



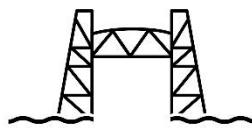
# Technische Omschrijving

## Hefkwartier fase X te Rotterdam

**bouwnummer 01 t/m 58**

Versie datum: 21 februari 2022

Status: DEFINITIEF v2



# HEFKWARTIER

Rotterdam

# Algemene Bepalingen

Hefkwartier fase X te Rotterdam, bouwnummer 01 t/m 58

## 1. Inleiding

In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van het appartement door de ondernemer vastgelegd. De verkrijger koopt daarmee een appartement, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van het appartement en de plaats van de technische installaties staat weergegeven op de plattegrond(en). Het aanzicht van het appartementencomplex is te vinden op de geveltekening(en). De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van het appartement worden beschreven in de technische omschrijving met bijlagen. Deze bescheiden zijn opgenomen in de Koperscontractmap. Dit om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van het appartement.

## 2. Woningtypen

Onderstaand een overzicht van de diverse woningtypen.

woningtype	bouwnummer
BG1	1
BG2	2
BG3	3
BG4	4
BG5	5
A1	11
A2	18, 25, 32, 38
B	10, 17, 24, 31, 37
B1	43
C1	9
C2	8
C3	16, 23, 30, 36
C4	15, 22, 29, 35
C5	42
C6	41
D1	7
D2	14, 21, 28, 34
D3	40
E	19, 26, 33, 39
F	20, 27
F1	6
F2	13
G	12
H	46, 48, 50, 52, 54, 56
H1	44
J	45, 47, 49, 51, 53, 55
K	57
L	58

Voor verdere specificaties van de woningtypen verwijzen wij u naar de verkoopdocumentatie.

### 3. Voorbehoud wijzigingen

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De eerder verstrekte tekeningen van het project zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen behorend bij de overeenkomst vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar.

De tekeningen ten behoeve van de openbare inrichting zijn indicatief. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

De maten op tekening zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en bijgebouwen worden door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan VOF Entreporthaven geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst VOF Entreporthaven erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen en de voorstaande wijziging op dit bestemmingsplan te volgen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

De omliggende woonomgeving, het openbaar gebied, wordt volgens een door de gemeente goedgekeurd inrichtingsplan na oplevering van het woongebied verder ingericht met bestrating, verlichting, beplanting, etc. Deze inrichting kan afwijken van hetgeen op tekening wordt aangegeven of op artist impressions wordt gesuggereerd.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van het appartement inhouden.

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van het appartement. De verkrijger zal hierover middels informatiebrieven geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en dimensie kan in werkelijkheid afwijken.

De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de aannemingsovereenkomst;

Waar merknamen worden vermeld, behoudt VOF Entreporthaven zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

Een artist impression is een benadering van het toekomstige plan. Het appartement (ontwerp, materialen, kleuren, etc.) kan in werkelijkheid afwijken van de artist impressions. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

#### **4. Aannemingsovereenkomst**

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht(en) de verkrijger(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van het appartement. Nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen beide partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

#### **5. Koop- en Aanneemsom V.O.N.**

De koopsom en aanneemsom van het appartement zijn vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten zijn inbegrepen:

- bouwkosten;
- kosten garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).
- kosten notaris, architecten, constructeur en makelaar;
- kosten omgevingsvergunning;
- eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen, zoals stadsverwarming, water, elektriciteit en riolering;
- energielabel;
- keukencheque.

Kosten die niet zijn inbegrepen:

- entreekosten kabelexploitant;
- entreekosten telefoonabonnement;
- administratiekosten aanvraag levering stadsverwarming, water, elektra, telefoon en CAI;
- tuin/terras-aanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.
- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

#### **6. Belastingen**

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw appartement, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

## 7. Betalingsverplichting en rentevergoedingen

De aanneemsom wordt gefactureerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van het appartement. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

## 8. Hypotheek

Bij de aankoop van uw appartement zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de aanneemsom. De aanneemsom kan, wanneer verkrijger(s) dat wenst/wensen, verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden.

## 9. Meer-/minderwerk

Appartementen van Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zijn complete appartementen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in het appartement verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk Woonwensen in de Koperscontractmap.

In de aanneemsom van het appartement is voorzien in sanitair en tegelwerk. In de koopsom van het appartement is ook een waardecheque voor de aanschaf van een keuken opgenomen. Deze keuken heeft een waarde zoals aangegeven in onderstaande tabel. De projectleverancier hiervoor is Asto keukens te Rotterdam. Voor de keukencheque is een keukenopstelling uitgewerkt. Met de projectleverancier kunt u tevens aanpassingen en uitbreidingen bespreken. De keuken wordt na oplevering aangebracht.

<b>type</b>	<b>keukencheque</b> incl. BTW	<b>retourbedrag keuken</b> incl. BTW
B	€ 8.000,-	€ 6.600,-
C	€ 7.200,-	€ 6.000,-
BG1-2-3-4 - D	€ 7.600,-	€ 6.300,-
BG5 - A	€ 7.100,-	€ 5.900,-
E – F - G	€ 7.100,-	€ 5.900,-
H	€ 9.700,-	€ 8.000,-
J	€ 9.400,-	€ 7.800,-
K - L	€ 12.700,-	€ 10.500,-

Wanneer de koper geen gebruik wenst te maken van deze keukencheque ontvangt zij een bedrag retour volgens bovenstaande tabel. Dit bedrag wordt, indien tijdig bekend, bij de notariële overdracht in mindering gebracht op de koopsom van het appartement.

Het standaard tegelwerk en sanitair worden getoond in de voor dit project geselecteerde showrooms. Kopers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de desbetreffende showrooms. De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk van de Koperscontractmap.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van de keuken, sanitaire ruimten en de wand- en vloertegels naar individuele wens aan te passen. De positie van de afzuigventielen van de mechanische ventilatie kunnen echter niet verplaatst worden. Deze bepaling kan van invloed zijn op de indeling van uw keuken. Individuele indelingswijzigingen zijn beperkt mogelijk middels het verplaatsen van wanden en deuren. Ook hierbij kunnen de mv-ventielen niet verplaatst worden. Voor meer informatie over individuele indelingswijzigingen zie hoofdstuk 'Woonwensen' in de Koperscontractmap.

## **10. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)**

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het complex in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement.

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Op de aannemingsovereenkomst zijn de Garantiesupplementen module I E en module II P van toepassing.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid.

## 11. Bouwbesluit

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

<u>Benaming</u>	<u>Benaming volgens bouwbesluit</u>
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Balkon, terras, loggia	Buitenruimte

### *Berekening daglichttoetreding*

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in het appartement is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De appartementen en de opties voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

### *Gelijkwaardigheid fietsenberging*

Voor elk bouwnummer zijn er minimaal 3 plaatsen voorzien in de gemeenschappelijke fietsstalling. Afhankelijk van de grootte van de woning kan dit oplopen tot maximaal 5. De appartementen hebben geen individuele (fiets-) berging op de begane grond. De gemeenschappelijke fietsenstalling is, in combinatie met de inpandige berging in het appartement, een gelijkwaardige oplossing.

## **12. Veiligheid tijdens uitvoering**

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein.

Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om kopers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

## **13. Veiligheid na oplevering**

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt, of door de vereniging van eigenaren (VvE) wordt verzorgd. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor hoogwerkers, het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

De kosten voor deze voorzieningen komen middels de VvE voor rekening van de eigenaren. De bewassing van de draaiende delen aan de buitengevels t.p.v de franse balkons en de kozijnen grenzend aan loggia's, balkons etc kan door bewoners zelf worden uitgevoerd. Vanaf de 7<sup>e</sup> verdieping is dit het geval voor alle aanwezige kozijnen. Tot aan de 7<sup>e</sup> verdieping zijn er situaties die niet door bewoners zelf kunnen worden uitgevoerd.

## **14. Verzekering**

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV verzekert de opstallen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan. Overigens zal de opstalverzekering worden afgesloten door de VvE.

## **15. Bouwnummers**

Huisnummers en straatnamen worden door de gemeente vastgesteld. Tijdens de bouw krijgen alle appartementen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de verkooptekening(en).

Geruime tijd voor oplevering van uw appartement worden de huisnummers door Dura Vermeer Bouw Zuid West BV aan u bekend gemaakt.

## **16. Maatvoering op tekening**

De maatvoering op alle tekeningen betreft 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. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt 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 worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

## **17. Ingebruikname appartement**

### *Werkzaamheden direct na oplevering*

Tijdens de bouw van het appartement wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit het appartement te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. Veelal kan verkrijger de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zullen de verkrijgers een instructie krijgen over het juist ventileren van het appartement.

### *Krimp*

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het appartement en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuit- of stucwerk op de wanden aan te laten brengen. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

### *Vlakheid van de vloer*

De dekvloeren voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens de NEN2747-01. De vloer is geschikt voor het aanbrengen van een tapijtafwerking. Bij het aanbrengen van een vloerafwerking kan een aanvullende egalisatielaag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur benodigd zijn. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, inclusief het aanbrengen van de afwerking, het beste door één leverancier laten aanbrengen.

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er met betrekking tot de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

In de splitsingsakte zijn voorwaarden opgenomen waaraan u dient te voldoen bij het toepassen van harde vloerafwerkingen. Dit in verband met contactgeluid naar omliggende appartementen.

### *Vloerafwerking bij vloerverwarming*

Vanwege de toepassing van lage temperatuur vloerverwarming raden wij aan gebruik te maken van vloerafwerking die geschikt zijn voor dit principe en de warmte goed doorlaten. Steenachtige vloeren geven de beste resultaten. Houten vloerafwerking, marmoleum en vloerbedekking geven voldoende resultaat, mits deze voldoen aan de eisen welke door de leverancier van de vloerverwarming worden gesteld en een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_c = 0,09$ .

### *Nachtverlaging vloerverwarming*

Indien in de woning (gedeeltelijk) vloerverwarming is toegepast, is nachtverlaging wel mogelijk, maar niet te adviseren. Vloerverwarming is een traag systeem. Wanneer de nachtverlaging in dient te gaan zal de verlagingstijd zo lang zijn tot nagenoeg het moment dat er weer warmte wordt gevraagd. Daarbij zal de benodigde extra opwarmtijd weer de nodige energie kosten zodat kostenbesparing niet of nauwelijks van toepassing is bij nachtverlaging.

### *Beglazingskit*

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van het appartement krijgt overhandigd.

### *Gevelmetselwerk en prefab betonnen gevebeplating*

Door weersomstandigheden tijdens de bouw kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie van het voegwerk wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Ook de prefab betonnen gevelementen kunnen door weersinvloeden kleurnuances vertonen. Beide verschijnselen behoren tot de eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal.

### *Water op platte daken en in goten*

Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat er op een plat dak of goot geen water mag blijven staan, er wordt aan de primaire taak van het bouwonderdeel voldaan. Kortom; op een plat dak of in een goot kan water staan. Het kan, bij uitzondering, voorkomen dat buien zeer intensief zijn en de goot dan onvoldoende capaciteit biedt en daarbij overstromt.

### *Installatiegeluid*

In het appartement zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Dit zijn onder meer de WTW units van de mechanische ventilatie. Het geproduceerde geluid valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidniveau.

### *Afvoer huisvuil*

In de wijk zijn containervoorzieningen opgenomen voor de afvoer van uw huisvuil. Van de gemeente ontvangt u de mogelijkheid om hierin uw huisvuil te deponeren. De locatie van de containers wordt door de gemeente nader bepaald.

## 18. Vereniging van Eigenaren

### *Appartementsrecht*

Wanneer u een appartement koopt maakt het appartement deel uit van een appartementencomplex. Om te voorkomen dat de bewoner van de begane grond eigenaar wordt van de grond, de hal van niemand is en de bewoner van de bovenste verdieping zorg draagt voor het dak, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementsrechten.

Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u wordt opgeleverd. U koopt dus geen appartement, maar een appartementsrecht in het appartementencomplex en eventueel een appartementsrecht in het afgesloten parkeerterrein. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entrees, trappenhuizen en de aanwezige liften. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de algemene ruimten, etc.

Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte die u in concept ontvangt als onderdeel van de Koperscontractmap. Vervolgens zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementsrecht in het project.

### *Vereniging van Eigenaren*

Bij de koop van een appartement in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie wordt doorberekend in de VvE bijdrage.

### *Parkeerplaatsen*

Het parkeerterrein behorende bij fase X vormt met het parkeerterrein van de voorgaande fase DYZ een afgesloten parkeerterrein. Alle parkeerplaatsen worden uitgegeven als appartementsrecht. Voor het parkeerterrein in fase DYZ wordt een Vereniging van Eigenaren opgericht. Degene die eigenaar worden van een parkeerplaats in fase DYZ zullen lid worden van deze VvE. De VvE is (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van het parkeerterrein. Daaronder valt de bestrating en alles op en in het terrein aanwezig zoals de parkeerplaatsen, de speedgate, brandschermen, leidingen, straatverlichting en straatkolken.

Degene die eigenaar worden van een parkeerplaats in fase X zullen een bijdrage leveren aan die VvE en op basis van erfdienstbaarheid gebruik mogen maken van hun terrein om toegang te verkrijgen tot het eigen parkeerterrein.

Hoewel het uitgangspunt is dat de gemeente Rotterdam géén parkeervergunningen verleent aan verkrijgers van de ontwikkeling waarvan het Verkochte deel uitmaakt, heeft de gemeente te kennen gegeven bereid te zijn voor een aantal verkrijgers die niet beschikken over een parkeerplaats op eigen

terrein desondanks te willen onderzoeken of een parkeervergunning verleend kan worden en dus een uitzondering gemaakt kan worden op voornoemd uitgangspunt. De gemeente hanteert hiervoor een lijst van 10 adressen (van de ontwikkeling waarvan het Verkochte deel uitmaakt) waarvoor deze bereidheid tot nader onderzoek bestaat. Het betreft alleen de woningen met bouwnummers: 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 en 19.

Of de parkeervergunning wordt verleend staat evenwel ter beoordeling door de gemeente. Er is dus geen enkele garantie dat een parkeervergunning verleend zal worden. Verkrijgers kunnen derhalve geen rechten ontlenen aan het voorgaande en/of Verkrijgers kunnen de Verkoper (haar vennoten mede begrepen) niet aanspreken wegens het al dan niet verkrijgen van een parkeervergunning op wat voor grond dan ook noch de gemeente noch enige andere betrokken partij. Wanneer een parkeervergunning wordt verleend, geldt voorts dat elk jaar (althans na afloop van de geldigheidsduur van de vergunning) opnieuw een parkeervergunning moet worden aangevraagd en opnieuw moet worden beoordeeld door de gemeente (op grond van het dan vigerende parkeerbeleid van de gemeente Rotterdam). Indien en voor zover een parkeervergunning door de gemeente wordt verleend, bestaat er dus ook geen garantie dat in enig opvolgend jaar (c.q. opvolgende periode) opnieuw een parkeervergunning wordt verleend. Het betreft alleen de woningen met bouwnummers: 1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 13 en 19.

#### *M-Use® liften*

Anders dan gebruikelijk is voor u op basis van nieuwe mogelijkheden de dienstverlening van liftgebruik geregeld, hierbij wordt de lift geleased door de VvE. U bent verzekerd van liftgebruik, met een zeer hoge beschikbaarheid en nagenoeg geen storingen. En dat alles tegen vooraf vastgestelde kosten. In het contract met de liftaanbieder hebben wij tevens boetes voorzien. Indien de prestaties minder zijn dan vooraf vastgesteld, krijgt u via de VvE korting op de jaarlijkse kosten. Verder zal het gebruik van de M-Use® leiden tot een langjarig zorgeloos gebruik. Alle kosten zijn voorzien in het contract. U hoeft als appartement eigenaar niet meer separaat te sparen voor toekomstige vervangingen, het risico ligt hiervoor bij de liftleverancier. Ook de verzekering van de liften is voor deze aanbieder.

#### *VvE bijdrage*

Als eigenaar van een appartementsrecht betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, hydrofoor, automatische deuropeners en inspecties.

#### *Splitsingsakte*

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen. Hierin is vastgelegd:

- wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn;
- wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;
- welke taken en bevoegdheden de VvE heeft.

VOF Entreporthaven zal de oprichtingsvergadering van de VvE regelen. Tijdens deze vergadering zal het bestuur van de vereniging worden benoemd en een huishoudelijk reglement voor het complex worden opgesteld, waarin allerlei praktische zaken worden geregeld, die verband houden met het eigendom, het beheer en de exploitatie van de gezamenlijke gedeelten.

#### *Verzekering*

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle appartementen door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering voorziet de VvE hierin en dient u zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

# Technische Omschrijving

Hefkwartier fase X te Rotterdam, bouwnummer 01 t/m 58

## 00. ALGEMEEN

Het project wordt uitgevoerd overeenkomstig de eisen van het Bouwbesluit 2012. De energieprestatie- (EP) voldoet aan de gestelde BENG eisen volgens de NTA 8800 en de TOjuli.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door het SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Het Politiekeurmerk Veilig Wonen is voor deze appartementen niet van toepassing.

## 11. PEIL EN UITZETTEN

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil= 0) ter plaatse van de entree van het gebouw, vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil wordt uitgezet ten opzichte van N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Het peil is voorlopig vastgesteld op 4,00 m<sup>1</sup> +NAP.

## 12. GRONDWERK

Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en bestratingen, zoals de tegelpaden. Het terrein onder de appartementen wordt ontgraven tot circa onderkant fundering. Als bodemafsluiting wordt 100 mm schoon zand tussen de funderingsbalken toegepast. Onder de te maken bestrating wordt een zandpakket van 100 mm dik toegepast.

## 14. BUITENRIOLERING / DRAINAGE

Het binnenrioolstelsel wordt tot 0,5 meter buiten de gevel aangebracht. Het aansluiten van het rioolstelsel op openbare net wordt door derden (VOF Entreporthaven) middels een flexibel aansluitstuk verzorgd. De schoon- en vuilwaterriolering wordt gescheiden naar buiten gebracht. In het parkeerterrein wordt terreinriolering aangebracht met bijbehorende straatkolken.

## 15. BESTRATING

Het gemeenschappelijk terras op de eerste verdieping wordt voorzien van betontegels 500 x 500mm met vellingkant op verstelbare tegeldragers. De privé terrassen en de tegels als aangegeven in de loggia's hebben tevens een afmeting van 500x500mm met vellingkant op verstelbare tegeldragers. Kleur conform kleur en materiaalstaat.

Aan de randen van het gemeenschappelijk terras worden stalen plantenbakken geplaatst. Deze fungeren ook als valbeveiliging en mogen niet worden verwijderd. Verder worden er stalen plantenbakken aangebracht, voorzien van zitelementen, volgens verkooptekeningen 1<sup>e</sup> verdieping.

Ter plaatse van het parkeerterrein wordt bestrating aangebracht, betonklinkers in nader te bepalen verband.

## 6. BEPLANTING

Er wordt geen beplanting toegepast. De op tekening aangegeven beplanting is indicatief.

## 17. ERFSCHEIDINGEN

De terrassen van de appartementen op de begane grond grenzend aan de Nassaukade worden afgescheiden met zitbank van onbehandeld hardhout op een stalen frame.

## 20. FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en het sonderingrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. Het complex heeft een fundering bestaande uit in de grond gevormde betonnen palen en een in het werk gestorte gewapende betonfundering bestaande uit poeren, liftputten en vloerbalken. Afmetingen en hoeveelheid wapening conform opgave constructeur.

## 21. BETONWERK

### Begane grondvloer:

De begane grondvloer van het gebouw is een geïsoleerde kanaalplaatvloer met druklaag. De isolatiewaarde (Rc) bedraagt minimaal 3,7 m<sup>2</sup>K/W. Voor de toegang tot de kruipruimte, onder de begane grondvloer, worden sparingen gemaakt in de vloer, plaats volgens tekening. Deze sparingen wordt afgewerkt met een metalen omranding en afgedekt met een geïsoleerd vloerluik. De kruipruimte wordt geventileerd middels muisdichte roosters in de gevel. Als gevolg van wisselende grondwaterstanden kan het voorkomen dat de kruipruimte vochtig is of er kan water in staan.

De vloer van de fietsenstalling ligt verdiept en wordt uitgevoerd met in het werk gestort gewapend beton en slijtvast afgewerkt. Deze verdiepte vloer is onder andere bereikbaar via een hellingbaan die ook uitgevoerd wordt in beton en ruw zal worden afgewerkt.

### Bovenbouw:

De dragende wanden worden uitgevoerd met in het werk gestort beton, dikte 250mm.  
De stabiliteitswanden en de kopgevels van de hoogbouw van in het werk gestort beton, dikte 300mm.  
De verdiepingvloeren en dakvloer van in het werk af te storten breedplaatvloer, dikte 290mm.  
Indien van toepassing terrassen en balkons van in het werk gestorte breedplaatvloer, dikte 200mm.

Een en ander conform opgave constructeur. Aan de onderzijde van de breedplaatvloer bevinden zich v-naden, deze blijven in het zicht.

### Parkeerterrein:

De poeren en betonwanden van het parkeerterrein worden uitgevoerd met in het werk gestort gewapend beton, afmeting en hoeveelheid wapening volgens opgave constructeur.  
Aan de betonwanden, kolommen en plafonds welke in het zicht blijven worden geen afwerkingseisen gesteld.

## 22. METSELWERK

### Gevels:

De gevel aan het achterpad en de binnengevels van het gebouw, behoudens die van de hoge toren, worden uitgevoerd in schoon metselwerk met een waalformaat baksteen in halfsteens metselverband met een grijze terugliggende voeg.

De vlakvulling van de gevel van de technische ruimte naast de entree aan de Oranjeboomstraat wordt uitgevoerd in bijzonder metselwerk.

Het metselwerk wordt voorzien van de benodigde knip- en dilatatievoegen volgens voorstel steenleverancier.

De spouw van de buitengevel is geïsoleerd met een  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$  voor het totale gevelpakket.

### Binnenwanden:

De binnenwanden in de appartementen worden opgebouwd uit licht cellenbeton wandpanelen, 100 mm dik in verzwaarde uitvoering i.v.m. geluidweringseisen tpv:

- de binnenwanden rondom schachten;
- de binnenwanden tussen verblijfsruimten onderling;
- de binnenwanden tussen de technische ruimte en verblijfsruimte;
- de binnenwanden tussen de technische ruimte en verkeersruimte.

Binnenwanden in de appartementen opgebouwd uit lichte cellenbeton wandpanelen, 100 mm dik in normale uitvoering:

- Overige niet nader genoemde binnenwanden.

Kalkzandsteen wanden dik 150mm:

- de niet dragende wand tussen de technische ruimte bij de entree aan de Oranjeboomstraat en het parkeerterrein;
- de niet dragende wand tussen de entree aan de Brouwhuisstraat en de fietsenstalling;
- de niet dragende wanden van de WOS-ruimte.

## 23. PREFAB BETON

### Breedplaatvloeren:

De verdiepingvloeren en dakvloeren worden uitgevoerd met prefab betonnen schilvloeren.

Afmetingen volgens opgave constructeur.

De v-naden aan de onderzijde van de vloerplaten blijven in het zicht.

### Kanaalplaatvloeren:

De begane grondvloer wordt uitgevoerd met prefab kanaalplaatellemen en voorzien van een druklaag. Afmetingen volgens opgave constructeur.

### Prefab beton, kleur naturel:

- de trappen en bordessen van het hoofdtrappenhuizen en fietsenstalling
- de liftwanden  $d=200\text{mm}$  conform opgave constructeur;
- de liftafdekplaten;
- de galerij- en balkonplaten.
- de betonkolommen t.p.v. de hoekbalkons aan zijde van de Nassaukade/Brouwhuisstraat

Afwerking bovenzijde galerij- en balkonplaten met antislipprofiel volgens standaard leverancier, onderzijde gerold.

#### Prefab sierbetonelementen gevel:

- prefab gevelelementen met metselwerk steenstrips bruin gemêleerd aan de noord-, oost- en westgevel en de toren rondom. De steenstrips in tegelverband verwerkt: de horizontale elementen in horizontaal tegelverband de verticale elementen in verticaal tegelverband en zijn nader door de leverancier en ter goedkeuring van de aannemer uit te werken. De zijkanten en de onder- en bovenzijde van de kozijnopeningen in de elementen zijn schoon beton in kleur okergeel;
- Prefab betonelementen schoon beton in kleur okergeel als aangegeven op tekening;
- Prefab elementen t.b.v. naamsaanduiding entree aan de Oranjeboomstraat in kleur okergeel als aangegeven op tekening.
- Kantplanken en borstweringsplaten ter plaatse van de overgang gevel naar maaiveld.

Afwerking naden tussen de prefab elementen onderling middels een kitvoeg op rugvulling.

#### **24. RUWBOUWTIMMERWERK**

Binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels uitgevoerd in geïsoleerde houten binnenspouwbladen met een isolatiewaarde van  $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ .

Opbouw van de HSB-elementen (van binnen naar buiten):

- enkele gipsvezelcement plaat, dikte 12,5 mm. Indien spouwblad aan badkamer gelegen, dan waterbestendige plaat toepassen i.p.v. gipsplaat;
- dampremmende folie;
- HSB-constructie opgebouwd uit vuren stijlen- en dorpels;
- spouwbladen geïsoleerd met minerale wol isolatie;
- buitenzijde van de spouwbladen is voorzien van waterkerende damp open folie.

#### **25. METAALCONSTRUCTIEWERK**

Ter hoogte van de 1<sup>e</sup> verdiepingsvloer is er voor de entrepui aan de Oranjeboomstraat een stalen kokerprofiel voorzien als ondersteuning van de hoge glaspui aldaar.

Op de eerste 7 verdiepingen worden de uitkragende vloerpunten aan de noordgevel ondersteunt door stalen portalen die worden weggewerkt in de gevelelementen. Op de begane grond blijft een stalen kolom in het zicht.

De prefab betonnen bordessen en balkons liggen (deels) op stalen hoeklijnen.

Alle metaalconstructies uitgevoerd conform opgave constructeur.

Overige stalen ondersteuningsprofielen zijn indien nodig thermisch verzinkt en in geval van zichtwerk voorzien van een kleurcoating conform kleur en materiaalstaat.

De lateien boven de kozijnen in het traditioneel metselwerk zijn van staal, in kleur gecoat. Op advies van de constructeur worden geveldragers toegepast die gemonteerd worden op de achterconstructie, bijvoorbeeld bij grotere kozijnopeningen of bij metselwerk over meerdere verdiepingen.

## 26. KANALEN

Voor de ventilatie van het appartement worden in de vloeren diverse aan- en afvoerkanalen aangebracht. In de bergingen wordt het kanaalwerk als opbouw uitgevoerd en blijft daarmee in het zicht. Deze kanalen worden niet nader afgewerkt. Van de WTW unit naar de prefab metalen dakkappen worden collectieve aan- en afvoerkanalen aangebracht.

T.p.v. dakdoorvoeren wordt een plakplaat met geïsoleerde bodemplaat toegepast.

## 30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

### Buitenkozijnen en -deuren:

- Aluminium buitenkozijnen ter plaatse van:
  - gevels van de appartementen en algemene ruimten, anders dan omschreven houten en stalen kozijnen;

Kozijnen rondom geanodiseerd afgewerkt in de kleur brons;

Waar nodig voorzien van frans balkon van gelaagde heldere beglazing, gemonteerd aan de aluminium kozijnen, conform geveltekening.

Kozijnen, ramen en deuren volgens tekening, bezet met tripel beglazing  $U_{glas} \leq 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$ , neutraal gekleurd ZTA 50%;

Waar nodig voorzien van waterslag, brons geanodiseerd.

Ramen en deuren voorzien van raambeslag als aangegeven op tekening, draaikiep of draairaam; zichtbare scharnieren; kleur blank aluminium. Waar aangegeven op tekening de deuren te voorzien van een deurdranger.

De hoofdentree's uit te voeren als automatische deur. Bediening van de automatische deur door middel van sleutelschakelaar of bewegingsdetectie met tijdschakelaar en aangesloten op de videfooninstallatie.

Aluminium pui met dubbele deur en ventilatierooster ten behoeve van het Warmte OverdrachtStation van de stadsverwarming, 2-laags gepoedercoat afgewerkt. Kleur conform kleur en materiaalstaat.

De zuidwestgevel en noordwestgevel zijn geluidsbelast. De kozijnen in deze gevels worden geluidwerend uitgevoerd met dubbele kier- en naaddichting, een en ander conform opgave adviseur. Deze voorzieningen zijn niet zichtbaar of beperkend in gebruik.

Stalen buitenkozijnen ter plaatse van:

- poort in het pad tussen fase D en X.

Aan de noordoostzijde van het gebouw aan de Brouwhuisstraat bevindt zich een poort die toegang biedt tot het binnenterrein. Deze poort wordt uitgevoerd in gepoedercoat staal, waarbij de deur wordt voorzien van een geperforeerde staalplaat met projectlogo, conform de geveltekening.

Hardhouten buitenkozijn met houten buitendeur ter plaatse van:

- de toegang naar de fietsenstalling vanaf het parkeerterrein.

Kozijn en deur rondom in kleur geschilderd conform kleur en materiaalstaat.

Stijlen kozijn fietsenstalling voorzien van rvs hoekstrips (ingefreesd) tot 750mm +vl.

Totaal 3 stuks per kozijn (2 stuks aan sluitzijde, 1 stuk aan hangzijde (niet zijnde scharnierzijde)).

Deur voorzien van glasstrook, dubbele beglazing HR++, neutraal gekleurd.

Brandwerendheid en zelfsluitendheid conform tekening.

Deur voorzien van deurautomaat en elektrische sluitplaat; bediening d.m.v. sleutelschakelaar en aangestuurd door de brandmeldinstallatie van het parkeerterrein.

Geïsoleerde dakluiken ter plaatse van:

- de lifthal op de zesde en de veertiende verdieping.

Deze zijn ten behoeve van de bereikbaarheid van het dak en zijn voorzien van een geïntegreerde ladder.

#### Hang- en sluitwerk:

Het hang- en sluitwerk van alle gevelkozijnen voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

#### Binnenkozijnen en -deuren:

##### **Algemene ruimten**

- Hardhouten binnenkozijnen met houten binnendeuren ter plaatse van:
  - de woningentree's gelegen aan de verkeersruimten;
  - de hydrofoorroimte;
  - de CVZ-kast, Nuts-kasten en meterkasten in de algemene ruimte;
  - de werkkast;
  - de doorgang tussen de corridor en de fietsenstalling;

De kozijnen en deuren rondom in afgelakte uitvoering, kleur conform kleur en materiaalstaat; Brandwerendheid en zelfsluitendheid als aangegeven op tekening;

De woningentreedeur is vlakke deur voorzien van spion, driepuntsluiting en geëloxeerd aluminium beslag. Deze deuren worden voorzien van een vrijloopdranger welke is aangesloten op een rookmelder. Een vrijloopdranger gaat als dranger functioneren wanneer deze door de rookmelder in geval van brand wordt aangestuurd.

De deur tussen de corridor en de fietsenstalling is voorzien van glasstrook, dubbele beglazing HR++, neutraal gekleurd.

De meterkastendeuren worden voorzien van 2 stuks ventilatieroosters per deur.

- Stalen binnenpuien van geïsoleerd profiel ter plaatse van:
  - entree's;
  - trappenhuizen en lifthalen.

Afwerking binnenpuien gepoedercoat. Kleur conform kleur en materiaalstaat.

Tussendeuren hoofdentree's begane grond naar lifthal voorzien van deurautomaat en elektrische sluitplaat; bediening d.m.v. sleutelschakelaar, bewegingsdetectie en de videofooninstallatie.

De puiken voorzien van een enkele beglazing, waar nodig in een brandwerende uitvoering en zelfsluitend als aangegeven op tekening.

##### **Appartementen**

- Plaatstalen binnendeurkozijnen, fabrieksmatig gemoffeld kleur wit, zonder bovenlicht. De wand wordt doorgezet boven het kozijn.
- Vlakke dichte houten binnendeuren in opdekuitvoering, fabrieksmatig gelakt. De deur van de meterkasten wordt voorzien van 2 stuks ventilatieroosters per deur in kleur wit. De deuren worden voorzien van Buvalux D'sign plus F1 garnituur: een blank geëloxeerd aluminium kruk en schild, toilet en badkamer voorzien van vrij/bezet aanduiding.
- Het kozijn van de berging van woningtype G wordt voorzien van een geluidwerende aanslag. De deur naar de technische ruimte van woningtype G wordt uitgevoerd met een geluidwerende vulling en voorzien van een valdorpel.

### 31. SYSTEEMBEKLEDING

Weerbestendige beplating.

- De dichte gevels aan de binnenzijde van de loggia's worden uitgevoerd in een (grijze) weerbestendige beplating, behoudens daar waar een okerkleurige betonnen bekleding wordt toegepast en aan de achterzijde van de geprefabriceerde gevelelementen met metselwerk.

Daar waar de beplating aan de zijde van een appartement wordt aangebracht bedraagt de isolatiewaarde van de totale gevel  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ . De beplating wordt aangebracht met zichtbare bevestigingsmiddelen.

Geprofileerd aluminium zetwerk conform geveltekening. Daar waar de beplating aan de zijde van een appartement wordt aangebracht bedraagt de isolatiewaarde van de totale gevel  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ . De beplating wordt aangebracht met zichtbare bevestigingsmiddelen.

Ter plaatse van de loggia's wordt de inwendige en de uitwendige hoek tussen de gevelopeningen afgewerkt met een aluminium zetwerk. Kleur conform kleur en materiaalstaat.

### 32. HOUTEN EN METALEN TRAPPEN EN –BALUSTRADEN

Stalen vluchttrap uitgevoerd als wenteltrap, met antislip treden en strippenhekwerken.

Stalen hekwerken uitgevoerd als lamellen hekwerk, gepoedercoat in kleur, langs de vrije zijden van de galerijen en in de trappenhuisen ter plaatse van het schalmgat.

Ter plaatse van de loggia's, de balkons en de dakterrassen:

Balusters van stripstaal, gemonteerd op de vloerrand van de balkonplaat of in het dakvlak op stalen voet. Glasvulling, helder gelaagd glas met blanke folie; ingeklemd in boven- en onderregels van aluminium. De metalen onderdelen zijn gepoedercoat in kleur.

De terrassen van woningtype B1, C5, C6, F1 en G worden voorzien van een privacyschermen.

Afmetingen scherm ca. 1800x1800mm (BxH); woningtype B1, C5 en C6

Afmetingen scherm ca. 2500x1800mm (BxH); woningtype F1 en G

Frame: aluminium kokerprofiel, verticale tussenregel indien nodig;

Frame vulling: gelaagd glas met matte folie;

Bij de loggia's van woningtype E wordt een glazen vouwraamsysteem aangebracht boven het hekwerk in de gevelzone. Met deze voorziening kan de loggia worden afgeschermd tegen verkeersgeluid uit de omgeving. De schermen sluiten echter de loggia niet geheel wind- en waterdicht af.

### 33. DAKBEDEKKING

De platte daken worden uitgevoerd met een tweelaagse bitumineuze APP dakbedekking op een PS afschotisolatielaag. De totale isolatiewaarde van de dakconstructies is  $6,0 \text{ m}^2\cdot\text{K}/\text{W}$ .

Opbouw bitumineuze dakbedekking (van beneden naar boven):

- Dampremmende laag PE-folie losliggend aangebracht, naden onderling afgeplakt;
- Afschotisolatie;
- 2 laagse bitumineuze dakbedekking;
- ballast laag van grof grind, grootte 16/32
- Ter plaatse van looppaden, betonnen staptegels 400x600mm op rubber tegeldragers;
- Hoeken voorzien van betonnen tegels 400x600mm op rubber tegeldragers, hoeveelheid volgens berekening leverancier;
- Ter plaatse van de montagebeugels ventilatiekanalen, betonnen tegels 500x500mm.

- Ter plaatse van dakterrassen en daar waar aangegeven voor balkons/loggia's, betonnen tegels 500x500 op verstelbare tegel dragers, kleur conform kleur en materiaalstaat.

Voor het dak van het gemeenschappelijk terras op de eerste verdieping geldt geen isolatie-eis. Daar wordt de opbouw dakbedekking (van beneden naar boven):

- Dampremmende laag PE-folie losliggend aangebracht, naden onderling afgeplakt;
- Afschotlaag;
- 2 laagse bitumineuze dakbedekking: bovenste laag in wortelwerende uitvoering;
- Dakterrassen volgens tekening voorzien van tegels 500x500mm op verstelbare tegel dragers, kleur conform kleur en materiaalstaat.

Dakranden afgewerkt met een gepoedercoate aluminium daktrim met ronde kraal.

Noodoverstorten t.p.v. alle dakvlakken in aluminium, kleur conform kleur en materiaalstaat.

Permanente valbeveiliging:

Op de dakverdiepingen wordt aanlijnvoorziening aangebracht.

### **35. NATUUR/KUNSTSTEEN**

De gevelkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde voorzien van vensterbanken in marmercomposiet, type Bianco C. Dikte 20mm, breedte tot ca. 20mm buiten negge.

Natuursteen dorpels onder:

- de stalen puien van de trappenhuizen en lifthallen.

Kunststeen binnendorpels t.p.v.:

- de badkamerdeur;
- de toiletdeur;
- de afscheiding van de douchehoek, volgens tekening;
- de werkkast en meterkasten in de gemeenschappelijke ruimten;
- de doorgang tussen de corridor en de fietsenstalling;

Dorpel dikte 20mm, vlak, kleur antraciet.

Kunststeen dorpels geïsoleerd ter plaatse van:

- de toegang naar de fietsenstalling vanaf het parkeerterrein.
- houten woningentreekozijnen

Dorpels uitgevoerd in de kleur zwart;

Bijbehorende neuten t.b.v. aansluiting op houten kozijnstijlen.

Hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer in het appartement : ca. 35 mm.

De koper dient er zorg voor te dragen, dat door toepassing van een vloerafwerking, aan de bepaling in Bouwbesluitartikel 42 wordt voldaan (maximaal niveauverschil van 20 mm).

### **40. STUKADOORWERK**

Spuitleisterwerk Brander Crystal o.g. met fijne structuur op de plafonds t.p.v.:

- de verblijfsruimten, verkeersruimten en sanitaire ruimten in de appartementen.

Spuitleisterwerk in de badkamers schimmelwerend.

Spuitleisterwerk Brander Crystal o.g. met fijne structuur op de wanden t.p.v.:

- de toiletruimte in de appartementen (boven 1500mm +vloer).
- de wanden van de trappenhuizen, lifthallen, entreehallen en corridor.

De overige binnenwanden, de woningscheidende wanden en de voor- en achtergevel in het appartement worden 'behangklaar' afgewerkt, met uitzondering van de meterkast. Er wordt geen behang aangebracht.

#### **41. TEGELWERK**

Voor het wand- en vloertegelwerk is een aantal tegels geselecteerd. Deze tegels zijn te bezichtigen in de showroom.

De vloeren van het toilet en van de badkamer worden voorzien van vloertegels van het merk Mosa type Residential 1105V, afmeting 60 x 60 cm. Ter plaatse van de entree van de douchehoek worden de tegels iets verdiept en onder afschot aangebracht. Kleur conform kleur en materiaalstaat.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels van het merk Mosa type Scenes 27010, afmeting 30 x 60 cm. De tegels worden liggend verwerkt. In het toilet worden de wandtegels aangebracht tot 1,5 m1 boven de vloer en in de badkamer van vloer tot plafond. Kleur conform kleur en materiaalstaat.

De vloertegels worden niet strokend verwerkt met de wandtegels. Inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgewerkt met siliconenkit. Uitwendige hoeken worden voorzien van een pvc hoekstrip in standaard kleur.

Verder wordt de mogelijkheid geboden het tegelwerk naar eigen inzicht bij de showroom uit te kiezen. Meer informatie over de showroom treft u aan in de Koperscontractmap onder hoofdstuk 'Showrooms'.

In de algemene ruimten is het vloertegelwerk Mosa Terra Maestricht Reliëf vloertegel R11/C, afmeting 60 x 60 cm:

- de hoofdentree's;
- de corridor op de begane grond.
- de lifthallen;
- de hoofdbordessen van het trappenhuis

Er wordt een bijpassende plinttegel toegepast, afmeting 60 x 10 cm. Kleur conform kleur en materiaalstaat.

De wand achter de uitstortgootsteen wordt voorzien van wandtegels van het merk Mosa type Scenes 27010, afmeting 15 x 30 cm. De tegels worden liggend verwerkt en aangebracht tot 1,5 m1 boven de vloer. Kleur conform kleur en materiaalstaat.

#### **42. DEKVLOEREN**

De vloeren in de appartementen, behoudens de badkamer en het toilet, worden voorzien van zwevende dekvloeren in anhydriet.

Opbouw: isolatie (tackerplaat) d=ca.20mm, dekvloer d=ca.70mm.

De algemene ruimtes en toiletten worden voorzien van zwevende dekvloer in zandcement.

Opbouw: isolatie (tackerplaat) d=20mm, dekvloer d=ca 70mm.

Dekvloeren zandcement dik ca. 90 mm t.p.v.:

- badkamers;

In de badkamers de douchehoek verdiept en onder afschot aanbrengen.

De vloeren van de badkamers, toiletten en algemene ruimtes worden nader afgewerkt met tegelwerk zoals omschreven in hoofdstuk 41. Tegelwerk.

### 43. METAALWERKEN

Het sierelement ter hoogte van de 1e verdiepingvloer aan de buitengevel inclusief de benodigde aansluitingen, conform de geveltekeningen. Uitgevoerd in aluminium zetwerk en gecoat in kleur. De bevestigingsmiddelen in een zichtbare uitvoering.

Matomrandingen rvs, ter plaatse van de schoonloopmat bij de hoofdentree's en ter plaatse van de kruipluiken als aangegeven op tekening.

### 44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

#### Plafonds

Plafonds in de de lifthallen en trappenhuizen op de verdiepingen:  
systeemplafond OWA Sinfonia o.g., ter beperking van nagalm, plaatafmetingen 2500x400mm, kleur wit; verdekt systeem. Ter plaatse van bovenliggende appartement met isolatie  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

Plafond in de hoofdentree's:  
houten latten aan aluminium draagprofiel met firedoek en minerale woldeken met isolatie  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

Plafond in de corridor en lifthallen begane grond:  
akoestisch spuitwerk Asona o.g., ter beperking van nagalm.

Plafond fietsenstalling tpv bovengelegen appartement:  
houtwolcementplafond met isolatie  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

Buitenplafond loggia's tpv bovengelegen in het werk gestorte vloer:  
weersbestendige plaat op achterconstructie met  $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ , kleur lichtgrijs, kleur okergeel tpv woningtype L.

Verlaagd plafond badkamer als aangegeven op tekening tpv bouwnummer 2 t/m 4:  
metalen regelwerk en beplaat met gipsplaat, vlak afgewerkt.

#### Wanden

Metalstud systeemwand dik 250mm  $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ :

- tussen de gemeenschappelijke verkeersruimten en de appartementen indien geen beton;

Geïsoleerde voorzetwand met isolatie, metalen regelwerk en beplaat met gipsplaat  $R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ ;

- tussen de appartementen en de liftschacht en/of trappenhuis;
- tussen de corridor en de fietsenstalling

### 45. AFBOUWTIMMERWERK

Divers aftimmerwerk:

- Aftimmering dakluiksparring
- Kozijnaftimmering van de kozijnen in de betonwanden
- Vloerrand aftimmering van het hoofdbordes in het trappenhuis.

Multiplex dik 15mm fabrieksmatig gegrond en afgelakt.

De meterkast wordt voorzien van een OSB meterkastbord. Verder worden de nodige houten aftimmeringen aangebracht.

Het appartement wordt niet voorzien van vloerplinten.

#### **46. SCHILDERWERK**

##### Buitenschilderwerk:

Alle houten buitenkozijnen en buitendeuren van het gebouw worden rondom dekkend geschilderd in een kleur conform kleur en materiaalstaat.

##### Binnenschilderwerk:

- Houten binnenkozijnen en binnendeuren
- Houten in het zicht blijvende vloerrand aftimmeringen
- Aftimmering dakluik
- Kozijn aftimmeringen

Rondom dekkend geschilderd in een kleur conform kleur en materiaalstaat.

#### **47. BINNENINRICHTING**

##### Postkasten:

Postkasten met kleurcoating conform kleur en materiaalstaat op een aluminium brons geanodiseerd frame.

De postkastunits uitgevoerd met voorzieningen ten behoeve van videfooninstallatie en sleutelschakelaar.

De bovenzijde van de postkastunits afgewerkt met schuin geplaatste bovenplaat;

##### Huisnummering:

Huisnummering 150mm van 3mm dik aluminium in kleur:

- bij iedere voordeur binnen;

Huisnummering opgenomen in een door de architect ontworpen lichtarmatuur:

- bij iedere voordeur buiten aan de galerij;

Huisnummering 250mm, raambelettering in kleur:

- bij iedere hoofdentree

Verdiepingsaanduiding 400mm van 3mm dik aluminium in kleur:

- in de lifthal op elke verdieping

Verwijsbord van ingegraveerd hardkunststof resopal wit met zwarte letters:

- in de hoofdentree's
- in de lift;
- in het trappenhuis op elke verdieping

##### Fietsenrekken:

- in de gemeenschappelijke fietsenstalling

De hoog- laag fietsenrekken in een verzinkt metalen uitvoering en bevestigd aan de begane grondvloer. De stallingsplaatsen zijn indicatief op tekening aangegeven. Een deel ervan wordt voorzien van een stroompunt tbv elektrische fietsen.

##### Keuken:

Er zijn afspraken gemaakt met een keukenleverancier. In de koopsom van het appartement is een basiskeuken opgenomen. De projectleverancier hiervoor is Asto keukens te Rotterdam.

De aannemer zal het appartement echter zonder keuken opleveren waarna de keuken, op een in overleg met de keukenleverancier te bepalen tijdstip, door Asto wordt geplaatst. De levering en

plaatsing van de keuken vindt plaats onder de garantievoorwaarden van de keukenleverancier en valt niet onder de garantie van het SWK.

De standaard aansluitpunten voor water, elektra en mechanische ventilatie in de keuken zijn op de verkooptekening aangegeven.

#### **48. BEHANGWERK EN VLOERBEDEKKING**

Voor zover niet anders omschreven, worden de wanden 'behangklaar' afgewerkt, met uitzondering van de berging en de meterkast. Er wordt geen behang aangebracht.

Schoonloopmat in de hoofdentreë's achter de toegangsdeur als aangegeven op de verkooptekening begane grond.

#### **50. HEMELWATERAFVOEREN**

De hemelwaterafvoeren aan de galerijen, loggia's en dakterrassen zijn rond en van kunststof. Ze worden met beugels gemonteerd op de gevel. Deze afvoeren worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. De posities zijn indicatief op tekening aangegeven en nader te bepalen door de installateur.

Ter plaatse van het parkeerterrein op de begane grond zijn de hemelwaterafvoer van staal, thermisch verzinkt. Deze worden aangesloten op de riolering van het parkeerterrein.

De dakvlakken worden voorzien van een zogenaamd Pluvia hemelwaterafvoersysteem, welke door de leidingschachten verder wordt afgevoerd naar het openbaar riool. De leidingen worden waar nodig thermisch geïsoleerd.

#### **51. BINNENRIOLERING**

In het gebouw wordt een binnenrioleringsstelsel aangelegd dat wordt aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Standleidingen worden uitgevoerd in geluiddempende "DykaStill" (ongeïsoleerd). Riolering ingestort in constructie wordt uitgevoerd in PPC. Het rioleringsstelsel van het gebouw is voorzien van een ontluchting via het dak.

In het zicht komende afvoerleidingen van wastafels, sifons en muurbuizen worden verchromd uitgevoerd. Voor de wasmachine wordt een aansluitpunt in pvc-buis gemaakt.

Op de riolering worden aangesloten:

- De op tekening aangegeven sanitaire toestellen
- De wtw-unit
- De afdopte aansluiting voor de gootsteen in de keuken
- Uitstortgootsteen in de algemene werkkast
- De schrobput in de fietsenstalling.

#### **52. WATERINSTALLATIES**

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof of koper, naar keuze van de aannemer.

Vanaf de waterleidinginvoer in fundering naar de waterdrukverhogingsinstallatie (hydrofoor) wordt een watertransportleiding aangebracht. Vanaf de hydrofoor loopt een geïsoleerde watertransportleiding naar de meterkasten van de appartementen.

#### *Koudwaterleiding*

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterkast en is afsluit- en aftapbaar. De koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine (voorzien van een tapkraan);
- keuken (afgedopt) (spoelbak/vaatwasser);
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- toiletcombinatie;
- fonteincombinatie;
- badcombinatie (indien van toepassing).

#### *Warmwaterleiding*

De warmwaterleiding wordt vanuit de stadverwarmingsunit in de meterkast, aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken (afgedopt);
- wastafelcombinatie;
- douchecombinatie;
- badcombinatie (indien van toepassing).

De woningtypes A, BG, C, D, E, F en G hebben een standaard tapcapaciteit CW5. De woningtypes B, H, J, K en L hebben een standaard tapcapaciteit CW6.

Kunststof waterleiding deels weggewerkt in wanden en vloeren.

In de meterkast wordt een afsluiter geplaatst op een watermeterbeugel om het appartement te kunnen afsluiten.

## **53. SANITAIR**

### Toilet:

- Vrijhangende closetcombinatie Villeroy & Boch Subway 2.0 incl. closet zitting;
- Geberit Duofix inbouwelement met Sigma 30 spoelknop;
- Hoogte keramiek bovenzijde van closet ten opzichte van de vloer circa 43 cm;
- Fonteincombinatie Villeroy & Boch Subway 2.0 hoekfontein; Woningtype E krijgt een fonteincombinatie Villeroy & Boch Avento.
- Hansgrohe Logis 70 fontein kraan;
- Verchroomde muurbuis en verchroomde bekersistif;
- Fontein afsluitbaar middels verchroomde hoekstopkraan;

### Badkamer: (types BG, G en types K en L badkamer 2)

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 breed 60 cm, met waste-inrichting;
- Hansgrohe Logis 70 wastafelmengkraan opbouw;
- Verchroomde muurbuis en verchroomde bekersistif;
- Water afsluitbaar middels verchroomde hoekstopkraan;
- Spiegel 40x60cm, verticaal bevestigd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Croma Select E showerpipe douchemengkraan;
- Hansgrohe Croma Select E douchecombinatie
- Draingoot Easydrain Multi incl. Fixt-1 RVS rooster breed 70cm.

Badkamer: (types A, C, D, E, F)

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 breed 130 cm, met waste-inrichting;
- Twee Hansgrohe Logis 70 wastafelmengkranen opbouw;
- Verchroomde muurbuis en verchroomde bekersiston;
- Water afsluitbaar middels verchroomde hoekstopkraan;
- Spiegel 60x130cm, horizontaal bevestigd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Croma Select E showerpipe douchemengkraan;
- Hansgrohe Croma Select E douchecombinatie
- Draingoot Easydrain Multi incl. Fixt-1 RVS rooster breed 70cm.

Badkamer: (types B, H, J,)

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 breed 130 cm, met waste-inrichting;
- Twee Hansgrohe Logis wastafelmengkranen opbouw;
- Verchroomde muurbuis en verchroomde bekersiston;
- Water afsluitbaar middels verchroomde hoekstopkraan;
- Spiegel 60x130cm, horizontaal bevestigd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Croma Select E showerpipe douchemengkraan;
- Hansgrohe Croma Select E douchecombinatie
- Draingoot Easydrain Multi incl. Fixt-1 RVS rooster breed 70cm.

Badcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 180x80 cm, kunststof;
- Afvoercombinatie incl. badwaste;
- Hansgrohe Ecostat Comfort badthermostaatkraan;
- Hansgrohe Croma 100 badset.

Badkamer: (types K, L badkamer 1)

Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 breed 130 cm, met waste-inrichting;
- Twee Hansgrohe Logis wastafelmengkranen opbouw;
- Verchroomde muurbuis en verchroomde bekersiston;
- Water afsluitbaar middels verchroomde hoekstopkraan;
- Spiegel 60x130cm, horizontaal bevestigd met spiegelklemmen.

Douchecombinatie bestaande uit:

- Hansgrohe Croma Select E showerpipe douchemengkraan;
- Hansgrohe Croma Select E douchecombinatie
- Draingoot Easydrain Multi incl. Fixt-1 RVS rooster breed 70cm.

Badcombinatie bestaande uit:

- Villeroy & Boch Subway 2.0 180x80 cm, kunststof;
- Afvoercombinatie incl. badwaste;
- Hansgrohe Ecostat Comfort badthermostaatkraan;
- Hansgrohe Croma 100 badset.

Toiletcombinatie bestaande uit:

- Vrijhangende closetcombinatie Villeroy & Boch Subway 2.0 incl. closet zitting;
- Geberit Duofix inbouwelement met Sigma 30 spoelknop;
- Hoogte keramiek bovenzijde van closet ten opzichte van de vloer circa 43 cm;

Een en ander conform de woningplattegronden en sanitairfolder in de Koperscontractmap.

De werkkast op de begane grond wordt voorzien van een uitstortgootsteen met emmerrooster, een Daalderop 10 liter close-up boiler en Daalderop wandmengkraan.

#### **54. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIE**

In de toren is een droge blusleiding van toepassing. Positie in de lifthallen van het trappenhuis aan de zijde Oranjeboomstraat.

#### **60. VERWARMINGSINSTALLATIE**

Het appartement wordt aangesloten op de stadsverwarming voor de levering van warmtapwater en ruimteverwarming. In de meterkast van het appartement wordt een warmte-afleverzet geplaatst, waardoor de warmte het appartement in komt. Vanaf de warmte-afleverzet wordt het leidingnet aangebracht naar de vloerverwarmingsverdeler in het appartement. In deze warmte-afleverzet zit ook een zogenaamde warmtewisselaar, deze warmtewisselaar verwarmt uw koude kraanwater voor de warmwaterpunten in het appartement. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De afleverzet blijft eigendom van Vattenfall,

In het appartement wordt vloerverwarming aangebracht. Uitgangspunt hierbij is de door de stadsverwarming aangeboden aan- en afvoertemperatuur van het stadverwarmingssysteem, met als uitgangspunt een stooklijn 70/40°C aanvoer-/retourtemperatuur ten behoeve van de vloerverwarming. In de badkamer wordt een elektrische designradiator toegepast, type DeLonghi o.g., met thermostaat.

De temperatuurregeling vindt plaats in de keuken/woonkamer door middel van een bedrade kamerthermostaat. Positie conform verkoopplattegrond.

In de slaapkamers wordt eveneens een bedrade ruimtethermostaat aangebracht; fabricaat n.t.b.

De horizontale verdeelleidingen vanaf de stadverwarmingsunit zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De plaats van de eventuele verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed als mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

Conform de van toepassing zijnde SWK-garantieregeling kunnen, tenminste de onderstaande temperaturen worden behaald. De hieronder vermelde temperaturen moeten conform de eisen van het SWK, bij gelijktijdig functioneren van alle, onder verantwoordelijkheid van de ondernemer geplaatste verwarmingselementen behaald en behouden kunnen worden tot tenminste een buitentemperatuur van -10 °C (ISSO 51):

- verblijfsruimten : 20 graden
- badkamer : 22 graden
- verkeersruimten : 18 graden

In de hydrofooruimte wordt een elektrische plaatradiator aangebracht t.b.v. het vorstvrij houden van de ruimte.

#### Koude

Tevens zal het appartement aangesloten worden op een koelinstallatie ten behoeve van vloerkoeling. Deze bedraagt maximaal 2kW, met uitzondering van woningtype K en L waar maximaal 4kW verkrijgbaar is.

#### **61. VENTILATIE-INSTALLATIES**

In het appartement wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem toegepast, gebaseerd op een warmteterugwin (WTW) installatie bestaande uit:

- Ventilatie-unit met warmteterugwinnig;
- 4-standenschakelaar t.b.v. bediening in de keuken en in de badkamer (op batterij);
- Toevoerroosters kunststof kleur wit, in de verblijfsruimten (woonkamer/keuken en slaapkamers);
- Afzuigroosters staal kleur wit, in keuken, badkamer, toilet, opstellingsruimte wasmachine / berging;
- Opbouwkanalen in opstellingsruimte van de WTW unit;
- Tussen de WTW-unit en woninginstallatie geluiddempende slangen voor de luchttoevoer en luchtafvoer;
- De WTW-unit gemonteerd op een frame.

Het systeem houdt rekening met toepassing van een recirculatie afzuigkap in de keuken. Het aansluiten van een motorloze afzuigkap op het ventilatiesysteem is niet toegestaan. Daarmee ontregelt het systeem en komen er etensluchtjes in heel de woning.

Op de dakverdieping worden prefab dakdoorvoeren gemonteerd t.b.v.:

- De voorzieningen toe- en afvoer voor de gebalanceerde ventilatie;
- Ontluchting riolering;
- Vanaf de schoorsteen tot over de dakrand wordt een ventilatiekanaal gemonteerd t.b.v. de luchtaanvoer. Het rechthoekige mondstuk ter plaatse van de dakrand wordt voorzien van een gaasrooster onder 45°. De bevestiging op het dak middels montagebeugels, gemonteerd op betontegels.

Collectieve ventilatiekanalen in de schachten vanaf schoorsteen tot in de opstellingsruimten in de appartementen.

Ten behoeve van de natuurlijke ventilatie van de liftschachten worden ventilatiekappen op het dak aangebracht.

De WOS-ruimte, fietsenstalling en trappenhuisen worden mechanisch afgezogen, en waar nodig voorzien van aanvullend kanaalwerk. Natuurlijke toevoerroosters bevinden zich in de gevel.

De overige algemene ruimtes worden gerealiseerd met mechanische toe- en afvoer.

## 70. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIES

### Appartementen:

De elektrische installatie voor de appartementen wordt uitgevoerd volgens het gemodificeerde centraaldozensysteem, geheel volgens de geldende voorschriften (NEN 1010).

Er worden inbouwschakelaars en -wandcontactdozen toegepast in wit kunststof, verticaal geplaatst. De aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders volgens NEN1010 kolom eenvoudig en als aangegeven op de verkooptekening.

De elektra aansluitingen worden indien van toepassing op de volgende circa hoogten aangebracht (maten in mm):

- Wandcontactdozen verblijfs- en verkeersruimten	300+
- Wandcontactdozen boven aanrecht	1.200+
- Wandcontactdoos wasmachine	1.050+
- Wandcontactdoos elektrische radiator in badkamer	300+
- Lichtpuntschakelaar (met wandcontactdoos)	1.050+
- Lichtpunt boven wastafel	1.700+
- Lichtpunt balkon of dakterras	2.200+
- Data-aansluitingen (cat6)	300+
- Videofoonstelsel	1.500+

- Beldrukker	1.500+
- Schel	2.200+
- Hoofd- en sub thermostaten	1.500+
- Bedieningen mechanische ventilatie	1.500+
- Aansluitingen voor keukenapparatuur	Zie installatietekening keuken

In de verblijfsruimten worden alle leidingen weggewerkt, in de overige ruimten worden waar mogelijk en noodzakelijk de leidingen weggewerkt.

Omvang installatie per appartement (in hoofdpunten):

Naast de aansluitingen overeenkomstig NEN 1010 (kolom eenvoudig) worden de volgende aansluitingen opgenomen:

- Een wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van een combi-magnetron in de keuken;
- Een wandcontactdoos op aparte groep ten behoeve van een vaatwasser in de keuken;
- Een wandcontactdoos ten behoeve van een koelkast in de keuken;
- Een aparte groep en Perilex aansluiting ten behoeve van elektrisch koken in de keuken;
- Een wandcontactdoos op een aparte groep ten behoeve van een wasmachine in wasmachineruimte;
- Een dubbele wandcontactdoos in de meterkast ten behoeve van de stadsverwarming.
- Een dubbele wandcontactdoos ten behoeve van de verdeler vloerverwarming in de technische ruimte.
- Een wandcontactdoos ten behoeve van de wtw-unit in de technische ruimte
- Een voedingspunt voor de thermostaten in de verblijfsruimtes.
- Een wandcontactdoos voor de elektrische radiator in de badkamer.
- Een lichtpunt met schakelaar inclusief armatuur ter plaatse van de buitenruimte (terras, balkon of loggia)

In de entreehallen, corridor, lifthallen, de trappenhuisen, werkkasten, hydrofooruimte en fietsenstalling komen verlichtingsarmaturen op een nader te bepalen plaats.

Verlichting van de algemene ruimten en de elektra-installatie van lifthallen, entreehal, liften en hydrofooruimte worden aangesloten op de algemene KWH-meter. Op deze meter zijn tevens aangesloten de diverse aansluitpunten voor algemeen gebruik.

De beide hoofdentree's zijn voorzien van een elektrische sluiting. Buiten wordt een digitale beldrukker geplaatst die is aangesloten op de videofoon het appartement.

Op het parkeerterrein komen verlichtingsarmaturen op een nader te bepalen plaats. Verlichting van de parkeerruimte en de daar aanwezige elektra-installatie t.b.v. de speedgate, brandmeld- en ontruimingsinstallatie en brandschermen worden aangesloten op een separate elektriciteitsmeter welke wordt gesitueerd in een CVZ-kast van fase Z.

De stroomvoorzieningen voor de parkeerbox worden gekoppeld aan het bijbehorende appartement.

Omvang installatie algemene ruimten (in hoofdpunten):

Hoofdentree Oranjeboomstraat:

- 2 buitenlichtpunten inclusief LED armatuur (zonder schakelaar)
- lichtpunten plafond inclusief LED armatuur,
- 1 aansluiting voor deurautomaat t.b.v. de entreedeur.  
deurontgrendeling middels sleutelschakelaar/bewegingsdetectie/videofooninstallatie;
- 1 aansluiting t.b.v. elektrische sluitplaat in binnendeurkozijn entree.  
deurontgrendeling middels sleutelschakelaar/bewegingsdetectie/videofooninstallatie;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. schoonmaakdoeleinden montage 2,0m1 +vloer.

#### Hoofdentree Brouwhuisstraat en corridor:

- buitenlichtpunt inclusief LED armatuur (zonder schakelaar)
- 1 aansluiting voor deurautomaat t.b.v. de entreedeur.  
deurontgrendeling middels sleutelschakelaar/bewegingsdetectie/videfooninstallatie;
- 2 aansluitingen t.b.v. elektrische sluitplaat in binnendeurkozijnen entree.  
deurontgrendeling middels sleutelschakelaar/bewegingsdetectie/videfooninstallatie;
- 1 wandcontactdoos tbv schoonmaakdoeleinden montage 2,0m1 + vloer.
- lichtpunten plafond inclusief LED armatuur

#### Corridor:

- 1 wandcontactdoos 16m1 gang tbv schoonmaakdoeleinden montage 2,0 m1 +vloer.
- lichtpunten plafond inclusief LED armatuur

#### Lifthalen:

- 2 lichtpunten inclusief LED armatuur
- 1 wandcontactdoos per lifthal t.b.v. schoonmaakdoeleinden.
- 1 voeding 230V per verdieping per hal t.b.v. de rookmelder en sturing van de vrijloopdrangers van de woningentreedeurs.

#### Buitenlichtpunten galerijen:

- 1 lichtpunt per appartement inclusief LED armatuur (zonder schakelaar)

#### Trappenhuizen:

- 2 lichtpunten per verdieping inclusief LED armatuur (zonder schakelaar)

#### Fietsenstalling:

- lichtpunten inclusief LED armatuur met bewegingsmelder.
- 2 wandcontactdoos t.b.v. schoonmaakdoeleinden montage 2,0m1 +vloer.
- Stroomvoorziening tbv de rekken voor elektrische fietsen
- Stroomvoorziening t.b.v. elektrische sluitplaat in buitendeurkozijn parkeerterrein;  
deurontgrendeling middels sleutelschakelaar en aangestuurd door BMI parkeerterrein.

#### Hydrofoorroimte/werkkast:

- 2 lichtpunten (inclusief armatuur) met bewegingsmelder;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator;
- 1 wandcontactdoos t.b.v. elektrische boiler;
- 1 aansluitpunt voor hydrofoor, volgens opgave leverancier.

#### CVZ-flatkasten en invoerkasten nutsbedrijven:

- voorzieningen volgens voorschrift.

#### PV-panelen:

Een loze voorziening vanuit de CVZ kast naar het bovengelegen dakvlak ten behoeve van later aan te brengen PV-panelen.

Het appartementengebouw is energetisch zo ontworpen dat PV-panelen in de basis niet nodig zijn om te voldoen aan EPC/BENG eisen. De keuze om toch PV-panelen aan te brengen kan na oplevering gezamenlijk met de VvE worden besloten.

## **75. COMMUNICATIE- EN BEVEILIGINGSINSTALLATIES**

#### Telefoon en Centrale Antenne inrichting (CAI):

Het appartement wordt aangesloten op het centraal antennesysteem en krijgt een glasvezelaansluiting in de meterkast. Administratiekosten voor de aanvraag bij de leverancier zijn niet in de aanneemsom begrepen.

In de woonkamer komt een bedrade leiding voor dataverkeer, voorzien van een CAT6-kabel. De leiding wordt aangebracht op circa 30 cm hoogte boven de afwerkvloer. Er wordt geen splitter of versterker aangebracht.

#### Branddetectie:

In de appartementen worden rookmelders toegepast volgens de geldende voorschriften en als aangegeven op tekening.

Indien meerdere rookmelders in het appartement aanwezig zijn, worden deze onderling gekoppeld. Op alle bouwlagen wordt in de hal een rookmelder geplaatst, welke gekoppeld wordt aan de vrijloopdrangers van de op betreffende hal grenzende woningentreedeuren.

#### Bel- /spreek-/luisterinstallatie:

Videfoon handsfree binnentoestel met kleuren beeldscherm merk Bticino o.g. in de hal van elk appartement.

Beldrukker met schel bij iedere voordeur, waarbij schel geïntegreerd is in het binnentoestel videfooninstallatie;

Twee buitenposten videfooninstallatie per hoofdentree (1 buiten voor de entreepui, 1 binnen opgenomen in de postkast); fabricaat Bticino o.g. Door middel van een tijdschakelaar is de buiten-entree 's-avonds en 's nachts afsluitbaar en is er toegang mogelijk middels een digitale beldrukker aangesloten op de videfoon buiten of middels de sleutelschakelaar.

## **80. LIFTINSTALLATIES**

Elektrische liftinstallatie:

- 1000 kg of 13 personen;
- cabineafmeting 1.100 x 2.100 x 2.400 mm;
- gebruikssnelheid 1,6 m/s in de lift Oranjeboomstraat; 1,0 m/s in de lift Brouwhuisstraat.
- éézijdig schuivende, telescoopdeuren 900 x 2.300 mm, afgewerkt met RVS;
- liftdeuren en muurkopomkleding in RVS;
- bedieningstableau 1-knops verzamelend in neerwaartse richting en deur-sluitknop;

Afwerking lift:

- wanden uitgevoerd in RVS;
- leuning
- spiegel gedeeltelijke hoogte;
- vloer uitgevoerd in tegels van de lifthallen;
- plafond uitgevoerd in vlakke staalplaat, voorzien van vluchtluik;
- in het plafond opgenomen LED verlichting;
- bedieningstableau in cabine vervaardigd van RVS en met RVS knoppen.

De lift in de toren (Oranjeboomstraat) uit te voeren als brandweerlift.

## **99. SCHOONMAKEN EN OPLEVERING**

Het hele gebouw wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden schoon opgeleverd.

## KLEUR EN MATERIAALSTAAT

<b>EXTERIEUR</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
<b>Buitengevel</b>		
Prefab gevelelementen steenstrips	Strengpers baksteen (steenstrips) Voegmortel verdiept Prefab beton	Bruin genuanceerd Donkergrijs Dagkant okergeel Achterkant grijs (naturel)
Prefab gevelelementen muurdam	Prefab beton	Okergeel
Naden in prefab dagkanten	Kit	Beige, RAL 1001
Metselwerk	Strengpers baksteen	Bruin genuanceerd
Lateien/geveldraggers	Verzinkt staal	Leigrijs, RAL 7015
Voegwerk verdiept	Doorstrijkmortel	Donkergrijs beamix 2774
Voegwerk verdiept blinde reliëfgevel begane grond	Doorstrijkmortel	Middengrijs beamix 2773
Vloerrandafwerking begane grond	Prefab beton kantplank	Grijs (naturel)
Vloerrandafwerking 1 <sup>e</sup> verdieping dek	Prefab beton kantplank	Grijs (naturel)
Vloerrandafwerking 1 <sup>e</sup> verdieping	Aluminium zetwerk UNP	Cementgrijs RAL7033
Vloerrandafwerking 14 <sup>e</sup> verdieping	Geanodiseerd aluminium	Bronskleurig 03 mat
Gevelvlakvulling naast gevelopening	Geanodiseerd aluminium zetwerk	Bronskleurig 03 mat
Gevelbeplating boven gevelopeningen onder galerij/balkon	Cembrit beplating	Volgens monster
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs (naturel)
<b>Gevelopeningen</b>		
Aluminium kozijnen	Geanodiseerd aluminium	Bronskleurig 03 mat
Draaiende/kiepende delen in kozijnen	Geanodiseerd aluminium	Bronskleurig 03 mat
Waterslagen	Geanodiseerd aluminium	Bronskleurig 03 mat
Frans balkon	Geanodiseerd aluminium Glas	Bronskleurig 03 mat Helder
Houten kozijnen	Hardhout	Leigrijs, RAL 7015
Draaiende delen in kozijnen/deuren	Hardhout	Leigrijs, RAL 7015
Onderdorpel houten deurkozijn	Kunststeen	Antraciet
Aftimmering en stellatten	Multiplex	Wit, RAL9010
Poort achterpad fase X-D	Verzinkt staal met beplating in projectmotief	Cementgrijs, RAL 7033

<b>Dakafwerkingen</b>		
Dakbedekking	Bituminen Grind (indien van toepassing) Betontegels (indien van toepassing)	Zwart Grijs Lichtgrijs
Daktrim met ronde kraal	Gemoffeld aluminium	Leigrijs, RAL7015
Noodoverstort	Aluminium	Leigrijs, RAL7015
Installatie kanalen	Metaal	Grijs (naturel)
<b>Buitenruimtes</b>		
Galerij- en balkonplaten	Prefab beton	Grijs (naturel)
Vloerafwerking parkeerterrein	Klinkerbestrating beton	Grijs
Vloerafwerking voorportaal entree	Betontegel	Donkergrijs
Vloerafwerking terras begane grond	Hardhouten vlonder	Verduurzaamd
Vloerafwerking dakterras privé	Betontegel	Donkergrijs
Vloerafwerking dakterras publiek	Betontegel	Lichtgrijs
Wandafwerking begane grond en 1 <sup>e</sup> verdieping	Prefab beton panelen	Okergeel
Wandafwerking loggia's	Cembrit beplating	Lichtgrijs C010
Beplating tussen kozijnen inwendige en uitwendige hoek	Geanodiseerd aluminium zetwerk	Bronskleurig 03 mat
Plafondafwerking begane grond	Cembrit	Lichtgrijs C010
Plafondafwerking 1 <sup>e</sup> verdieping	Prefab beton	Okergeel
Plafondbeplating 5 <sup>e</sup> verdieping (indien van toepassing)	Cembrit	Lichtgrijs C010
Plafondafwerking 14 <sup>e</sup> verdieping	Beplating	Okergeel
Terrasbankje begane grond	Hardhout Verzinkt stalen frame	Verduurzaamd Leigrijs, RAL 7015
Plantenbak begane grond	Prefab beton	Grijs (naturel)
Plantenbakken 1 <sup>e</sup> verdieping Houten zitting (indien van toepassing)	Cortenstaal Hardhout	Roodbruin (naturel) Verduurzaamd
Hekwerken galerij en vluchtrappen	Verzinkt staal	Cementgrijs, RAL 7033
Hekwerken loggia's, balkons, dakterrassen	Verzinkt staal Glas	Cementgrijs, RAL 7033 Helder
Vouwscherm	Verzinkt staal Glas	Cementgrijs, RAL 7033 Helder
Privacyschermen	Verzinkt staal Glas	Cementgrijs, RAL 7033 Mat

<b>INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
<b>Entreehallen</b>		
Vloerafwerking	Keramische tegels	Middengrijs 206RL
Plinten	Keramische tegels	Middengrijs 206RL
Schoonloopmat	Coral Luxe	Zwart/grijs, 2901
Wandafwerking	Glasvlies glad	Wit, RAL 9010
Plafondafwerking	Houten delen	Blank eiken
<b>Lifthalen/corridor</b>		
Vloerafwerking	Keramische tegels	Middengrijs 206RL
Plinten	Keramische tegels	Middengrijs 206RL
Wandafwerking	Spuitwerk	Wit, RAL 9010
Plafondafwerking b.g.	Akoestisch spuitwerk	Donkergrijs
Plafondafwerking verd..	Verdekt systeemplafond	Wit
<b>Trappenhuis</b>		
Trappen en bordessen	Prefab beton	Grijs (naturel)
Hoeklijnen	Verzinkt staal	Lichtgrijs RAL7044
Vloerafwerking	Keramische tegels	Middengrijs 206RL
Plinten	Keramische tegels	Middengrijs 206RL
Wandafwerking	Spuitwerk	Wit, RAL 9010
Plafondafwerking	Verdekt systeemplafond	Wit
Traphekken	Staal	Cementgrijs, RAL 7033
<b>Fietsenstalling</b>		
Vloer	Beton	Grijs (naturel)
Wand	Beton	Grijs (naturel)
Wand WOS ruimte	Kalkzandsteen vellingkant	Wit (naturel)
Plafond	Houtwolcement	Bruin/grijs (naturel)
<b>Kozijnen en deuren</b>		
Binnenkozijnen algemene ruimten	Hardhout	Wit, RAL 9010
Binnendeuren algemene ruimten	Houten deur	Cementgrijs, RAL 7033
Woningentreekozijn	Hardhout	Antracietgrijs RAL7016
Woningentreedeur	hout	Lei grijs RAL7015
Kozijn trappenhuis	staal	Cementgrijs RAL7033
Deuren trappenhuis	staal	Cementgrijs RAL7033
Liftdeuren en front	Rvs	Grijs (Naturel)
Postkast	Aluminium postboxen	Cementgrijs, RAL 7033

<b>INTERIEUR WONINGEN</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
Binnendeuren	Vlakke opdekdeuren	Wit RAL9010
Binnendeurkozijnen	Metalen montagekozijnen	Wit RAL9010
Binnendorpels sanitaire ruimten	Kunststeen	Antraciet
Vensterbanken	Kunststeen	Wit gemêleerd, Bianco C
Badkamerradiator	Fabrieksmatig gelakt	Wit
Schakelmateriaal elektra	Kunststof	Wit