitgewerkt te worden. Aan de getekende inrichting kunnen geen rechten worden ontleend.

3.5 Fundering en vloerconstructie

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde grondonderzoeken worden de gebouwen gefundeerd op prefab betonpalen. De keldervloer en poeren worden traditioneel gestort met beton. Deze vloer wordt monolithisch afgewerkt.

3.6 Vloerconstructies

De keldervloer wordt uitgevoerd als monolitisch afgewerkte in het werk gestorte betonvloer.
De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd middels een zogenaamde breedplaatvloer. Dit is een prefab schilplaat waarop de installaties en wapening worden aangebracht. Aansluitend wordt beton op deze schilplaat gestort waardoor er een massieve betonvloer ontstaat. De onderlinge naden tussen de breedplaatvloeren hebben een V-vorm die aan de onderzijde in het zicht blijven.

3.7 Wandconstructies

De draagconstructie bestaat uit een betonnen kolommen structuur en wanden.

3.8 Buitengevels

De buitengevels worden uitgevoerd als spouwmuren. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton of in houtskeletbouw (HSB). Het buitenspouwblad bestaat uit bamboe houten delen.
Een en ander conform de geveltekeningen. Tussen het buiten- en binnenspouwblad wordt isolatie toegepast.

3.9 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in geanodiseerd aluminium. In de gevelkozijnen worden conform de verkoopcontracttekeningen draaiende raam- en deurdelen opgenomen waarvan een deel voorzien van draai/kiepbeslag. Alle ramen en deuren worden voorzien van de nodige tochtweringsprofielen en kierdichting.

3.10 Beglazing

De gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van HR++ glas daar waar nodig wordt de beglazing uitgevoerd in veiligheids- en/of brandwerend glas.
Bewassing dient op begane grond niveau te geschieden vanaf maaiveld.

Voor de bewassing van de kozijnen en onderhoud van het groen op de verdiepingen moet u periodiek een zone op het terras (indien van toepassing) vrijhouden zodat bovengelegen kozijnen gereinigd kunnen worden. Dit moet worden afgestemd met de VvE.

3.11 Zonwering

Er is geen voorziening voor zonwering opgenomen.

3.12 Hang- en sluitwerk

Alle toegangsdeuren, buitendeuren en ramen worden, waar dit vereist is, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk conform SKG **.
Het hang- en sluitwerk, toegepast in en op de gevelkozijnen, wordt uitgevoerd in systeem gebonden beslag.
In de entreedeur van de commerciële ruimte zijn zogenaamde 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen.
De cilinder van het slot in de buitendeur is met sleutel te bedienen.

3.13 Postkast

Ter plaatse van de entree van het hoofdgebouw op de begane grond worden aan de buitenzijde postkasten voor de appartementen aangebracht. Deze postkasten worden geïntegreerd in de gevel. Hierin zal ook een postkast worden opgenomen voor de commerciële ruimte. Deze is vanaf de buitenzijde te bedienen.
Er is geen intercom / beldrukker voor de commerciële ruimte opgenomen.

4 Technische omschrijving privégedeelte

4.1 Terras

De commerciële ruimte beschikt over een terras op begane grond niveau. Dit terras bevindt zich deels op het kelderdek en is niet afgescheiden. Het terras wordt afgewerkt met betontegels.

4.2 Binnenwanden

De niet-constructieve scheidingswanden zijn opgebouwd uit een combinatie van houtskeletbouw, Ytong cellenbeton en metalstud wanden. De meterkast en technische ruimte worden uitgevoerd in metalstud.
De wanden zijn op de naden afgesmeerd klasse B, zonder verdere afwerking. Aanvullende binnenwanden dienen door de koper zelf te worden aangebracht.
Alle gestippelde wanden worden niet gemaakt. Deze zijn indicatief en als suggestie voor inrichting bedoeld.

4.3 De meterkasten

Bij de commerciële ruimte hoort de eenmalige installatie van een meterkast ten behoeve van de nutsvoorzieningen. De positie van de meterkast en de opstelling van de warmtepomp in de technische ruimte zijn weergegeven op de plattegrondtekening.

4.4 Binnendeuren en -kozijnen

De commerciële ruimte wordt niet voorzien van binnenkozijnen en –deuren, behoudens de deur voor de standaard aan te brengen meterkast en de technische ruimte. Voor zowel de meterkast als de technische ruimte wordt een houten deur en kozijn toegepast, welke in de grondverf worden geleverd. Beide kasten zullen afsluitbaar worden uitgevoerd.

4.5 Vloer-, wand- en plafondafwerking

4.5.1 Algemeen

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de ruimte gebracht en dat moet gedurende de beginperiode van gebruik nog uit de materialen treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen. De uittreding van vocht, middels een drogingsproces, (bijv. bij het verwarmen van de ruimte tijdens de begin periode van gebruik) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal

optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Kiest u direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan moet u of uw vloerenlegger voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer adviseren wij altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) te laten uitvoeren en de meetgegevens door een professionele partij te laten beoordelen of de gewenste vloer al kan worden aangebracht. Om deze reden is tevens het advies om de aanleg van een pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger. De keuze voor vloerbedekking kan (door de isolatiewaarde hiervan) invloed hebben op de warmte afgifte van de vloerverwarming. Laat u daarom tevens goed informeren door een professionele vloerenlegger.

Vloerafwerking

De vloer van het souterrain wordt ruw gestort. Dit houdt in dat de bovenzijde niet glad is afgewerkt. De begane grondvloer bestaat uit een breedplaatvloer met constructieve druklaag. De druklaag is aan de bovenzijde niet glad afgewerkt.
In het ontwerp is uitgegaan van een afwerking op deze ruwe vloeren van in totaal 90 mm dikte (dekvloer met vloerafwerking). Deze afwerking behoort niet tot de verplichting van de aannemer/verkoper, en dient voor rekening van, en door de ondernemer/koper aangebracht te worden. De eindafwerking dient afgestemd te worden op aansluitingen met de trap, de puien en de deuren.
Onder de keldervloer wordt een isolatieplaat aangebracht. De totale constructie van de keldervloer heeft een Rc waarde van 3,7 m^2 K/W, exclusief dekvloer.
Het gedeelte van de commerciële ruimte, welke zich boven de fietsenstalling en stallingsgarage bevindt, wordt aan de stallingszijde geïsoleerd met een isolatieplaat, afgewerkt met houtwolcementplaten.

In de ruimte zelf wordt geen plafondisolatie onder vloer tussen begane grond en eerste verdieping aangebracht.

Vloer- en wandtegelwerk

Er wordt geen vloer- en wandtegelwerk aangebracht.

Wandafwerking

De wanden worden in de ruimte niet afgewerkt.

Plafondafwerking

Het plafond wordt niet afgewerkt. De V-naden van het plafond blijft in het zicht. Afhankelijk van het legplan van de vloerplaten is het mogelijk dat de V-naden niet helemaal doorlopen tot de wand.

In verband met de aanwezigheid van installaties mag er in het constructieve plafond nooit dieper dan 40 mm geboord worden.
Bij het aanbrengen van een bouwkundig plafond moet er rekening gehouden worden dat er niets bevestigd mag worden aan de leidingen en kanalen welke zich onder het constructieve plafond bevinden. Deze leidingen of kanalen moeten bereikbaar blijven. De positie van deze kanalen is indicatief weergegeven op de tekening
De huurder/gebruiker is daarnaast zelf verantwoordelijk voor het aanbrengen van voldoende geluidswerende voorzieningen. Tevens rekening houden met een akoestische ontkoppeling om contactgeluid naar de aansluitende ruimtes en woningen te voorkomen.

4.6 Trap

Er wordt een prefab betonnen trap geplaatst, waarvan het loopvlak wordt voorzien van een antislipmotief. De onderzijde van de trap krijgt een gerolde afwerking. Zowel de trap als het trapgat worden voorzien van een tijdelijk leuning- en/of hekwerk. Na oplevering is het de verantwoordelijkheid van de koper om dit tijdelijke hekwerk te vervangen.

4.7 Keukeninrichting

Er wordt geen keuken gemonteerd.

4.8 Afbouwtimmerwerk

De achterwand en zijwanden van de aan te brengen meterkast worden voorzien van plaatmateriaal, tevens is de achterwand een meterbord.

In de casco commerciële ruimte vinden, behoudens noodzakelijke bouwkundige aftimmeringen, geen verdere aftimmeringen plaats. Al het houtwerk wordt fabrieksmatig gegrond opgeleverd.
Voor afschilderen dient de koper rekening te houden met plaatselijke reparatie van kopse kanten, nieten en schroefgaten.

5 Technische omschrijving installaties

Alle, in de commerciële ruimte aan te leggen installaties, dienen te voldoen aan de wettelijke en door de (plaatselijke) instanties te stellen eisen. Hiertoe behoren mede de gehanteerde uitgangspunten in de bij de bouwvergunning voor het casco behorende BENG-berekening.

De ondernemer/koper dient zelf de uiteindelijke installaties in zijn ruimte te (laten) verzorgen. Projectmatig zijn dus uitsluitend de invoeren aangelegd tot in de meterkast, behoudens de voeding voor de warmtepomp.
De installaties die op de verkoopstukken zijn weergegeven met een stippellijn dienen uitsluitend ter illustratie en geven een mogelijke ligging van de installaties weer. Hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend. Toekomstige koper is zelf verantwoordelijk voor het inschakelen van een installatieadviseur om de definitieve installatieopzet te bepalen en te laten uitwerken.
De installaties dienen te worden aangelegd door erkende installateurs (voor rekening van de ondernemer/koper).

Ten aanzien van geluidshinder dient in de eerste plaats voldaan te worden aan de eisen zoals deze zijn gesteld in de geldende regelgeving.
Daarnaast dient het door installaties of door activiteiten binnen de ruimte veroorzaakte geluidsdrukniveau zodanig beperkt te worden, dat het hierdoor naar buiten doordringend equivalent geluidsdrukniveau beperkt blijft tot het maximale niveau zoals benoemd in de Wet Milieubeheer.

Overdracht van contactgeluid van (bijvoorbeeld) opgestelde apparatuur dient voorkomen te worden door de toepassing van bijvoorbeeld trillingsdempers. Hierbij dient tevens rekening gehouden te worden met mogelijke geluidshinder van door de ondernemer/koper te plaatsen luchtbehandelingsapparatuur.

5.1 Nutsaansluitingen

Door Verkoper worden de volgende nutsvoorzieningen aangelegd tot en met de meterkast

- Elektra (3x 63 Amp)
- Water (Qn: 2.5)
- Loze leiding ten behoeve van data aansluiting tot op het meterbord in de meterkast

De ondernemer/koper draagt zelf zorg voor eventuele verzwaringen en de opgave van de benodigde capaciteit.
Er is geen aansluiting op een warmtevoorziening aanwezig. Dit dient door de ondernemer/koper zelf verzorgd te worden.
Separaat van de meterkast wordt er een loze aansluiting voor de riolering (afgedopte aansluiting Ø 110mm) aangebracht.

5.2 Binnenriolering

In de begane grond is uitsluitend een afvoer ter plaatse van de warmtepomp en afgedopte afvoerleiding met een diameter van Ø110 ter behoeve van riolering aangebracht. Deze leiding is aangesloten op het rioolstelsel.

5.3 Waterinstallatie

Er is in de meterkast een wateraansluiting aanwezig met afsluitkranen. Na de watermeter is geen waterinstallatie opgenomen.
Koper dient zelf zorg te dragen voor een verdere installatie, inclusief voorziening voor warm water.

5.4 Sanitair

In de commerciële ruimte wordt geen sanitair aangebracht.

5.5 Verwarmingsinstallatie

In de commerciële ruimte is een warmtepomp met aansluiting op de bodembronnen aanwezig. De installatie na de warmtepomp voor de verdere afgifte van de verwarming van de ruimte dient door de ondernemer/koper zelf te worden voorzien, inclusief de interne distributie en verwarmingselementen.

De warmtepomp wordt in beginsel met een huurovereenkomst aangeboden. Optioneel kan de warmtepomp van Eneco gekocht worden.

5.6 Koeling

Er is geen aparte voorziening getroffen tbv. koeling van de ruimte. Middels de koeloptie van de warmtepomp is er een beperkte koeling in combinatie met vloerverwarmingsslangen mogelijk.
Voor extra mogelijkheden kan de koper/huurder, in overleg met de VVE, een airco-unit aanbrengen. Mogelijke opstellocaties zijn aangegeven op tekening. Het aanbrengen zonder toestemming van de VVE is niet mogelijk. Tevens dient er rekening te worden gehouden met de regelgeving conform het Bbl voor de positie en geluidsproductie van een buitenunit. (artikel 2.29 & 2.23 van het Bbl)

5.7 Ventilatie-installatie

De ventilatie (mechanische toe- en afvoer) dient door de ondernemer/koper te worden gerealiseerd op basis van BENG berekening.
De toevoer en afvoer van ventilatielucht dient plaats te vinden via de ventilatiekanalen welke reeds in de schacht opgenomen zijn. Deze ventilatiekanalen monden bovendaks uit.

Bij de uitwerking van de Installatie dient de ondernemer/koper rekening te houden met bewoners en gebruikers.
De installatie van de mechanische ventilatie installatie dient door en voor rekening van de ondernemer/koper zelf plaats te vinden.
Voor de luchtafvoer is een afblaaskanaal naar het bovenste dakvlak voorzien, afgewerkt met een dakkap.
Op het dak wordt er separaat een kanaal naar de gevel versleept voor de luchttoevoer.
Voor de ventilatie is uitgegaan van een maximale capaciteit van 600m^3/h.

Op de tekeningen is de installatie indicatief weergegeven. De installatie dient door de ondernemer/koper zelf te worden voorzien, inclusief de interne kanalen en ventilatie punten. Verkoper adviseert met klem voor een gespecialiseerde adviseur te benaderen voor de definitieve uitwerking van de installatie, afgestemd op het beoogd gebruik.

5.8 Elektrotechnische installatie

De commerciële ruimte krijgt een 3x63 ampère aansluiting tot de groepenkast. Deze aansluiting wordt door het energiebedrijf gerealiseerd.
In de meterkast is een standaard groepenkast gemonteerd met een totaal van 8 groepen, waarvan 1 in gebruik is voor de warmtepomp.

In de commerciële ruimte wordt er niet voorzien in verdere installaties voor verlichting en/of wandcontactdozen behoudens de voeding voor de warmtepomp. Dit dient door de ondernemer/koper zelf op basis van de inrichting gerealiseerd te worden.
Dit geldt eveneens voor de eventueel noodzakelijke nood/ vluchtwegverlichting.

5.9 Data- en telefooninstallatie

In de meterkast zijn voorzieningen getroffen zijn ten behoeven van het aansluiten van een Cai/data kabel.
Het zogenaamd Abonnee Overname Punt (AOP). De verdere aansluitkosten hiervoor zijn niet inbegrepen.
De aanvraag voor een aansluiting en het aansluiten dient door de ondernemer/koper zelf gedaan te worden.

5.10 Brandinstallaties

Brandblusmiddelen conform de vergunning dienen in stand te worden gehouden, alleen specifieke gebruik gebonden middelen aanvullen, alsmede overige door overheid- c.q. nutsbedrijven vereiste voorzieningen.

Sprinklerinstallatie
Er is geen sprinklerinstallatie voorzien voor de commerciële ruimte.

Brandmeldinstallatie
De commerciële ruimte wordt niet voorzien van een brandmeldinstallatie.

Brandpreventiemaatregelen

Eventuele brandpreventiemaatregelen in de commerciële ruimte, zoals brandslanghaspelkasten c.q. brandblussers dienen door de ondernemer/koper zelf te worden voorzien.

Ontruimingsinstallatie

De commerciële ruimte wordt niet voorzien van een ontruimingsinstallatie.

Brandwerende voorzieningen

Periodieke inspecties en het onderhoud aan brandwerende doorvoeren en/of brandkleppen van sparingen, kabels en leidingen in de casco ruimte dienen door de ondernemer/koper zelf te worden verzorgd.

6 Kleur- en materiaalstaat

6.1 Exterieur

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Kleur/kleurcode De Sluis	Opmerking
Gevelafwerking	Metselwerk	DF structeau geel Naturel	Zie gevel tekening voor posities
Gevelkozijnen	Aluminium	C32	Zie geveltekening voor posities
Vliesgevel	Aluminium	C32	Zie geveltekening voor posities
Hemelwaterafvoeren	Verzinkt	Naturel	
Terras	Betonnen terrastegels, 50x50cm of 60x60cm	Betongrijs	

6.2 Interieur

Onderdeel	Materiaal/ type / afwerking	Afwerking De Sluis	Opmerking
Vloer	Beton	Betongrijs / onafgewerkt	
Wanden (constructie)	Beton	Betongrijs / onafgewerkt	
Plafond	Beton	Betongrijs / onafgewerkt	
Binnentrap	Beton	Betongrijs, voorzien van antislip loopvlakken.	onderzijde gerold
Binnenwanden	Metalstud / kalkzandsteen / gasbeton	Onafgewerkt	
Plafond	Beton	Betongrijs / onafgewerkt	