

***Technische Omschrijving***  
***53 appartementen***  
***Hofkwartier te Rotterdam***



**NIERSMAN**

**2 oktober 2023**

**DEFINITIEF**

## Inhoudsopgave

1	TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	3
1.1	Maatvoering en materiaalkeuze.....	3
1.2	Peil.....	3
1.3	Terreininrichting en erfafscheidingen .....	3
1.4	Grondwerken .....	3
1.5	Riolering.....	4
1.6	Fundering en vloeren.....	4
1.7	Buitengevels .....	5
1.8	Binnenwanden.....	5
1.9	Buitenkozijnen en buitendeuren .....	6
1.10	Daken .....	6
1.11	Metaalconstructie en hekken .....	7
1.12	Binnenkozijnen en binnendeuren.....	7
1.13	Afbouw-timmerwerk .....	8
1.14	Wandafwerking .....	8
1.15	Vloerafwerking .....	8
1.16	Plafondafwerking/stucwerk.....	9
1.17	Keukeninrichting.....	9
1.18	Hemelwaterafvoeren .....	10
1.19	Sanitair .....	10
1.20	GEEN Gasinstallatie.....	11
1.21	Centrale verwarming .....	11
1.22	Ventilatie systeem .....	13
1.23	Elektrische installatie.....	13
1.24	Telecommunicatievoorzieningen.....	15
1.25	Beglazing .....	15
1.26	Natuur- en Kunststeen .....	16
1.27	Schilderwerk .....	16
1.28	Liftinstallatie .....	16
1.29	Metaalwerken.....	16
1.30	Benaming ruimten volgens Bouwbesluit .....	17
2	AFWERKSTAAT.....	18
3	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....	20
4	WEGWIJZER EN VOORWAARDEN AANKOOP NIEUWBOUW APPARTEMENT .....	22
4.1	Het tekenen van de aannemingsovereenkomst.....	22
4.2	Eigendomsoverdracht.....	22
4.3	Wanneer u moet gaan betalen?.....	22
4.4	Vrij op naam (v.o.n.).....	22
4.5	Bijkomende kosten .....	23
4.6	Termijnen tijdens de bouw .....	23
4.7	De Vereniging van Eigenaars (VVE) .....	23
5	MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK .....	24
5.1	Standaard en individuele wijzigingen .....	24
5.2	Beperkingen.....	24
5.3	Afwerkvloeren .....	24
5.4	Sanitair / Tegelwerk.....	25
6	OPLEVERING.....	25
6.1	Sleuteloverhandiging.....	25
6.2	Krimpscheuren .....	25
6.3	Onderhoudsperiode en garanties.....	25
6.4	Algemeen .....	25
6.5	Gebruikskosten .....	26
6.6	Overige mededelingen .....	26
7	PLANUITWERKING .....	26
8	VOORBEHOUD .....	26
9	WIJZIGINGEN .....	27

## **1 TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

### **1.1 Maatvoering en materiaalkeuze**

Wijzigingen ter voldoening aan overheidseisen en -voorschriften, alsmede wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk blijken, worden uitdrukkelijk voorbehouden. Alle genoemde maten zijn "circa"-maten.

### **1.2 Peil**

Als peil P=0 geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam.

### **1.3 Terreininrichting en erfafscheidingen**

De appartementen van het Hofkwartier bevinden zich op de 1<sup>e</sup> tot en met de 5<sup>e</sup> verdieping in het complex. Er zijn drie entrees voorzien op de begane grond met lift en trappenhuis aan de Tamboerstraat, de Crooswijkse weg en de Pijperstraat. De privé fietsenstalling op de begane grond en (via lift) op de verdieping is met een aparte entree vanuit de Pijperstraat bereikbaar.

Op de begane grond zijn twee commerciële ruimten aanwezig, voorzien van een eigen entree, winkellift en roltrappen. De winkels hebben een eigen expeditieruimte en zijn voor het laden en lossen bereikbaar met een inrit vanaf de Tamboerstraat en een uitrit uitkomend op de Pijperstraat. Onder de winkelplint bevindt zich een parkeerkelder bestemd voor winkelend publiek en voor de bewoners en deze is via de inrit / hellingbaan vanuit de Tamboerstraat bereikbaar. Bij de koop van het appartement is geen vaste parkeerplek in eigendom voorzien. Parkeerplekken kunnen tegen een nader te bepalen regeling/tarief worden gehuurd. Deze ruimte (winkel en parkeergarage) is in eigendom van derden en wordt door derden beheerd en onderhouden.

De gemeenschappelijke binnentuin/daktuin van de appartementen is gelegen op de 1<sup>e</sup> verdieping en bereikbaar via de verschillende trappenhuisen. De daktuin wordt ingericht conform het ontwerp van de landschapsarchitect. Het ontwerp omvat onder meer looppaden van split, terrassen met verharding en groenvakken met vaste beplanting. Daarnaast hoger groen middels meerstammige heesters en diverse klimconstructies met stalen spandraden voor klimplanten.

Tussen de terrassen op de daktuin wordt een privacy scherm geplaatst in de vorm van een groene haag beplanting. De looppaden zijn voorzien van oriëntatie verlichting.

Het terrein op de begane grond direct grenzend aan en rondom het plan wordt ingericht door en onder verantwoordelijkheid van de gemeente Rotterdam. Er zijn wel enkele groenstroken langs de gevels voorzien van klimplanten met een klimconstructie tegen de gevel.

### **1.4 Grondwerken**

De benodigde grondwerken uitvoeren voor de aanleg van de kelder, liftputten, fundering, kabels en leidingen. De ontgravingen buiten het gebouw worden aangevuld met uitkomende grond. Overtollige grond wordt afgevoerd.

### **1.5 Riolering**

Binnen het gebouw wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast wat inhoudt dat het schoon- en vuilwater apart van elkaar wordt verzameld.

De binnenriolering van het appartement omvat de volgende aansluitpunten volgens tekening:

- toiletcombinatie;
- fontein;
- spoelbak keuken afgedopt;
- wastafel;
- douche;
- wasmachine aansluiting;
- warmtepomp.

De leidingen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstoppings- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en ontspanningsleidingen.

De buitenriolering vuilwaterafvoer evenals het hemelwater (het zogenaamde schoonwaterriool) wordt geleverd en aangebracht tot en met de aansluiting op het gemeenteriool, volgens voorschriften en op aanwijzingen van de gemeente.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de rioolaansluitingen op het gemeenteriool zijn opgenomen in de aanneemsom.

### **1.6 Fundering en vloeren**

De parkeergarage in de kelder is bereikbaar middels een hellingbaan (inrit parkeergarage) via de Tamboerstraat. De keldervloer wordt uitgevoerd als een ongeïsoleerd gewapende betonconstructie geheel in het werk gestort en gefundeerd op in het werk gevormde betonpalen. De keldervloer wordt monoliet (= glad) afgewerkt. De hellingbaan wordt ruw afgewerkt.

De lengte van de palen en het aantal is vastgesteld op basis van grondonderzoek ter plaatse. Alle funderingsconstructies worden uitgevoerd volgens de door Bouw- en Woningtoezicht goedgekeurde tekeningen en berekeningen van de constructeur.

De constructievloeren van de winkelruimte begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping/daktuin zijn uitgevoerd in breedplaatvloer met een in het werk gestort laag beton. Deze vloeren worden gedragen door onderliggende betonbalken, betonkolommen en betonwanden.

De constructie verdieping- en dakvloeren van de appartementen zijn evenals het gebouw uitgevoerd in breedplaatvloer met een in het werk gestort laag beton met betonijzer en installatiecomponenten van de boven- en ondergelegen appartementen. Als eindafwerking wordt de betonvloer in het appartement voorzien van een dekvloer op isolatie (zwevende afwerkvloer). Een zwevende dekvloer zweeft niet letterlijk, maar de vloer is bovenop een flexibele tussenlaag van isolatie aangebracht op de constructieve vloer ter verbetering van de geluidsisolatie. In deze afwerkvloer is ruimte voor vloerverwarmingsinstallaties.

De volgende onderdelen zijn van schoonwerk (prefab) beton:

- de trappen en bordessen in de algemene trappenhuisen;
- de balkonplaten loggia's aan de buitengevel (m.u.v. de 1<sup>e</sup> verdieping en dakterras 5<sup>e</sup> verdieping);
- de galerijplaten langs de binnengevel.

### **1.7 Buitengevels**

De buitengevels worden uitgevoerd als metselwerk spouwmuurconstructie met isolatie en een luchtspouw. De metselwerkgevels hebben een Rc-waarde  $\geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ . In het buitenspouwblad worden de nodige open stootvoegen aangebracht t.b.v. de spouwventilatie. De gevelsteen bestaat uit verschillende sorteringen rood genuanceerd; de binnengevel wordt in lichte kleur uitgevoerd. Het voegwerk van het gevelmetselwerk wordt verdiept uitgevoerd in een door de architect te bepalen kleur, conform de afwerkstaat positie en aantallen nader te bepalen.

In het metselwerk van het appartementengebouw worden plaatselijk een aantal vleermuis- en zwaluwkasten opgenomen volgens opgave van de architect.

Stalen lateien en geveldraggers zorgen voor de opvang van het metselwerk. Deze worden thermisch verzinkt en in kleur gepoedercoat.

Het metselwerk wordt plaatselijk uitgevoerd met terugliggende gevelvlakken, rechtopstaand metselwerk en rollagen. Een aantal vlakken wordt uitgevoerd in open karakter middels Braziliaans metselwerk.

Op de 5<sup>e</sup> verdieping zijn de penthouses aan de Crooswijkseweg en hoek Tamboerstraat voorzien van terrassen met een houtskeletbouw (HSB) gevel; dit is een prefab systeemwand opgebouwd uit houten stijl- en regelwerk, welke aan de woningzijde is afgewerkt met een gipsplaat. De buitenzijde is afgewerkt met een zink-look gevelbekleding. Deze gevel heeft een Rc-waarde  $\geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

Ter voorkoming van scheurvorming in het buitengevel metselwerk worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de steenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

Door weersomstandigheden kan het voorkomen dat er stoffen uit de stenen en het voegwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de gevel, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal.

Onder de gevelkozijnen worden in de buitengevels steenachtige waterslagen toegepast. In de binnengevels worden aluminium waterslagen toegepast voorzien van antidreun folie en gecoat in een nader door de architect te bepalen kleur.

### **1.8 Binnenwanden**

De dragende wanden van het casco van het appartement, het trappenhuis en de liftschacht worden uitgevoerd in beton. De dikte varieert. De woningscheidende wand wordt in een dikte van minimaal 250mm uitgevoerd en de eind- en dilatatie wanden worden uitgevoerd in 200mm.

De binnenspouwbladen als onderdeel van de gemetselde gevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen, in een dikte van 120mm.

De niet dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in massieve gipsblokken, dik 70mm en ter plaatse van de badkamer in 100mm.

De schachtwanden in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

De niet dragende woningscheidende wanden en de niet dragende wanden tussen het appartement en de algemene ruimten worden uitgevoerd in een geïsoleerde systeemwand, opgebouwd uit stijl en regelwerk en voorzien aan beide zijde van (gips)beplating.

Er wordt een geïsoleerde voorzetwand aangebracht tegen de wanden van de liftschacht en het trappenhuis. Deze voorzetwanden zijn aan de woningzijde voorzien van een (gips) beplating.

De binnenwanden van de drie bergingen (bouwnummers 79, 80 en 81) in de parkeerkelder worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken.

### **1.9 Buitenkozijnen en buitendeuren**

Alle gevelkozijnen, -ramen en deuren inclusief entree van het appartement en de puien van de balkons en terrassen worden uitgevoerd in kunststof, in een door de architect te bepalen kleur conform de afwerkstaat.

De kozijnen worden gemonteerd in houten stelkozijnen en voorzien van het nodige voegband en vochtkeringsstroken voor een goede waterdichte- en luchtdichte afwerking. Alle bereikbare buitenkozijnen, -ramen en -deuren, inclusief bijbehorend hang- en sluitwerk, voldoen aan inbraakwerendheid klasse 2.

Bij de entrees van de inpandige appartementen wordt het kozijn uitgevoerd in hout met stompe deur, conform kleuropgave architect.

De binnenkozijnen en deuren van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout met stompe deuren.

De algemene loopdeuren worden uitgevoerd met en zonder glasopening volgens tekening architect. De kozijnen worden uitgevoerd in brandwerende uitvoering waar nodig volgens de normen. De onderdorpels van de houten gevelkozijnen worden plaatselijk uitgevoerd in kunststeen.

De hoofdentree gevelkozijnen, -ramen en deuren van de algemene ruimten en van de winkelruimten worden uitgevoerd in aluminium.

### **1.10 Daken**

Het platte dak van het appartementengebouw wordt voorzien van isolatie en 2-laags bitumineuze dakbedekking. Het hoofddak wordt afgewerkt met een ballast laag van schoon grind en/of plaatselijk voorzien met betegels t.p.v. de benodigde looppaden. De dakhellingen hebben een Rc-waarde  $\geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

De dakranden worden voorzien van aluminium daktrim en gecoat in een door de architect bepaalde kleur conform de afwerkstaat.

Op de bovenste verdiepingen is in de lifthal een dakluik aangebracht voor een goede toegang naar de op het dak geplaatste installatie onderdelen. Het dakluik is voorzien van een geïntegreerde schaartrap.

De daktuin (dak van de winkelruimte) wordt voorzien van bitumineuze dakbedekking, geschikt voor het later aanbrengen van beplanting en bestrating conform de daktuininrichting van de landschapsarchitect.

De nodige plakplaten, noodoverlopen en dakkappen worden waterdicht opgenomen in de dakbedekking.

De uitvoering van de terrassen verschilt per appartement type:

- De terrassen van de 1e verdieping (loggia's) en dakverdieping terrassen (penthouses) worden geïsoleerd en afgewerkt met een 2-laags bitumineuze dakbedekking waarop betontegels 50 x 50 cm aangebracht in standaard grijze kleur. De terrasvloer heeft een isolatie Rc-waarde  $\geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;
- De terrassen van de overige verdiepingen en de hoekwoning op de 5<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als een schoonwerk prefab beton element.

De betontegels worden alleen toegepast in een heel of een half formaat en de betontegels volgen het niveau van het afschot in de dakbedekking. Daken van de woningen bouwnummers 41, 42 en 43 (aan de Tamboerstraat) in houtenskeletbouw afgewerkt met keramische dakpannen.

### **1.11 Metaalconstructie en hekken**

De handleuning langs de wand in het trappenhuis wordt uitgevoerd in metaal, in kleur. De hekwerken t.p.v. de galerijen en de ballustraden in de trappenhuisen worden als strippenhekwerk in metaal uitgevoerd.

De vluchttrappen langs de galerij aan de binnengevel worden uitgevoerd in metaal en de traptreden zijn gegalvaniseerd.

De glashekken van de balkons en loggia's worden samen met de glashekken boven de gemetselde borstwering uitgevoerd met ballusters en regels van metaal met transparante glasvulling (rondom het terras penthouses 5<sup>e</sup> verdieping en de balkon en loggia's 1<sup>e</sup> verdieping).

Tussen de terrassen van de penthouses is als erfafscheiding een metalen privacy scherm met glas voorzien in matte uitvoering.

Langs de daktuin, daar waar het hoogteverschil dit vereist, wordt een metalen strippenhekwerk aangebracht.

De prefab beton galerijplaten rondom de binnengevel worden ondersteund door stalen kolommen, afgesteund op de daktuin en met stalen liggers gekoppeld naar de hoofdconstructie.

Als onderdeel van de hoofdconstructie van het woongebouw worden plaatselijk stalen kolommen en liggers toegepast. De staalconstructie wordt zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. De zichtbare delen van de staalconstructie worden binnen het appartement in een lichte kleur afgewerkt. De staalconstructie wordt brandwerend afgewerkt daar waar dat volgens de voorschriften nodig is.

De entree van de parkeergarage/expeditie ruimte is gelegen aan de Tamboerstraat en is afgesloten middels een elektrisch bediende metalen speedgate.

### **1.12 Binnenkozijnen en binnendeuren**

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in hout met stompe deuren. De algemene loopdeuren in de verkeersruimte worden uitgevoerd met glasopening. De deuren van kasten, bergingen, technische ruimten e.d. hebben geen glasopening. De kozijnen zijn in brandwerende uitvoering waar nodig volgens de normen.

Het entreekozijn van het appartement wordt uitgevoerd met een houten kozijn met een stompe dichte deur, voorzien van een deurspion. Op voorschrift van de brandweer wordt de toegangsdeur van het appartement grenzend aan de gemeenschappelijk hal uitgevoerd met een vrijloop deurdranger. De deurdranger wordt aangesloten op een rookmelder welke is aangebracht in de hal van het appartement. Voor bouwnummers 20, 21, 42 en 43 wordt daarnaast een rookmelder aan de galerijzijde toegepast.

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als stalen montage kozijnen, zonder een bovenlicht. De kozijnen worden voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdek binnendeuren.

De binnendeur bij de woonkamer wordt voorzien van een grote glas opening met gelaagd glas. Bij de binnendeurkozijnen worden geen onderdorpels en/of stofdorpels aangebracht, behoudens bij de binnendeuren van de sanitaire ruimtes.

### **1.13 Afbouwtimmerwerk**

De meterkast van het appartement wordt voorzien van een houten achterwand, volgens voorschriften van de nutsbedrijven. De meterkast van het appartement wordt geplaatst nabij de voordeur en indien nodig geventileerd volgens de richtlijnen.

De wanden van het appartement worden zonder houten vloerplinten opgeleverd.

### **1.14 Wandafwerking**

Alle wanden in het appartement worden, voor zover niet betegeld of gespoten, behangklaar opgeleverd, echter niet voorzien van behang.

De wandtegels afmeting is 20 x 40 cm. Kleur volgens bemonstering in de showroom. De wandtegels worden liggend verwerkt. De wandtegels worden niet strokend verwerkt met de vloertegels.

Te betegelen wanden:

- toiletruimte tot 140cm boven de vloer;
- badkamer tot plafondhoogte.

De wand boven het wandtegelwerk in de toiletruimte wordt voorzien van wit structuur spuitwerk. De binnenzijde van de schuine kap van de appartementen op de 3<sup>e</sup> verdieping aan de Tamboerstraat (bouwnummers 41, 42 en 43) wordt eveneens voorzien van wit structuur spuitwerk.

Wijziging van het wandtegelwerk is tegen verrekening mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet en gebruiksklaar te zijn. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

De wanden in het appartement van de technische ruimten en de meterkasten zijn onafgewerkt.

De wanden in de algemene ruimten (op de begane grond entree, hal en de gangen op verdiepingen) worden voorzien van een plinttegel t.p.v. de vloeraansluiting en daarboven spuitwerk tot aan het plafond. De algemene wanden in de kelder, fietsenstalling en technische ruimten zijn onafgewerkt.

### **1.15 Vloerafwerking**

De vloer in het appartement wordt, behoudens de badkamer, voorzien van een zwevende dekvloer. De vloer in het appartement is voldoende vlak voor het aanbrengen van zachte vloerafwerking. Met het oog op geluidsoverlast adviseren wij nadrukkelijk om harde vloerafwerking in de overige ruimten star op de dekvloer aan te brengen, zonder tussenlaag. Daarbij de vloerafwerking los te houden van de wanden en de vloerpinten los te houden van de vloerafwerking.

Wij maken u erop attent dat het egaliseren/schuren van de afwerkvloeren niet is voorzien, u dient dit zelf met uw leverancier van de vloerafwerking op te nemen en afhankelijk van de gekozen type vloerafwerking, indien dit wordt geadviseerd, in opdracht te geven bij deze leverancier.



De vloertegels zijn volgens kleur bemonstering in de showroom en in afmeting 30 x 30 cm. De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels.

Te betegelen vloeren:

- toiletruimte;
- badkamer.

Wijziging van het vloertegelwerk is tegen verrekening mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet en gebruiksklaar te zijn. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

De vloeren van de algemene ruimten op de begane grond entree, hal en de gangen op de verdiepingen zijn betegeld in de afmeting 60 x 60 cm incl. een plinttegel in een door de architect nader te bepalen afmeting en kleur. De vloer t.p.v de kelder / bergingen / fietsenstalling is uitgevoerd als een vloer met een slijtvaste toplaag.

Achter de entree begane grond wordt een schoonloop mat aangebracht evenals achter de entreedeuren vanaf de daktuin.

#### **1.16 Plafondafwerking/stucwerk**

Het betonplafond van het appartement wordt voorzien van wit structuur spuitwerk. De eventueel aanwezige V-naden van de betonvloer blijven zichtbaar.

Het plafond van de hoofdentree, lifthal en trappenhuis wordt, waar nodig voor thermische- of akoestische isolatie, voorzien van plafondbeplating in een nader door de architect te bepalen uitvoering en kleur. Alle overige plafonds worden voorzien van wit structuur spuitwerk.

Het plafond van kelder / bergingen in de kelder en de fietsenstalling op de begane grond /1<sup>e</sup> verdieping wordt voorzien van geïsoleerde houtwol cement plafondbeplating in een nader door de architect te bepalen kleur.

Het plafond onder de schuine kap balkons van de bouwnummers 41, 42 en 43 als onderdeel van de dakconstructie wordt uitgevoerd in een onderhoudsarme beplating, in een nader door de architect te bepalen kleur.

#### **1.17 Keukeninrichting**

In de koopsom van het appartement is geen keuken inbegrepen en in basis niet voorzien van een keukeninrichting. De koper dient deze in eigen beheer of via onze showroom aan te schaffen en te (laten) plaatsen NA oplevering.

In de keuken worden wel de benodigde elektrische aansluitpunten in basis meegenomen (t.b.v. huishoudelijke gebruik 2 stuks, elektrisch koken, koelkast, magnetron/oven, vaatwasser, recirculatiekap). De wateraansluiting en riolering voor de keukeninstallatie wordt afgedopt afgeleverd. De standaard positie van de installatie staat vermeld op de nultekening van de keuken.

Aanpassing en/of uitbreiding van de keuken installatie is tegen meerkosten mogelijk. Nadere informatie hierover wordt omschreven in de procedure meer- en minderwerk. Zie hiervoor de brochure van onze projectpartner Bommel & Kroon met de verschillende mogelijkheden/impressies om verder naar uw wensen aan te passen.

De keukenopstelling kan niet binnen het appartement worden verplaatst. De afzuigpunten voor de WTW-installatie in het plafond van het appartement kunnen niet worden verplaatst.

### 1.18 Hemelwaterafvoeren

Het hemelwater van het appartementengebouw wordt met verschillende tracés verzameld.

Het hemelwater van de platte daken wordt via de binnengevel langs het gebouw afgevoerd en gecombineerd met de afvoeren van de galerijen. De hemelwaterafvoeren zijn rond uitgevoerd in PVC.

De hemelwaterafvoeren in de buitengevel van de bouwnummers 41,42 en 43 bevinden zich in een nis van het metselwerk en zijn in metaal vierkant uitgevoerd.

De hemelwaterafvoer in de loggia's / balkons in ronde PVC uitvoering, wordt via de loggia's en middels een standleiding verzameld.

Het hemelwater van de hellende dakvlakken wordt door middel van zinken goten via het platte dak naar de afvoeren van de binnengevel.

De daktuin is voorzien van aparte hemelwaterafvoeren in het daktuin pakket en voorzien van de benodigde noodoverstorten.

De afvoeren worden ter hoogte van de kelder aangesloten op het gemeentelijke hemelwatertracé. De posities van de afvoeren zijn indicatief aangegeven op de tekening van de buitengevel maar kunnen als gevolg van nadere installatie ontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekeningen.

### 1.19 Sanitair

Het appartement wordt standaard uitgerust met het volgende sanitair en (meng)kranen:

#### Toiletruimte

<i>wandcloset</i>	Geberit type iCon, wit en toiletzitting + softclose deksel, wit en bedieningsplaat 2-knops, wit en
<i>fontein</i>	Geberit type iCon 28 x 38 cm, wit en Grohe Concetto kraan in chroom en verchromde bekersistifon en muurbuis (in de wand).

#### Badkamer

<i>wastafel</i>	Geberit type iCon 48 x 90 wit en Grohe Concetto S éénhendel mengkraan in chroom Verchroomde bekersistifon en muurbuis (in de wand) en spiegel rechthoekig 50 x 90 cm en
<i>douche</i>	Vloergoot RVS rooster 70 cm rondom 10cm vrij en Grohe Cosmopolitan thermostatische mengkraan in chroom en Grohe Tempesta glijstang, handdouche met slang in chroom.

Bad is optioneel en alleen waar mogelijk in overleg met onze showroom.

Het sanitair wordt geleverd in de kleur wit. De (meng)kranen in verchroomde uitvoering. Door verschillende materialen en leveranciers kunnen kleine kleurnuances voorkomen.

Wijziging in de installatie en aanpassing van het sanitair en de kranen zijn tegen verrekening mogelijk. De sanitaire ruimten dienen bij oplevering van het appartement compleet en

gebruiksklaar te zijn. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

In de algemene schoonmaak/werkkast op de 1<sup>e</sup> verdieping wordt een uitstortgootsteen met watervoorziening aangebracht (voor de VVE).

#### **1.19.1 Binneninstallatie koudwaterleiding**

De water hoofdinvoer komt het gebouw binnen op kelderniveau. In de kelder wordt een hydrofoor geplaatst. Vanaf de hydrofoor wordt een verdeling gemaakt en een waterleiding aangelegd langs alle meterkasten van de appartementen.

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koudwaterleiding aangelegd naar het appartement en van daaruit naar de op tekening aangegeven plaats van:

- toilet;
- fontein;
- keukenmengkraan;
- wastafelmengkranen;
- douchemengkraan;
- wasmachineaansluiting;
- warmwater voorraad boiler.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de drinkwater aansluiting op het waterleidingnet zijn opgenomen in de aanneemsom. De kosten van het gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor de rekening van de aannemer.

In de schoonmaak/werkkast op de 1<sup>e</sup> verdieping komt een koud- en warmwaterleiding (close in boiler) met mengkraan.

#### **1.19.2 Binneninstallatie warmwaterleiding**

Vanaf de warmwater voorraad boiler in de technische ruimte van het appartement wordt een warmwaterleiding aangebracht naar de op tekening aangegeven plaats van:

- keukenmengkraan;
- wastafelmengkranen;
- douchemengkraan.

#### **1.20 GEEN Gasinstallatie**

In het appartement wordt geen gasinstallatie geleverd.

- warm tapwater via warmtepomp / voorraad boiler;
- elektrische aansluiting voor een kookplaat.

#### **1.21 Centrale verwarming**

Het appartement wordt verwarmd door middel van vloerverwarming als hoofdverwarming. De temperatuurregeling van de woonkamer en slaapkamers vindt plaats door middel van een kamerthermostaat per ruimte, op de plaats zoals aangegeven op tekening. De vloerverwarming van de badkamer loopt mee over de thermostaat van de woonkamer. Ter ondersteuning van de verwarmingscapaciteit in de badkamer wordt een witte elektrische handdoek radiator geplaatst.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarden:

Voor de volgende ruimten, voor zover vloerverwarming is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur bij een genormeerde windsnelheid en tot een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}$ , ten minste gegarandeerd:

- verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 22 °C;
- verkeersruimte (hal, gang) 18 °C;
- toiletruimte 18 °C;
- douche- en/of badruimte 22 °C;
- inpandige techniek/bergruimte 15 °C.

In ruimten welke niet zijn voorzien van vloerverwarming geldt geen temperatuurgarantie.

De warmtepomp installatie kan gedurende de zomermaanden ook individueel worden ingesteld op (beperkt) het via de vloer koelen van het appartement. Bij keuze voor koeling stroomt er koud water door de slangen van de vloerverwarming, met uitzondering van de badkamer. Voorwaarde hiervoor is dat de warmtepomp in koelbedrijf staat omdat er niet gelijktijdig warmte en koude door de warmtepomp geleverd kan worden. Deze wijze van koelen is effectief maar niet vergelijkbaar met een koeling door middel van een airco.

Door de toepassing van vloerverwarming dient rekening te worden gehouden met een vertraagde opwarm- en afkoelperiode. Hiervoor geldt dan ook een beperkte Woningborg garantie. Het toepassen van een (nacht)verlaging wordt, op basis van het voorgaande, dan ook dringend afgeraden.

De verwarming van ruimten binnen het appartement waar geen vloerverwarming is aangebracht wordt bereikt als gevolg van de luchtstroom veroorzaakt door het woonhuis WTW ventilatiesysteem.

De verwarming wordt verzorgd door een individuele lucht-water warmtepomp. Een warmtepomp met boilervat welke wordt geplaatst in de technische ruimte van het appartement staat via de schacht met een warmtepomp ventilatie buitenunit als bron op het dak met elkaar in verbinding. De basis inhoud van het voorraadboiler vat wordt door de installateur bepaald conform de richtlijnen van Woningborg, hiermee wordt geen rekening gehouden met het op tekening aangegeven optionele bad.

De indeling van de technische ruimte in het appartement is zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kan als gevolg van nadere installatie ontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid afwijken van de tekening.

De verdeler van de slangen van de vloerverwarming wordt geplaatst in de techniekruimte van het appartement en blijft in het zicht.

De keuze van de vloerbedekking is van grote invloed op de warmte afgifte van het vloerverwarmingssysteem. Er moet rekening worden gehouden met de isolatiewaarde (Rc) van de vloerafwerking. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming.

Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaande vloerafwerkingen zijn minder geschikt in combinatie met vloerverwarming:

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

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand (Rc) minder of gelijk is aan 0,07 (m<sup>2</sup>.K)/W is de vloerbedekking zonder meer geschikt.

### **1.22 Ventilatie systeem**

Het appartement wordt uitgerust met een individueel balans ventilatiesysteem ook wel bekend als WTW-installatie. De ventilatiecapaciteit wordt automatisch aangestuurd door een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. In de woonkamer komt ook een handmatige bediening voor het tijdelijk verhogen van de ventilatiestand. In de badkamer is geen aparte regeling voorzien.

De keuken, de toiletruimte, de badkamer en de techniekruimte worden mechanisch afgezogen. In de woon- en slaapkamers wordt vooraf verwarmde verse buitenlucht ingeblazen. De afzuig- en inblaas openingen worden afgedekt met een kunststof ventiel.

Er wordt geen afzuigventiel geplaatst direct boven de locatie van het kooktoestel. Wij adviseren u dringend om een recirculatie wasemkap te gebruiken.

Onder de binnendeuren is een sleuf opgenomen van ca. 35 mm voor de luchtdoorstroming. Hier is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm, waardoor de vrije ruimte onder de deur minimaal 20 mm blijft.

De kanalen van de mechanische ventilatie worden aangesloten op een collectief kanaal in de schacht, eindigend bovendaks met kanalen en dakkappen.

De inpandige trappenhuisen, de lift en verkeersruimtes worden voorzien van ventilatie.

De inblaas- en afzuigpunten van de mechanische ventilatie in het plafond van het appartement zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kunnen als gevolg van nadere installatie ontwerpen of -berekeningen in werkelijkheid qua aantal en positie afwijken van de tekening.

De parkeergarage wordt voorzien van mechanische ventilatie, door middel van stuwdrukventilatoren aan het plafond en afzuiging via schacht naar het dak. De luchttoevoer is via de gevel van de inrit van de parkeergarage.

De fietsenstallingsruimten wordt natuurlijk geventileerd. De berging in de kelder (bouwnummers 79,80 en 81) worden mechanisch geventileerd.

### **1.23 Elektrische installatie**

#### **1.23.1 Algemeen**

De elektrameter wordt in de meterkast in het appartement geplaatst en voorzien van een groepenkast met aardlekschakelaars. De installatie wordt aangelegd volgens het centraaldozen systeem en voldoet aan de eisen gesteld in NEN 1010 en het Bouwbesluit, alsmede aan de eisen van het Nutsbedrijf. Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.

#### **1.23.2 Woninginstallatie**

De lichtsckelaars en wandcontactdozen worden uitgevoerd in de kleur wit. In het appartement wordt het elektra als inbouw uitgevoerd, in de technische ruimte als opbouw. De dubbele wandcontactdozen worden verticaal geplaatst in een enkele elektradoos.

De schakelaars en wandcontactdozen in het appartement worden standaard aangebracht op de volgende hoogten (gemeten ten opzichte van vloerpeil tot het hart van de elektra doos):

- lichtschakelaars 105 cm;
- lichtschakelaars gecombineerd met een enkele wandcontactdoos 105 cm;
- kamerthermostaat 150 cm, geplaatst boven de lichtschakelaar;
- CO2-sensor 150 cm, geplaatst naast de kamerthermostaat;
- wandcontactdozen 30 cm;
- wandcontactdozen in de badkamer en technische ruimte 120 cm;
- wandcontactdoos t.b.v. de wasmachine 120 cm (op aparte groep);
- wandcontactdoos t.b.v. de condens wasdroger 120 cm (op aparte groep);
- loze leidingen voor telefoon en/of kabeltelevisie 30 cm;
- wandlichtpunt badkamer 170 cm.

Als basis zijn de volgende elektrapunten voorzien in de keuken, als standaard hoogte wordt de hoogte aangehouden uit de basis keuken ontwerpen van de project keukenleverancier Bommel & Kroon:

- 2 stuks huishoudelijke dubbele wandcontactdozen (horizontaal geplaatst);
- 2 stuks enkele wandcontactdozen op een bestaande groep, t.b.v. de koelkast en recirculatie afzuigkap;
- Perilex kook aansluiting 2-fase tot 7.200 Watt;
- Loze leiding (te gebruiken voor bijvoorbeeld een quooker);
- 2 stuks enkele wandcontactdozen op een aparte groep, t.b.v. een oven en vaatwasser.

De wandcontactdozen, lichtschakelaars en lichtpunten zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven maar kunnen als gevolg van nadere installatieontwerpen of –berekeningen in werkelijkheid qua positie afwijken van de tekening. De loze leidingen voor het elektra, telefoon en/of kabeltelevisie zijn niet bedraad, maar voorzien van een controledraad (geen trekdraad).

Op voorschrift van de brandweer wordt in de hal van het appartement voorzien in een rookmelder, aangesloten op het lichtnet.

Het appartement wordt voorzien van een videofoon installatie (kleurenscherm) bestaande uit:

- a. een drukknop in het bellentableau nabij de hoofdentree;
- b. een spreek/luister verbinding tussen appartement en de hoofdentree;
- c. een beldrukker naast de voordeur (op tweede toon videofoon).

Het appartement wordt aangesloten op een ontgrendelingsinstallatie ten behoeve van de hoofdentree van het gebouw. Deze bestaat uit een drukknop op de videofoon installatie verbonden met de elektrische sluitplaat van de hoofdentree.

De verlichtingsarmaturen bij de appartemententree en in algemene ruimten kleur en uitvoering ter keuze architect. Centraal aangestuurd, uitgevoerd in LED en per groep uitgevoerd met schemer schakeling of bewegingsmelder.

Het leveren en aansluiten van verlichtingsarmaturen in het appartement is niet voorzien. Op de privé buitenruimten loggia/balkon en terras wordt voorzien in een buitenlicht armatuur kleur en uitvoering ter keuze architect, geschakeld vanuit de eigen woning.

In de berging in de kelder tbv bouwnummers 79, 80 en 81 is voorzien in een aansluit mogelijkheid voor een plafond armatuur en een wandcontactdoos, beide 230v. De installatie van deze privé berging wordt aangesloten op de elektrameter van het eigen appartement.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra aansluiting voor het appartement zijn opgenomen in de aanneemsom. De kosten van het gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor de rekening van de aannemer.

### **1.23.3 Algemene installatie**

De algemene voorzieningen voor onder andere liftinstallatie, hydrofoor, wandcontactdozen en (nood)verlichting van de algemene ruimtes zoals bijvoorbeeld trappenhuis en in de gangen naar de appartemententree en fietsoplaadpunten worden aangesloten op de algemene voorzieningen elektrameter welke wordt aangebracht in de CVZ-kast.

De wandcontactdozen in de algemene ruimtes worden standaard aangebracht op een hoogte van 30 cm en verticaal geplaatst in één elektra doos (gemeten ten opzichte van vloerpeil tot het hart van de elektra doos).

De energiekosten van de algemene voorzieningen zijn na oplevering voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

De stroomverbruikers buiten het gebouw zoals installaties t.b.v. de parkeergarage en winkel vallen hier buiten.

In de parkeergarage zijn meerdere plekken beschikbaar voor het opladen van elektrische auto's, e.e.a. afhankelijk van de beschikbare capaciteit op het elektriciteitsnet.

Op het woongebouw wordt het dak voorzien van zonnepanelen voor het uit zonlicht opwekken van elektrische energie. De opbrengst komt volledig ten goede van het elektra verbruik van de winkels en de parkeergarage.

## **1.24 Telecommunicatievoorzieningen**

### **1.24.1 Data aansluitpunt**

In de meterkast wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor data, zonder feitelijke aansluiting. Indien de aansluiting en een abonnement door de koper worden verlangd dan moet de aanvraag daarvan door de koper worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

Vanaf de meterkast wordt een loze leiding gelegd naar de hoofdslaapkamers en op twee posities in de woonkamer, voor algemeen gebruik (data of cai), allen voorzien van een afgedekte installatieloos.

### **1.24.2 Kabeltelevisie aansluitpunt**

In de meterkast wordt een aansluitvoorziening aangebracht voor kabeltelevisie, zonder feitelijke aansluiting. Indien de aansluiting en een abonnement door de koper worden verlangd dan moet de aanvraag daarvan door de koper worden verzorgd. De kosten komen voor rekening van de koper.

Vanaf de meterkast wordt een loze leiding gelegd naar de hoofdslaapkamers en op twee posities in de woonkamer, voor algemeen gebruik (data of cai), allen voorzien van een afgedekte installatieloos.

## **1.25 Beglazing**

Alle buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van blank hoog rendement isolerende beglazing conform de BENG berekening en daar waar nodig doorvalveilig conform bouwbesluit, letselwerend (conform de NEN 3569) of geluidswerend uitgevoerd. De pui naar het terras en loggia is letselwerend uitgevoerd.

Er wordt geen glazenwassersinstallatie aangebracht. De beglazing van het appartement is deels bewasbaar vanaf het terras, de gevel via een telescoopplans tot aan de eerste verdiepingen en/of via een hoogwerker voor de bovengenoemde verdiepingen.

### **1.26 Natuur- en Kunststeen**

Onder de raamkozijnen met een steenachtige borstwering worden aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken toegepast, in kleur antraciet.

De onderdorpel ter plaatse van het binnendeurkozijn van de toiletruimte en de badkamer wordt uitgevoerd in kunststeen in de kleur antraciet. Onder de overige binnendeurkozijnen wordt geen dorpel aangebracht.

### **1.27 Schilderwerk**

De houten binnenkozijnen en -deuren van de algemene ruimten, het entree kozijn van de individuele inpandige appartementen en het kozijn van de bergingen in de kelder worden voorzien van een dekkend verfsysteem in de kleuren zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat. De binnenzijde van de houten gevelkozijnen wordt egaal afgewerkt.

Het in het zicht komend timmerwerk binnen het appartement wordt afgewerkt met een dekkend beitssysteem in de kleur wit.

Op alle daarvoor in aanmerking komende binnentimmerwerk van het appartementen gebouw wordt schilderwerk aangebracht, in een nader door de architect te bepalen kleur.

Onbehandeld blijven meterschotten en installatieleidingen, alsmede binnenkozijnen/-deuren indien deze fabrieksmatig zijn afgewerkt.

Voor het schilderwerk wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke.

### **1.28 Liftinstallatie**

In het gebouw zijn naast de winkellift, vier liften voorzien in het woongedeelte. De drie entrees met trappenhuizen van het appartementen gebouw worden elk voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats op iedere verdieping. De lift t.p.v. de fietsenstalling gaat van de begane grond naar de 1<sup>e</sup> verdieping.

De lift wordt uitgevoerd met een alarmsysteem naar een meldkamer of storingsdienst. De VvE kan een contract afsluiten met de meldkamer/storingsdienst van de liftleverancier of servicecenter. De inrichting en afwerking van de liftkooi wordt nader door de architect vastgesteld. De schachttoegangen worden uitgevoerd in RVS.

### **1.29 Metaalwerken**

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het naar behoren functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. Het appartement wordt opgeleverd met inbraakwerend hang- en sluitwerk dat ten minste voldoet aan de klasse 2 volgens Bouwbesluit.

Alle binnendeuren in de appartementen en in de algemene ruimten worden voorzien van schilden en een kruk van lichtmetaal RVS look.

In het appartementen gebouw worden verzamelbordjes geplaatst in de entree hal en lift. Er komen verwijsborden op de verdieping en huisnummerbordjes worden geplaatst nabij de appartementenentree.



### **1.29.1 Sloten van binnendeuren**

<b>ruimte:</b>	<b>type slot:</b>
▪ woonkamer	loopslot;
▪ slaapkamer(s)	loopslot;
▪ technische ruimte	loopslot;
▪ meterkast	kastslot;
▪ badkamer	vrij- en bezetslot;
▪ toilet	vrij- en bezetslot.

### **1.29.2 Sloten van buitendeuren**

<b>ruimte:</b>	<b>type slot:</b>
▪ woning entree	cilinderslot;
▪ terras/balkon deur	cilinderslot;
▪ privé berging	cilinderslot.

Alle cilindersloten zijn per appartement gelijksluitend uitgevoerd.

Voor de toegang via algemene entree-deuren is een aparte cilinderslot met bijbehorende sleutel voorzien volgens een nader te bepalen sluitplan.

### **1.29.3 Postkasten en videofoon**

Nabij de verschillende entrees van het woongebouw wordt voorzien in een bellentableau met videofoon en een metalen postkast per appartement.

### **1.30 Benaming ruimten volgens Bouwbesluit**

<b>ruimte:</b>	<b>benaming:</b>
▪ woonkamer	verblijfsruimte;
▪ entree/hal	verkeersruimte;
▪ keuken	verblijfsruimte;
▪ toilet	toiletruimte;
▪ technische ruimte	technische ruimte;
▪ meterkast	technische ruimte;
▪ slaapkamer	verblijfsruimte;
▪ badkamer	badruimte.

## 2 AFWERKSTAAT

ALGEMENE RUIMTEN	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
<b>Entree(s) begane grond</b>	Tegelvloer met schoonloopmat	Plinttegel met daarboven structuur spuitpleisterwerk wit	Structuur spuitpleisterwerk, deels akoestisch plafond wit	Postkasten, bellentableau, videofoon en toegangscontrole/elektrische sluitplaat
<b>Lift en trappenhuis verdiepingen</b>	Tegelvloer met t.p.v. 1 <sup>e</sup> verdieping overgang naar daktuin schoonloopmat	Plinttegel met daarboven structuur spuitpleisterwerk wit	Structuur spuitpleisterwerk en deels akoestisch plafond	Ventilatie
<b>Fietsenstallingen begane grond en 1<sup>e</sup> verdieping</b>	Dekvloer (slijtvast)	Kalkzandsteen vellingblokken / betonwanden onafgewerkt	Plafond begane grond onafgewerkt en verdieping voorzien van Houtwolcement plaat	Natuurlijke ventilatie
<b>Berging 79, 80 en 81 (in parkeergarage)</b>	Betonvloer	Kalkzandsteen vellingblokken onafgewerkt	Houtwolcement plaat	Ventilatie 230V EWCD + schakelaar Lichtpunt met armatuur
<b>Werkkast VVE</b>	Tegelwerk	Plinttegel en tegelwerk achter uitstortgootsteen overige onafgewerkt	Onafgewerkt	Uitstortgootsteen Water, koud / warm (boiler)

APPARTEMENT	VLOEREN	WANDEN	PLAFONDS	VOORZIENINGEN
<b>Entree/hal</b>	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitpleisterwerk	Videfoon met deurontgrendeling Rookmelder
<b>Woonkamer/keuken</b>	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitpleisterwerk	Thermostaat verwarming CO2-sensor mechanische ventilatie Inblaaspunt en afzuiging ventilatie Loze leidingen (tbv CAI / TEL)
<b>Slaapkamers</b>	Dekvloer	Behangklaar	Structuur spuitpleisterwerk	Thermostaat verwarming Inblaaspunt ventilatie CO2-sensor mechanische ventilatie (in hoofdslaapkamer) Loze leiding (tbv CAI / TEL)
<b>Toilet</b>	Vloertegels	Wandtegels tot 140cm daarboven spuitwerk	Structuur spuitpleisterwerk	Toiletcombinatie Fonteincombinatie Afzuiging ventilatie
<b>Badkamer</b>	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuur spuitpleisterwerk	Thermostaat verwarming Wastafelcombinatie 90 cm Douchecombinatie Elektrische radiator Afzuiging ventilatie
<b>Techniek/berging</b>	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Warmtepomp WTW ventilatie unit Verdeelset vloerverwarming Aansluitpunt wasmachine (of in badkamer afhankelijk van woningtype) Aansluitpunt condenswasdroger (of in badkamer afhankelijk van woningtype) Afzuiging ventilatie
<b>Buitenruimte terras / loggia</b>	Prefab beton v.v. antislip OF grijze beton tegels 50 x 50 cm	Onafgewerkt	Onafgewerkt / afhankelijk van situatie in het plan voorzien van akoestisch plafond	Wandlichtpunt met armatuur

### 3 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
<b>Exterieur algemeen</b>		
Gevelmetselwerk buitengevel	Baksteen	Rood/bruin genuanceerd
Gevelmetselwerk binnengevel	Baksteen	Wit/grijs genuanceerd
Voegwerk	Cement	Lichte kleur
Gevelplint entree winkel	Natuursteen	Rood/bruin
Lateien	Staal	Grijstint
Galerijplaten binnengevel	Prefab beton	Grijs vv antislip motief
Kolommen en liggers constructie galerij inclusief vluchtrappen	Staal	Grijstint
Gevelkozijnen en deuren begane grond algemene entrees/trappenhuis straatzijde	Aluminium	Grijstint
Gevelkozijnen en deuren verdiepingen algemene trappenhuis toegang binnengevel	Hout	Grijstint
Hemelwaterafvoer binnengevel rond	PVC	Grijstint
Hemelwaterafvoer buitengevel vierkant	Metaal	Grijstint
Dakgoot (schuindak bwnr 41-42-43)	Zink	Naturel
Dakpannen (schuindak bwnr 41-42-43)	Keramisch vlak	Antraciet
Dakbedekking daktuin	Bitumen wortelwerend	Zwart
Drainage / substraat laag / bestrating	divers	Bestrating en beplanting soorten ntb
Dakbedekking platte daken	Bitumen	Zwart
Plattedaken ballastlaag	Grind	Wit/grijs
Dakbedekking Daktrim	Aluminium	Grijstint
Entree kozijn appartement	Kunststof	Grijstint
Gevelkozijnen, ramen en deuren appartement	Kunststof	Grijstint

<b>ONDERDEEL</b>	<b>MATERIAAL</b>	<b>KLEUR</b>
Deur naar buitenruimte appartement	Kunststof	Grijstint
Waterslagen binnengevel	Aluminium	Grijstint
Waterslagen buitengevel	Steenachtig	Antraciet
Muurafdekkers	Steenachtig	Antraciet
Glashek (balkonhekken)	Metaal / glas	Grijstint / transparant
Striphekwerken ballustraden	Metaal	Grijstint
Privacy schermen dakterrassen 5 <sup>e</sup>	Metaal / glas	Grijstint / mat
Gevel binnenzijde loggia's terrasborstwing en aftimmering boven / naast kozijnen	HPL	Grijstint
Gevel buitenzijde houtenskeletbouw gevels dakterrassen met verticale fels bekleding	Aluminium	Zink look
Lift en deurpakket	RVS	naturel
<b>Interieur Algemeen / appartement</b>		
Trappen en bordessen trappenhuis	Prefab beton	Grijs v.v. antislip
Leuning trappenhuis	Metaal	Grijstint
Binnenkozijnen en deuren algemeen verkeersruimte en entree appartementen in lift-trappenhuis	hout	Grijsbruin
Binnenkozijnen appartement	Metaal	Wit
Binnendeuren appartement	Opdek hardboard	Wit
Betonplafonds	Structuur spuitwerk	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Antraciet
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

*Bovenstaande kleuren / grijstint nuancen worden in overleg met architect definitief bepaald en kunnen op advies van de architect nog wijzigen.*

## **4 WEGWIJZER EN VOORWAARDEN AANKOOP NIEUWBOUW APPARTEMENT**

### **4.1 Het tekenen van de aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom terwijl de aannemer zich door mede ondertekening verplicht tot de bouw en levering van het woongebouw. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

### **4.2 Eigendomsoverdracht**

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van transport" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeldt, terwijl tevens rekening moet worden gehouden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag staat aangegeven (inclusief bijkomende kosten).

Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag u tijdig aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is zal het eventueel ontbrekende bedrag moeten worden aangevuld uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen de leveringsakte en de hypotheekakte getekend.

### **4.3 Wanneer u moet gaan betalen?**

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst krijgt u de reeds vervallen termijnen vanzelf in rekening gebracht.

Er zijn dan twee mogelijkheden:

- 1.** Als u "eigen geld" heeft, betaalt u de factuur.
- 2.** Heeft u geen eigen geld en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd dan betaalt u niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koopakte staat. Over de verschuldigde maar niet betaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend, die bij de notariële eigendomsoverdracht met u wordt verrekend. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat een der termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

### **4.4 Vrij op naam (v.o.n.)**

De koopsommen van de appartementen zijn 'vrij op naam'. 'Vrij op naam' wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een eigen appartement zijn gemoeid, in de koopsom zijn begrepen:

- bouwkosten;
- grondkosten;
- notarishonorarium ten behoeve van de leveringsakte;
- BTW (thans 21%; wijzigingen worden conform wettelijke voorschriften doorberekend).

Overige in de koop/aanneemsom begrepen kosten zijn:

- architecten- en constructeurhonoraria;
- gemeenteleges;
- kadastrale uitmeting;
- subsidie (baten) op energie zuinige installaties;
- aanvraag energielabel bij oplevering;
- aansluitkosten water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- makelaarscourtage/verkoopkosten.

#### **4.5 Bijkomende kosten**

De met de financiering verband houdende bijkomende kosten kunnen van toepassing zijn en zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen:

- (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum;
- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitkosten voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie voor de levensverzekering.

#### **4.6 Termijnen tijdens de bouw**

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen termijnen per e-mail. De nota zendt u zo snel mogelijk - voorzien van uw akkoord - naar uw (hypotheek)bank die dan voor betaling zorgdraagt.

Volgens de koop-/aannemingsovereenkomst dient u deze binnen 14 dagen te betalen. Daarna bent u rente verschuldigd. De koper dient zelf toe te zien op de tijdige betaling.

#### **4.7 De Vereniging van Eigenaars (VVE)**

Iedere appartementseigenaar wordt bij de notariële overdracht automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars. Deze vereniging draagt onder andere zorg voor de verzekering en het onderhoud van het gebouw. Doormiddel van stemrecht heeft iedere eigenaar invloed op deze activiteiten en dus ook op de hoogte van de daaraan verbonden kosten.

Het gebouw wordt bij notariële akte gesplitst in appartementsrechten. Onder een appartementsrecht wordt verstaan een aandeel in het gebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Dit aandeel vormt, met het daarbij behorende gebruiksrecht, het appartementsrecht.

Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele gebouw. Hieruit volgt, dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient (met zijn huisgenoten) mag gebruiken. Het gedeelte, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruik heeft, wordt veelal aangeduid als privé-gedeelte.

In de notariële akte van splitsing in appartementsrechten is het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is vermeld voor welk gedeelte een eigenaar is gerechtigd in het gemeenschappelijke eigendom en voor welk gedeelte hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke schulden en kosten.

Voorts bevat het reglement gedragsregels voor de eigenaars/bewoners. Iedere appartementseigenaar is van rechtswege lid van de Vereniging van Eigenaars van het gebouw. Het doel van de vereniging van appartementseigenaars is de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren.

#### ***Wat zijn de gemeenschappelijke belangen?***

In de eerste plaats het onderhoud en de instandhouding van het gebouw en de daarbij behorende technische installaties. Dus bijvoorbeeld het bijhouden van het binnen- en buitenschilderwerk, het repareren van het dak, het schoonhouden van de trappen, galerijen, liften en dergelijke. De Vereniging van Eigenaars kent, net als andere verenigingen, een bestuur en een ledenvergadering. Dit zijn de zogenaamde organen van de vereniging.

De vergadering van appartement eigenaars vertegenwoordigt de hoogste macht in de vereniging. Met de vergadering van eigenaars wordt dus zowel het orgaan van de vereniging bedoeld als de bijeenkomst zelf. De vergadering van eigenaars neemt besluiten bij volstreekte meerderheid van de uitgebrachte stemmen (de helft plus één) tenzij het reglement anders bepaalt. Zij beslist bijvoorbeeld of het gebouw moet worden geveerd en zo ja, wanneer en aan wie deze opdracht wordt gegeven.

De vergadering moet de begroting goedkeuren en dient haar fiat te geven aan de rekening en verantwoording van de uitgaven van het afgelopen boekjaar. Tenzij uitdrukkelijk anders in het reglement is bepaald, beslist de vergadering van eigenaars over alle verplichtingen die de eigenaren gemeenschappelijk aangaan. Dat beslissen gebeurt in de bijeenkomst van eigenaars, ten minste éénmaal per jaar of zoveel meer als nodig is. In deze vergadering kan iedere eigenaar zelf of via een gemachtigde het woord voeren en zijn of haar stem uitbrengen. Hoeveel stemmen een appartementseigenaar in de vergadering kan uitbrengen wordt bepaald in het reglement van splitsing.

Door de eigenaars wordt een bestuurder benoemd. Deze bestuurder zorgt voor de dagelijkse gang van zaken, beheert het geld van de vereniging en ziet toe op de uitvoering van reparaties, regelmatig onderhoud en dergelijke.

Een zeer belangrijke taak van de bestuurders is het opstellen van een begroting voor het komende boekjaar van de vereniging en het klaarmaken van het exploitatieoverzicht van het afgelopen boekjaar. Op de basis van de begroting, een overzicht waarop alle te verwachten kosten staan vermeld zoals verfwerk, verzekering van het gebouw e.d., wordt de bijdrage per maand in de servicekosten voor elke appartementseigenaar bepaald. De bestuurder zorgt voor de inning en verrekening van deze bijdrage.

## **5 MOGELIJKHEDEN INDIVIDUEEL MEERWERK**

### **5.1 Standaard en individuele wijzigingen**

Bij alle door Bouwbedrijf Niersman gerealiseerde appartementen worden de kopers in de gelegenheid gesteld te kiezen uit een aantal wijzigingen, zodat het appartement zoveel mogelijk kan worden aangepast aan de persoonlijke wensen. Deze wijzigingen treft u aan op de standaard koperskeuzen lijst die u separaat ontvangt bij definitieve koop van het appartement. Tevens kunt u alle contractstukken terugvinden in ons digitaal kopersportaal. De inlog gegevens van het digitale portaal ontvangt u een aantal weken na het ondertekenen van het contract bij de makelaar. Naast de standaard meerwerklijst kunnen individuele verzoeken worden ingediend bij de afdeling kopersbegeleiding van Bouwbedrijf Niersman. De verzoeken zullen eerst worden getoetst en indien mogelijk worden verwerkt en als een vrijblijvende optie aangeboden in het kopersportaal.

Hoewel het de intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk deze te honoreren. Redenen hiervan zijn de complexiteit van het bouwproject en/of constructieve en bouwtechnische redenen. Inzake wijzigingen aan de buitenzijde met betrekking tot de gevelindelingen, bijvoorbeeld het verplaatsen van ramen, deuren etc., kan op voorhand worden gemeld dat deze om redenen van architectuur en vergunningen niet te realiseren zijn. Er worden geen wijzigingen gedaan aan de hoofdopzet van de installatie en constructie van het gebouw.

### **5.2 Beperkingen**

Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen, de eisen van Nutsbedrijven en de garantieregeling van Woningborg. In verband met deze eisen is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen of buitenvarianten;
- los leveren van bouwmaterialen is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging;
- verplaatsen of wijzigen van het verwarmingstoestel of mechanische ventilatie unit;
- wijzigen van de thermostaat;
- vervallen van de standaard elektrische installatie zoals loze leidingen, wandcontactdozen e.d.;
- het wijzigen van hang en sluitwerk.

Voor een nadere toelichting verwijzen wij u graag naar de procedure meer- en minderwerk.

### **5.3 Afwerkvloeren**

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn.



#### **5.4 Sanitair / Tegelwerk**

Voor wijzigingen en aanpassingen aan het sanitair en tegelwerk kunt u terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van de stelposten uitgevoerd, vóór de oplevering van uw appartement. Het is niet mogelijk om de sanitaire ruimten casco te laten opleveren. Nadere informatie hierover wordt beschreven in de procedure meer- en minderwerk.

### **6 OPLEVERING**

Gedurende het bouwproces krijgt u tussentijds een prognose van de oplevering. Aan deze prognose kunnen geen rechten worden ontleend. Mocht u beschikken over een eigen woning dan kunt u een clause op laten nemen naar de kopende partij met een marge omtrent de opleveringsdatum van uw nieuwe appartement en daarmee de definitieve sleuteloverdracht van uw huidige appartement. Informatie over de definitieve opleverdatum ontvangt u twee weken vóór de oplevering.

#### **6.1 Sleuteloverhandiging**

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met een van onze medewerkers uw appartement te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventueel nog geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de akte van transport van het appartement en eventuele hypotheekakte heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement.

#### **6.2 Krimpscheuren**

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom verdient het aanbeveling in deze periode goed te ventileren en niet te hoog te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes in het beton en tussen de bouwmaterialen onderling ontstaan. Dit kan onder andere zichtbaar worden als u saus- of spuitwerk op de wanden aanbrengt.

#### **6.3 Onderhoudsperiode en garanties**

De eventuele onvolkomenheden die tijdens de oplevering geconstateerd zijn worden zo snel mogelijk verholpen.

Tijdens de onderhoudsperiode gedurende drie maanden, gerekend vanaf de sleuteloverhandiging, kunt u ons schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het "werken" van de woning en gebruikte materialen. Nadat alle onvolkomenheden waarvan schriftelijk melding is gemaakt zijn verholpen, wordt de aannemer daarmee geacht aan de verplichtingen te hebben voldaan.

Na afloop van de onderhoudsperiode gaat de garantietermijn in. Gehanteerd wordt de standaard Woningborg Garantie en Waarborgregeling 2021.

De Woningborg garantie geldt niet voor de volgende onderdelen:

- bouw- en woonrijp maken;
- infiltratie riolering / drainage;
- bestrating, beplanting en/of erfafscheidingen.

#### **6.4 Algemeen**

Controleer voor de opleveringsdatum:

- Uw opstalverzekering, via VVE
- Uw inboedelverzekering.

## 6.5 Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, drinkwater en riolering zijn opgenomen in de aanneemsom.

De kosten van gebruik van drinkwater en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de aannemer. De aansluit- en abonnementskosten voor telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor rekening van de koper.

## 6.6 Overige mededelingen

De grootte van de verblijfsruimten (woon-, slaapkamer en keuken) is van invloed op verschillende eisen. Een bepaalde hoeveelheid daglicht toetreding is één van de eisen waar aan een verblijfsgebied moet voldoen. Als er binnen een verblijfsgebied een gedeelte is waar minder daglicht toetreding is (door bijvoorbeeld de oppervlakte van een verblijfsgebied), dan mag een deel van de ruimte niet worden aangemerkt als verblijfsruimte. Deze manier van werken wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt en wordt de krijtstreepmethode genoemd. Bij een aantal appartementen is deze methode toegepast en als zodanig verwerkt in de tekeningen van de Omgevingsvergunning.

Vanwege de aanwezigheid van niveauverschillen van meer dan 20mm ter plaatse van de toegang tot het appartement, de buitenruimte of het woongebouw wordt in een aantal gevallen niet voldaan aan de rolstoeltoegankelijkheid.

## 7 PLANUITWERKING

Bouwbedrijf Niersman zal het project uitwerken op de voor haar meest praktische en economische wijze. Daarbij worden uitsluitend de basis verkoop informatie en de later door de koper opgedragen werkzaamheden in acht genomen. Zonder specifieke opdracht daartoe wordt geen rekening gehouden met de door de koper na oplevering voorgenomen wijzigingen en/of aanpassingen aan het appartement.

## 8 VOORBEHOUD

Deze tekst is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architecten, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie of installatie als gevolg van nog te maken tekeningen en berekeningen, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. Tevens behoudt Bouwbedrijf Niersman zich het recht voor, op of aan de opstellen de naar zijn/haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen.

De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Bouwbedrijf Niersman raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in het appartement zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement wordt een kijkdag georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten (door de leverancier). De verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichtingstekening van het gebied op het moment van verkoop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in het detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situatie geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Tevens moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen die het gevolg zijn van nadere eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De koper zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

De in de verkoopdocumentatie opgenomen perspectieven zijn een "artist impression", die een goede indruk geven van het appartement en de woonomgeving, maar kunnen afwijken van de uiteindelijke situatie. Zo ook kunnen aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen geen rechten worden ontleend. De op de verkoopdocumentatie aangegeven binneninrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is geen onderdeel van de overeenkomst.

De wervingsbrochure die is overhandigd tijdens de start verkoop is nadrukkelijk geen onderdeel van de koop- of aannemingsovereenkomst. Aan de inhoud daarvan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Wij adviseren om de ter hand gestelde contractdocumenten goed door te nemen. Voor inhoudelijke vragen of een nadere toelichting kan contact worden gezocht met de verkopend makelaar en/of Bouwbedrijf Niersman.

## **9 WIJZIGINGEN**

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald en hetwelk contractueel is overeengekomen, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving of hetwelk contractueel is overeengekomen, daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.