

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Woningen PC Hoofstraat
170 -176 Amsterdam

PC
HOOF
STRAAT
170-176

INLEIDING

Het project bestaat uit de realisatie van 4 nieuwbouw appartementen in de PC Hoofdstraat te Amsterdam. Twee appartementen hebben een oppervlak van ca. 280 m² en twee hebben een oppervlak van ca. 150 m²; voor exacte gegevens wordt verwezen naar de bijlagen.

De appartementen worden casco gebouwd zodat de koper een zo groot mogelijke vrijheid heeft om de woning in te delen en af te werken. Vanzelfsprekend kunnen de appartementen ook naar wens van de koper volledig afgebouwd, afgewerkt of zelfs volledig ingericht worden aangeboden.

De berging in het souterrain, de entreehal op de begane grond, het centrale trappenhuis, de lift en de liftschacht vormen gemeenschappelijke ruimtes. Deze gemeenschappelijke ruimtes worden volledig afgewerkt en van een hoogwaardige afwerking voorzien. Om beschadiging van de algemene ruimtes te voorkomen gedurende de periode waarin de appartementen zullen worden afgebouwd, zullen er tijdelijke beschermende maatregelen worden genomen, en worden er voorwaarden aan de uitvoering van die afbouw worden gesteld; mede om overlast voor medebewoners te voorkomen.

Het casco voldoet volledig aan de voorwaarden die het Bouwbesluit 2012 stelt aan nieuwbouwwoningen, is voorbereid voor een hoog klimaat technisch comfortniveau en is uitgerust met verschillende hoogwaardige energiebesparende voorzieningen.

CASCO

De draagconstructie van de casco woningen bestaat uit een betonnen kelderbak, betonnen dragende wanden, gemetselde dragende wanden van kalkzandsteen, betonnen verdiepingsvloeren en een betonnen dakvloer. In de vloer van de begane grond en de vloer van de vierde verdieping zijn sparingen voorzien voor het realiseren van trappen en vides. Er zijn beperkt mogelijkheden om andere of additionele sparingen te realiseren. Daarvoor en voor andere wijzigingen aan de hoofddraagconstructie dient advies en goedkeuring te worden gevraagd van de verantwoordelijke hoofdconstructeur: Duyts Bouwconstructies te Amsterdam.

Voor ieder appartement is rekening gehouden met de aanleg van een zwevende dekvloer van 100 mm dikte. Om aan de wettelijke eisen ten aanzien van geluidwering te voldoen dient er rekening te worden gehouden met 10 mm minerale wol onder de dekvloer zodat er 90 mm effectieve dikte resteert voor de dekvloer zelf. Daarin kunnen zowel vloerverwarming als installatievoorzieningen worden opgenomen zodat er een grote indelingsvrijheid bestaat. De dekvloer dient door de koper conform de daarvoor geldende bedrijfsrichtlijnen BRL 9600 te worden uitgevoerd. Bovenop de zwevende dekvloer is rekening gehouden met een vloerafwerking van 20 mm dikte.

De woning scheidende wanden bij de naast gelegen panden zijn uitgevoerd als ankerloze spouwmuuren en rondom voorzien van thermische isolatie.



De binnen-gevels bestaan uit onafgewerkte geïsoleerde Hout Skelet Bouw (HSB) elementen of steenachtige binnenmuren (beton of kalkzandsteen). Er is rekening gehouden met een afwerking van gipsplaat en/of pleisterwerk conform de bouwkundige details in bijlage. Andere afwerkingen zijn vanzelfsprekend ook mogelijk.

Het dakterras van het onderste en bovenste appartement wordt voorzien van een afwerking van duurzame hout composiet vlinderdelen. De ondergelegen dakbedekking is wortelbestendig.

De balkons op de overige verdiepingen zijn voorzien van een waterdichte afwerking.

Desgewenst kan op deze balkons een afwerking worden aangebracht die op hetzelfde niveau ligt als de afgewerkte vloer in de woning; hiervoor wordt verwezen naar de bouwkundige details in bijlage.

In de verdiepings- en dakvloeren zijn installatievoorzieningen opgenomen voor het aansluiten van installaties voor de meest voor de hand liggende woningindeling. Daarbij is rekening gehouden met de wettelijke eisen ten aanzien van energieprestatie van de woningen. Voor afwijkende indelingen en/of aanvullende installatievoorzieningen is rekening gehouden met het verslepen van additionele luchtkanalen en buisleidingen onder en boven de betonnen verdiepingvloeren.

ISOLATIEWAARDEN

Om aan de eisen te kunnen voldoen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan het energieverbruik van nieuwbouwwoningen zijn de keldervloer, de kelderwanden, de gevels en de daken van de appartementen voorzien van thermische isolatie. Daarbij zijn de volgende isolatiewaarden aangehouden:

Keldervloer en –wanden	: $R_c = \text{ca. } 2,4 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels gesloten delen	: $R_c = \text{ca. } 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
Daken	: $R_c = \text{ca. } 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevelopeningen	: $R_c = \text{ca. } 1,65 \text{ m}^2\text{K/W}$
Beglazing (HR++)	: $U = \text{ca. } 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$

VLOERBELASTING

Bij de constructieve berekeningen is rekening gehouden met de voorgeschreven vloerbelastingen waaronder een variabele belasting van 175 kg/m², vloerafwerkingen (inclusief dekvloer) van 70 kg/m² en scheidingswanden 50 kg/m². Op basis van deze uitgangspunten zijn alle gebruikelijke indelingen en afwerkingen inclusief natuursteen vloerbedekking te realiseren.

INBRAAKVEILIGHEID

Om de veiligheid van de bewoners te kunnen garanderen zijn alle gevelopeningen inbraakwerend uitgevoerd conform SKG** en PKVW klasse 2. Bovendien zijn alle gevelopeningen voorzien van magneetcontacten en buisleidingen die geschikt zijn voor het aansluiten van een inbraaksignaleringsysteem. Met beperkte aanvullende maatregelen is Borg klasse 3 realiseerbaar.



Deuren die grenzen aan de gemeenschappelijke ruimtes worden voorzien van sloten met Europrofiel cilinders. Deze cilinders maken deel uit van een gecertificeerd generaal hoofdsleutel systeem wat de mogelijkheid biedt om sleutels te maken die toegang geven tot geselecteerde deuren binnen het systeem. Bij iedere woning worden een aantal sleutels geleverd die toegang verlenen aan de voordeur, en alle deuren die bij die woning horen inclusief de postkast en de meterkast.

Additionele cilinders die passen op de sleutels van dit systeem zijn uitsluitend op vertoon van het certificaat bij te bestellen.

Het is de bedoeling dat het certificaat samen met één generale hoofdsleutel (die past op alle cilinders binnen het systeem) door een door de Vereniging Van Eigenaren te benoemen beheerder wordt bewaard. Het spreekt voor zich dat binnen dit hiërarchische sleutelsysteem meerdere varianten toegangsmogelijkheden kunnen worden geïntegreerd.

In de liftschacht zijn in het souterrain en op de vierde verdieping toegangsluiken voorzien. De voorschriften schrijven voor dat deze deuren bereikbaar dienen te zijn voor noodhulpverlening. Om die reden worden de deuren in het trappenhuis op die verdiepingen; en de toegangsluiken voorzien van een cilinder waarop zowel de sleutel de bijbehorende woning past, als ook een speciale nood-sleutel. Voor deze verdiepingen worden extra cilinders bijgeleverd waarop de woning sleutel wel past, maar de nood-sleutels niet, zodat de mogelijkheid bestaat om een extra tussendeur te maken.

BRANDVEILIGHEID

In overeenstemming met de veiligheidsvoorschriften vormt ieder appartement een afgescheiden brandcompartiment. Het gemeenschappelijke trappenhuis vormt samen met de entreehal en de gemeenschappelijke berging in het souterrain een rook- en brandvrije vluchtweg die voorzien is van rookdetectie. Het opslaan van brandbare goederen is in dit compartiment dan ook niet toegestaan. Ook de liftschacht is rondom brandwerend uitgevoerd.

Bij ieder appartement dient conform het Bouwbesluit 2012 een rooksluis te worden voorzien bij de aansluiting op het gemeenschappelijke trappenhuis. Desgewenst kan deze rooksluis ook als entreehal voor het appartement worden gebruikt. Hiertoe is er rekening mee gehouden dat de liftdeur op de verdiepingen op verzoek kan worden verplaatst naar de andere positie.

In het souterrain en op de 4e verdieping dient de rooksluis tevens als toegangsmogelijkheid voor hulpdiensten naar de liftschacht. Daar is dan ook een toegangsmogelijkheid naar de liftschacht voorzien.

Er is een installatieschacht voorzien die conform de voorschriften brandwerend afgescheiden dient te zijn en blijven van de appartementen. Doorvoeringen in de schachtwanden dienen gecertificeerd brandwerend uitgevoerd met uitzondering van rookgasafvoeren.



De doorvoeringen van leidingen door brandwerende wanden en vloeren die bij oplevering van de woning aanwezig zijn, voldoen aan de eisen ten aanzien van brandveiligheid zoals die in het Bouwbesluit 2012 worden gestel. Bij overdracht wordt de schacht gedeeltelijk open gelaten om het aanbrengen van additionele installaties te faciliteren. Na overdracht is de koper er verantwoordelijk voor dat de leidingschacht brandwerend wordt afgedicht en dat nieuwe doorvoeringen brandwerend worden afgewerkt. Desgewenst kan de verkoper hiervoor deskundige assistentie verlenen.

TOEGANGSCONTROLE EN BEWAKING

Er wordt een digitaal video/intercom (merk GIRA) met buitenpost bij de voordeur en een binnenpost op iedere verdieping. Het systeem is voorzien van CCTV camera's op de buitenpost en in de entreehal. Een digitale recorder voor de CCTV-beelden is voorzien in de CVZ-kast. Het systeem is desgewenst uitbreidbaar met een CCTV camera in de liftcabine. Via het video/intercom systeem kan de voordeur vrijgegeven worden voor de ontvangst van bezoekers. Desgewenst kan het digitale systeem ook aangesloten worden op de liftbesturing, en/of een domotica systeem in de woning.

ONDERHOUD

Om de kosten van onderhoud tot een minimum te beperken zijn duurzame onderhoudsarme materialen toegepast op plaatsen die moeilijk bereikbaar zijn: zoals gevelbekleding van natuursteen (Moleanos) en hoogwaardige geperste steenvezel (Rockpanel), dakbedekking van leisteen, goten en hemelwaterafvoeren van natuur zink. Het noodzakelijke onderhoud aan de buitenzijde (schilderwerk en kitwerk) kan hoofdzakelijk van binnenuit uitgevoerd worden, zonder bijzondere voorzieningen.

Er zijn zo min mogelijk gemeenschappelijke voorzieningen in het pand opgenomen zodat iedere eenheid zo groot mogelijke vrijheid heeft om onderhoudswerkzaamheden te plannen.

Als gemeenschappelijke voorzieningen zijn voorzien:

- elektrische verwarming, verlichting en stopcontacten in de gemeenschappelijke ruimtes
- lift
- pomp voor de afvoer van hemelwater
- bodemplussen met ringleiding en aansluitingen op iedere verdieping
- video/intercom systeem met beltableau
- buitenverlichting bij de entree.

Gemeenschappelijke voorzieningen zijn aangesloten op een apart gemeenschappelijke elektrische aansluiting met een aparte elektriciteitsmeter in de CVZ-kast (Centrale Voorzieningen kast) in de entreehal.

Voor het gemeenschappelijk systeem van bodemplussen is in de tuin een ondergrondse verdeelkast voorzien. Bij ingebruikname van het systeem (of bij aanpassing daarvan) dienen de regelventielen van deze verdeelkast te worden ingesteld. Daarna is toegang tot deze verdeelkast in principe niet meer nodig.



Dat hoeft alleen als het systeem gewijzigd wordt; of als er meerdere lussen door onjuist gebruik of onvoorziene omstandigheden verstopt zijn geraakt.

INSTALLATIES: KOUD WATERDISTRIBUTIE

Iedere woning heeft een drinkwateraansluiting in een individuele meterkast waar vanuit een toevoerleiding via de leidingschacht naar de woning is voorzien. Per etage wordt een tijdelijk tappunt voorzien ten behoeve van bouwactiviteiten. De verdeling van drinkwater binnen de woning dient door de koper conform de daarop van toepassing zijnde (wettelijke) voorschriften en richtlijnen te worden aangebracht.

Voor de bovenste woning wordt in de gemeenschappelijke berging in het souterrain een waterdrukverhogingsunit (hydrofoor) geplaatst en aangesloten om zeker te stellen dat er in de bovenste woning voldoende water capaciteit beschikbaar is voor het realiseren van meerdere badkamers, stortdouches of andere voorzieningen die om een ruime hoeveelheid tapwater vragen.

INSTALLATIES: WARMWATER OPWEKKING EN DISTRIBUTIE:

Voor de opwekking van warm tapwater is rekening gehouden met de installatie van een CV-ketel. Daarvoor zijn toevoer leidingen voor aardgas en drinkwater, alsmede rookgasafvoeren voorzien op een centrale locatie in de woningen bij de leidingschacht.

INSTALLATIES: VUILWATER RIOLERING

In iedere woning worden verschillende aansluitpunten voorzien voor door de koper aan te brengen vuilwater afvoer leidingen conform de daarop van toepassing zijnde wettelijke voorschriften en richtlijnen. Daarbij is rekening gehouden met het door de zwevende dekvloer verslepen van afvoerleidingen naar de bestaande aansluitpunten. Voor toiletten is rekening gehouden met het verslepen van Ø 90 mm afvoerleidingen in de zwevende dekvloer tot een afstand van ca. 2 m vanaf de bestaande aansluitpunten. Voor de locatie van de bestaande aansluitpunten wordt verwezen naar de bijlagen.

De bovenbeschreven aansluitpunten zijn door middel van een rioleringsysteem aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel in de straat. De periodieke aansluitkosten van dit afvoersysteem komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren (VVE).

Ook in het souterrain zijn in de vloer een aantal aansluitpunten voor vuilwater riolering ten behoeve van de onderste woning voorzien. Deze leidingen zijn aangesloten op een vuilwater afvoerput die zich in de vloer van de gemeenschappelijke berging bevindt.

In het tuinhuis dat zich in de achtertuin bevindt zijn ook een aantal vuil water afvoerpunten voorzien die via ondergrondse leidingen zijn aangesloten op de bovengenoemde vuilwater afvoerput. Verder is in de achtertuin een drainage systeem aangebracht om overlast bij extreem hoge grondwaterstand tegen te gaan. Ook dit systeem is aangesloten op de vuilwaterpomp van de onderste woning waarbij er in de tuin een ondergrondse zandvangput is aangebracht die bij voorkeur jaarlijks geïnspecteerd (en zo nodig gereinigd) dient te worden.



Het vuilwater wordt in de vuilwaterput door middel van een dompelpomp naar het gemeentelijk rioolstelsel gepompt. De elektrische aansluiting van deze pomp is tijdelijk aangesloten op de gemeenschappelijke elektrische aansluiting in de CVZ-kast. Het is de bedoeling dat deze elektrische aansluiting t.z.t. wordt verplaatst naar de meterkast van de onderste woning zodra daar een elektrische aansluiting beschikbaar is zodat de kosten voor het energieverbruik van de vuilwaterput voor rekening van het onderste appartement komen.

Installaties: hemelwater riolering

Voor het afvoeren van hemelwater vanaf het dakterras, de schuine en platte daken, de balkons en de koekeken aan de voor- en achterzijde zijn op diverse plaatsen afvoerleidingen voorzien. Waar mogelijk zijn deze leidingen direct aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel, en waar dit niet rechtstreeks mogelijk is, zijn deze afvoeren aangesloten op een gemeenschappelijke afvoerput die zich in de vloer van de gemeenschappelijke berging bevindt. Het hemelwater wordt in deze put door middel van een dompelpomp naar het gemeentelijk rioolstelsel gepompt.

De elektrische aansluiting van deze pomp is aangesloten op de gemeenschappelijke elektrische aansluiting in de CVZ-kast. Het is de bedoeling om deze elektrische aansluiting te handhaven zodat de kosten voor energieverbruik van deze pomp voor rekening van de Vereniging Van Eigenaren (VVE) komt en via een verdeelsleutel ten laste van de verschillende eigenaren wordt gebracht.

KLIMAAT INSTALLATIES

De woningen voldoen aan de wettelijke eisen ten aanzien van energie verbruik; de Energie Prestatie Norm (EPN) zoals gesteld in het bouwbesluit 2012; een kopie van de EPN berekening is in de bijlagen van deze omschrijving opgenomen.

Voor de klimaatbehandeling van de appartementen is daarbij rekening gehouden met een hoog rendement vloerverwarming, en mechanische ventilatie met warmte terugwinning (WTW). Tevens is rekening gehouden met de mogelijkheid om de mechanische ventilatie met warmte terugwinning (WTW) aan te sluiten op het verwarming systeem en/of het gemeenschappelijk systeem van gesloten bodemlussen. Hierdoor kan het ventilatiesysteem worden gebruikt voor (snelle) opwarming en afkoeling van de woning. En verder kan hierdoor niet alleen een besparing worden gerealiseerd op de stookkosten in de winterperiode, maar kan ook in de zomerperiode het binnenklimaat van de appartementen via het ventilatiesysteem op een zéér energie-vriendelijke manier op een aangenaam niveau gehandhaafd blijven (ca. 20o C binnen bij 36o C buiten) zonder dat daarvoor actieve koeling benodigd is.

Voor de vloerverwarming is rekening gehouden en zijn aansluitmogelijkheden voorzien voor een conventionele hoog rendement gasgestookte CV-ketel in ieder appartement. Een dergelijke ketel is vooral van belang als warmtebron voor warm tapwater, rekening houdend met meerdere badkamers en/of stortdouches.



Afgezien van de hierboven beschreven systemen zijn er ook mogelijkheden om conventionele radiatoren en/of convectoren toe te passen als hoofdverwarming. Daarvoor dienen de wettelijke eisen ten aanzien van energie prestaties wel te worden gerespecteerd, en dient er door middel van een aangepaste EPN berekening (ten genoegen van het bevoegd gezag) te worden aangetoond dat het beoogde systeem en de daarbij behorende componenten aan de wettelijke voorschriften voldoen. Hiervoor dient door de koper advies en goedkeuring te worden verkregen van de installateur: ITW te Woerden.

Het geïnstalleerde gemeenschappelijk systeem van bodemplussen biedt de mogelijkheid om de klimaatbeheersing per appartement door middel van een warmtepomp te regelen. Om de goede werking van het systeem van bodemplussen op lange termijn te kunnen garanderen dient de warmte balans van zo'n klimaatstelsel te worden gewaarborgd. Voor een dergelijk gebruik van de bodemplussen dient er om die reden advies en goedkeuring te worden verkregen van de installateur van de bodemplussen: ITW te Woerden.

INSTALLATIES, ELEKTRISCHE VERDEELINRICHTING: STROOM-AANSLUITING EN -DISTRIBUTIE

In de entreehal zijn meterkasten voorzien van waaruit de elektrische voeding van de woningen kan worden gemaakt. Er is in de meterkast van iedere woning een elektrische aansluiting beschikbaar van 3x25A; desgewenst kan er een zwaardere aansluiting worden aangevraagd bij de netbeheerder.

Vanaf de meterkasten zijn buisleidingen voorzien naar een centrale positie in iedere woning nabij de leidingsschacht voor het trekken van de elektrische voedings kabels; waarbij erin is voorzien dat de groepenkast met beveiligingsautomaten op een makkelijk bereikbare plek in de woning wordt gepositioneerd. In de betonnen verdiepingvloeren zijn diverse buisleidingen en centraaldozen ingestort met het oog op de aanleg van een verdeelinrichting op basis van een domotica systeem. Op de onderste drie verdiepingen is al een deel van het (lege) leidingwerk en de wandcontactdozen voor-gemonteerd. De koper draagt zorg voor het afsluiten van een leveringscontract en het aanleggen en bekabelen van de verdere verdeelinrichting.

Voor de gemeenschappelijke installaties, zoals de verlichting en stopcontacten in het trappen huis, de gemeenschappelijke lift en de gemeenschappelijke pompput (voor hemelwater) is een gemeenschappelijke meterkast (CVZ-kast) met een afzonderlijk bemeterde stroomaansluiting voorzien. Daarop zijn ook tijdelijke stroomaansluitingen en verlichting aangesloten die gebruikt kunnen worden tijdens de verdere inrichting en afwerking van de casco woningen.

INSTALLATIES: SPRAAK/DATACOMMUNICATIE, CAI, VIDEO/INTERCOM EN BEVEILIGING.

In de bovengenoemde CVZ-kast komen ook de centrale aansluitpunten voor zaken zoals spraak/datacommunicatie, Centraal Antenne Installaties (CAI) etc. Tevens worden het besturingssysteem en de opname apparatuur van het video-intercom systeem in de CVZ-kast gemonteerd.



LIFT

Er wordt een luxe personenlift voorzien met overhoekse deuren, tractieaandrijving met energierterugwinning, en hefvermogen van 680 kg. Er is een stopplaats op elke verdieping. De besturingskast van de lift is op het bovenste bordes in het trappenhuis gepositioneerd.

De liftbesturing biedt diverse mogelijkheden om het oproepen en aansturen van de liftcabine te regelen en te programmeren; naast een koppeling met het intercom systeem, kunnen een sleutelschakelaar, keytag-reader, codetableau en/of een CCTV-camera in de lift worden aangebracht en aangesloten via de besturingskast.

Bij de indeling van de woningen dient er rekening te worden gehouden met het geluid dat vanuit de liftschacht in de woning kan dringen. Hoewel de liftinstallatie zelf bijzonder weinig geluid produceert, kan niet worden uitgesloten dat gebruikers van de lift lawaai veroorzaken. Om geluidoverlast vanuit de liftschacht te voorkomen, is rekening gehouden met het installeren van een extra toegangsdeur vóór de liftschacht deur. In deze deur kunnen desgewenst extra geluidwerende afdichtingen worden opgenomen. Tevens kan deze deur dienen als extra beveiliging.

De voorschriften van het liftinstituut schrijven voor dat de ruimte tussen de liftschachtdeur en een dergelijke extra toegangsdeur maximaal 150mm mag zijn.

Doordat de woningen casco worden overgedragen, moet er rekening mee worden gehouden dat er nog bouwactiviteiten zullen plaatsvinden nadat de lift gereed is voor de liftkeuring. De voorschriften van het liftinstituut schrijven in dat geval voor dat de lift slechts als bouwlift goedgekeurd kan worden. De verkoper zal zorg dragen voor de definitieve goedkeuring van de lift nadat de afbouw-werkzaamheden van alle woningen zijn afgerond.

De voorschriften van het liftinstituut schrijven verder ook voor dat er bij een stopplaats een permanente verlichting met noodstroomvoorziening aanwezig dient te zijn. Om die reden worden er tijdelijke verlichtingsarmaturen bij de stopplaatsen voorzien. Deze armaturen kunnen worden verwijderd of vervangen bij de definitieve inrichting en afwerking van de woningen.

TUINHUIS

In de tuin van de onderste woning is een tuinhuis gebouwd. Dit tuinhuis is in overeenstemming met de voorschriften voor vergunningsvrije bijgebouwen gerealiseerd, en daarbij zijn de mogelijkheden om vergunningsvrij bijgebouwen te realiseren uitgeput. Het tuinhuis bestaat uit een betonnen vloer op stalen buispalen, een houten draagconstructie, geïsoleerde houten gevels met een buitenwandafwerking van eikenhouten gepotdekselde delen en een plat dak met sedum begroeiing. Het tuinhuis is vrij indeelbaar. In het tuinhuis zijn aansluitmogelijkheden voorzien voor elektriciteit, gas, water en spraak- en data-communicatie.



De aansluitingen bevinden zich in het souterrain nabij de leidingschaft. Vanuit het tuinhuis zijn aansluitmogelijkheden voorzien voor een elektrische voeding en besturings- en communicatie bekabeling naar het spijlen hek aan de achterzijde van het perceel met het oog op het eventueel maken van een looppoort in het spijlen hek.

DAKTERRAS

Het dakterras dat deel uitmaakt van de bovenste woning is volledig voorzien van een duurzame bekleding van duurzame hout composiet vlonderdelen. Op een afstand van twee meter van het belendende pand no. 180-230 is een afscheiding voorzien in de vorm van een spijlen hek. Het gedeelte van het dakvlak tussen dit hekwerk en het belendende pand dient vrij te worden gehouden in verband met het uitzicht vanuit de ramen in het belendende pand.

BOUWVERGUNNING

Het bevoegd gezag stelt eisen aan de realisatie van bouwwerken als het onderhavige. Daar zijn ook eisen bij die betrekking hebben op de waterdichtheid van wanden in sanitaire ruimtes, brandveiligheid, vluchtmogelijkheden, valveiligheid etc. Omdat de woningen casco worden opgeleverd kunnen niet alle benodigde voorzieningen worden aangebracht die nodig zijn om aan de wettelijke voorschriften te voldoen. Met het bevoegd gezag (de afdeling bouw- en woning toezicht van de gemeente Amsterdam) is afgesproken dat deze vóór ingebruikname in de gelegenheid moet worden gesteld om te controleren of de woningen voldoen aan de wettelijke eisen die het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van nieuwbouwwoningen stelt.

De koper van de woning dient er derhalve op toe te zien dat bij de afbouw van de casco woningen de wettelijke eisen zoals gesteld in de bouwvergunning en het bouwbesluit 2012 worden gerespecteerd, en dat het bevoegd gezag vóór ingebruikname in de gelegenheid wordt gesteld om dat te verifiëren. Desgewenst kan de verkoper daarbij deskundige assistentie verlenen.

GARANTIES

Op de woningen wordt door de verkoper een garantie afgegeven voor prestatie en functioneren van bouwmaterialen en verborgen gebreken voor een periode die eindigt één jaar na overdracht.

Daarnaast worden door de uitvoerende partijen diverse materiaal garanties tot 30 jaar gegeven conform de garantie certificaten die in bijlage aan deze omschrijving zijn opgenomen.

