



Technische omschrijving

De Dubbele Glimlach - Rotterdam

Appartementen - koop

1 juli 2024

INHOUDSOPGAVE

Inhoudsopgave	2
ALGEMENE PROJECTGEGEVENS	4
Korte beschrijving van het werk	4
Projectnummer: 11300616 (14 KOOP appartementen).....	4
Projectontwikkeling	5
Aannemer	5
Makelaar	5
TOELICHTING.....	6
ALGEMEEN	6
BBL (BESLUIT bouwwerken Leefomgeving)	6
SITUATIETEKENING.....	7
BEGRIPSBEPALINGEN	7
OPLEVERINGSVOLGORDE.....	7
CAR VERZEKERING.....	7
SWK-BEPALINGEN	7
BENG	8
TOjuli.....	8
TERMIJNREGELING.....	8
VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE) EN GEZAMENLIJK GEBRUIK.....	9
VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING	10
VEILIGHEID NA OPLEVERING	10
Inhoud consumentendossier.....	10
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	12
1. PEIL EN MAATVOERING.....	12
2. GRONDWERK/TERREININRICHTING	12
3. RIOLERING	13
4. HEIWERK/FUNDERING	13
5. BETONWERK	14
6. METSELWERK EN GEVELBEKLEDING	14

7.	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN	14
8.	TRAPPEN, HEKWERKEN EN BALUSTRADES.....	16
9.	DAKCONSTRUCTIES.....	16
10.	VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING	16
11.	BINNENINRICHTING	17
12.	LOODGIETERSWERK.....	18
13.	VERWARMING & koeling.....	19
14.	VENTILATIE INSTALLATIE	19
15.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	20
16.	LIFTINSTALLATIE	22
	RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN	23
	RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUIMTEN	24
	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	25
	KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR.....	26

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

KORTE BESCHRIJVING VAN HET WERK

Het project De Dubbele Glimlach bestaat uit één appartementengebouw met hierin 14 appartementen verdeeld over 4 bouwlagen. Naast de appartementen zijn onderstaande ruimten en/of voorzieningen aanwezig:

- Collectieve fietsenstalling met fietsenrekken, in deze ruimte bevinden zich de aan de appartementen toegewezen fietsenstallingsplaatsen. Tevens bevinden zich in deze ruimte de opvoerruimten van warmteleverancier Vattenfall
- Centrale voorzieningen kast en centrale meterkast
- Centrale water-invoerruimte met hydrofoor
- Entreehalruimte met tochtportaal
- Lifthal en trappenhuis
- Op het aansluitende parkeerterrein, welke is afgesloten met een slagboom, bevinden zich de toegewezen parkeerplaatsen.
- Gemeenschappelijke deeltuin.

PROJECTNUMMER: 11300616 (14 KOOP APPARTEMENTEN)

Aantal	Type	Hoofdkenmerken
2	Type A1	Appartement met eigen entree (begane grond) met terras
1	Type A2	Appartement met eigen entree (begane grond) met terras
4	Type B1	Appartement met portiekontsluiting (1 ^e en 2 ^e verdieping) met balkon
2	Type B2	Appartement met portiekontsluiting (1 ^e en 2 ^e verdieping) met balkon
2	Type B3	Appartement met portiekontsluiting (1 ^e en 2 ^e verdieping) met balkon
1	Type C1	Appartement met portiekontsluiting (3 ^e verdieping) met dakterras
2	Type C2	Appartement met portiekontsluiting (3 ^e verdieping) met dakterras

PROJECTONTWIKKELING**BPD Regio Zuid-West**

Bezoekadres:

Poortweg 2

2612 PA Delft

Telefoon: 015 268 08 08

AANNEMER**Van Wijnen Stolwijk B.V.**

Bezoekadres:

Benedenkerkseweg 48

2821 LD Stolwijk

Telefoon: 0182 34 80 00

MAKELAAR

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de appartementen uit dit project kunnen worden verkregen bij:

Ooms Makelaars

Bezoekadres:

Maaskade 113

3071 NJ Rotterdam

Telefoon: 010 424 88 88

rotterdam@ooms.com

Woonvisie NVM Makelaars

Bezoekadres:

Reyerdijk 123

3079 NC Rotterdam

010 292 30 00

info@woonvisiemakelaars.nl

De technische omschrijving is onderdeel van de aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in het appartement en de algemene ruimten toepassen.

Cursief vermelde teksten zijn informatie en maken geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst.

TOELICHTING

ALGEMEEN

Deze technische omschrijving, de verkooptekeningen en de overige verkoopstukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan/project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en/of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d.

De maatvoering van de plattegronden zijn circa maten en zijn **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door koper of derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Vanwege waterdichting, geluidswering en garantie naar onderliggende woningen kunnen het toilet en de badkamer niet casco uitgevoerd worden. Bij de projectshowroom kunnen het toilet en de badkamer binnen de randvoorwaarden van het project aangepast worden naar de wensen van de verkrijger. De projectshowroom is op de hoogte van de mogelijkheden.

BBL (BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING)

De appartementen voldoen aan de eisen uit het BBL zoals dat geldig is ten tijde van de indiening van de aanvraag van de omgevingsvergunning. De aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

Voor dit project is gebruik gemaakt van de zogenaamde 'krijtstreep methode'. Dat betekent dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Een reden hiervoor kan zijn, dat bijvoorbeeld ten gevolge van de afmeting van een kozijn of de belemmering door een dak- of balkonoverstek de eisen van het BBL ten aanzien van daglichttoetreding in de achterliggende ruimte niet gehaald worden. Deze, theoretische, benadering hoeft echter geen afbreuk te doen aan het gebruiksgenot van deze ruimte. Toepassing van de krijtstreepmethode is gedaan in overleg- en met goedkeuring van de afdeling bouwtoezicht van de gemeente.

Er wordt een fietsenberging gerealiseerd waar de fietsen in kunnen worden opgeborgen. De fietsenberging is bedoeld om fietsen beschermd tegen weer en wind te kunnen opbergen.

SITUATIETEKENING

De situatietekening, die in de verkoopdocumentatie is opgenomen, betreft een momentopname. Er kunnen zich altijd wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en dergelijke voordoen. Uitdrukkelijk wordt erop gewezen dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmings- of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten ontleend kunnen worden. Eveneens wijzen wij u erop dat de aanleg van het openbaar gebied, buiten de plangrenzen, valt onder de verantwoording van de gemeente. De ondernemer is hiervoor derhalve dan ook niet aansprakelijk.

BEGRIPSBEPALINGEN

In het BBL zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond de woning afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

BBL-begrippen	Ruimte-omschrijvingen
- Verblijfsruimte	: voor woonkamer, slaapkamer en keuken;
- Verkeersruimte	: voor entree/hal;
- Toilet- of badruimte	: voor toilet en bad-/doucheruimte;
- Onbenoemde ruimte	: technische ruimte(n)/berging;
- Overige gebruiksfunctie	: garage en buiten berging;
- Meterruimte	: meterkast.

Een 'onbenoemde ruimte' betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen.

OPLEVERINGSVOLGORDE

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontleen aan de voorgenomen opleverings-volgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

CAR VERZEKERING

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

SWK-BEPALINGEN

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2024, modules I & IIA

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

BENG

Met ingang van 1 januari 2021 moeten woningen voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouw). BENG wordt op drie indicatoren bepaald, deze zijn globaal te omschrijven als:

1. De energiebehoefte van uw woning.
2. Het energieverbruik van uw woning.
3. Het aandeel hernieuwbare energie van uw woning.

De eerste eis waaraan nieuwbouw vanaf 2021 moet voldoen betreft de hoeveelheid energie die nodig is om het gebouw te verwarmen en te koelen. De totale hoeveelheid benodigde energie wordt uitgedrukt in kWh/m². De eis wordt behaald door het toepassen van goede isolatie, optimale luchtdichtheid en een juiste oriëntatie van het gebouw.

Hoeveel energie is nodig om in de energiebehoefte van een woning te voorzien? Deze waarde, eveneens uitgedrukt in kWh/m², hangt sterk samen met de gebouwinstallaties: verwarming en koeling, maar ook met warm tapwater, hulpenergie en verlichting. Van deze waarde kan de hoeveelheid opgewekte energie worden afgetrokken.

Tot slot wordt van nieuwe woningen verwacht dat er voor minstens 50% gebruik gemaakt wordt van hernieuwbare energie van de energiebehoefte, zoals bijvoorbeeld zonnepanelen, biomassa of windenergie.

TOJULI

Ook moeten alle woningen voldoen aan een maximale Temperatuur Overschrijding gedurende een deel van het jaar. Deze overschrijding kan op diverse manieren worden voorkomen. Bij uw appartement wordt, wanneer dit noodzakelijk is, zonwerend glas toegepast.

TERMIJNREGELING

In de aannemingsovereenkomst is voor de betalingen van de termijnen een termijnregeling opgenomen. Deze termijnregeling is gerelateerd aan begrippen, die het stadium waarin het bouwproces verkeert, weergeven. Hieronder wordt nader toegelicht bij welke stand van het werk de omschreven termijn vervalt, eventuele technische begrippen worden verderop in dit document nader toegelicht.

Omschrijving termijn:	Stand van het werk:
Aanvang bouw gebouw:	Het inrichten en/of voor de bouw gereed maken van het bouwterrein.
Ruwe laagste vloer gebouw:	De ruwe begane grondvloer is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.

Ruwe (laagste/hogste) vloer privégedeelte:	De vloer privé gedeelte is gestort of de prefab-elementen, waaruit die vloer wordt samengesteld, zijn gelegd. De afwerkvoer (dekvloer) is nog niet aangebracht.
Binnenspouwbladen privégedeelte gereed:	De binnenspouwbladen, inclusief kozijnen casu quo stelkozijnen zijn geplaatst. De beglazing is nog niet aangebracht.
Buitengevel privégedeelte gereed:	Het buitengevelmetselwerk, de eventuele gevelbeplating, zijn gereed en aangebracht. Beglazing, voegwerk, waterslagen en eventuele goten of de gevelverf zijn nog niet aangebracht.
Dak gebouwaterdicht:	Bij een platdak is de bitumineuze dakbedekking aangebracht. Boeiborden en daktrimmen kunnen nog ontbreken.
Dekvloer(en) privégedeelte gereed:	De dekvloer is aangebracht.
Stuc-, spuit- en tegelwerk privégedeelte:	Tegel-, spuit- en stucwerk gereed.
Oplevering privégedeelte:	Bij oplevering van het privégedeelte, te betalen vóór de oplevering en sleuteloverdracht van de woning.

Losse bouwonderdelen worden buiten beschouwing gelaten bij de vervaldatum van de termijnen.

VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE) EN GEZAMENLIJK GEBRUIK

Bij de aankoop van uw appartement krijgt u het exclusieve gebruiksrecht van het door u aangekochte appartement en wordt u mede-eigenaar van het gehele gebouw en de collectieve (buiten)ruimten. Dit wordt vastgelegd in de akte van splitsing, die door de notaris is opgesteld.

De beslissingsbevoegdheid voor u als koper wordt bepaald door de Vereniging van Eigenaren (VvE), waar u van rechtswege lid van wordt. De VvE beslist gezamenlijk over diverse zaken, bijvoorbeeld over onderhoud van het gebouw, het op te stellen huishoudelijk reglement, af te sluiten verzekeringen en onderhoudscontracten. Op basis van een door de VvE op te stellen begroting wordt de bijdrage per VvE-Lid toegekend.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'Arbowet') is de ondernemer 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 letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger(s) zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om de verkrijger(s) toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen 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 gemaakt worden.

VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de Arbowetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar getroffen moeten worden.

Eventueel aanvullende voorzieningen (bijvoorbeeld ten behoeve van aanlijning van de glazenwasser en/of bevestiging en zekering van de ladder ten behoeve van glasbewassing) dienen door de verkrijger c.q. bewoner/eigenaar zelf te worden getroffen en aangebracht.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen welke niet standaard zijn opgenomen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

INHOUD CONSUMENTENDOSSIER

Op basis van artikel 7:757a BW is de Ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de Verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de Ondernemer uitgevoerde werkzaamheden.

Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- SWK-waarborgcertificaat
- Energielabel

- Meetrapport Mechanische Ventilatie

Tekeningen en berekeningen

- Bouwkundige revisietekeningen
- Revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen

- Warmteset warmteleverancier
- PV-panelen en omvormer (Indien toegepast)
- Rookmelders

Onderhoudsadviezen

- Beglazing (zie woonwijzer)
- Kozijnen (zie woonwijzer)
- Kitwerk (zie woonwijzer)
- Schilderwerk (zie woonwijzer)

Service

- Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- Overzicht garantie (woonwijzer)

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. PEIL EN MAATVOERING

Peil van de woning

De bovenkant van de afgewerkte vloer achter de hoofdentree deur van het appartementengebouw wordt Peil (P=0) genoemd en is het punt van waaruit alle hoogtematen worden aangegeven. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de Gemeente bij de aanvang van het werk vastgesteld.

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn circa-maten.

Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

2. GRONDWERK/TERREININRICHTING

Grondwerk, bestrating en inrichting middengebied

Tijdens de bouw verrichten we grondwerk voor de aanleg van bouwputten, rioleringen, nutsvoorzieningen en bestratingen. Uitgegraven grond en zand wordt waar mogelijk hergebruikt. De kruipruimte onder de vloer van de begane grond heeft een bodemafluiting van wit/geel zand.

De kruipruimte zal onder normale omstandigheden droog zijn. Bij extreme omstandigheden, kan grondwater zichtbaar zijn in de kruipruimten van de woningen. De koper kan de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk houden.

De tuin brengen we op hoogte en egaliseren we met grond van de bouwplaats. We verwijderen eventuele bouwresten. Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Wij adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed en diep door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Wij adviseren niet dieper te graven dan circa 40 tot 50 cm. Kijk ook op de revisietekening voor de ligging van deze leidingen. De locatie is echter wel indicatief aangeduid op deze revisiestekening.

De bestrating en inrichting van de deeltuin brengen we aan conform de situatietekening. De gemeente legt het openbare gebied rondom het appartementengebouw aan.

Op de situatietekening staat aangegeven waar we eventuele hekwerken plaatsen. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van de (privé) tuin dient u de strook die hiervoor bestemd is (breedte circa 90 cm) vrij te houden van overige

beplantingen en bestrating. Het later aanbrengen van de beplanting kan niet aangemerkt worden als oplevergebrek.

Aan de gevels worden conform de verkooptekeningen rozenrekken gemonteerd.

De groenstroken, waarin de hagen geplant zijn, worden mandelig uitgegeven. Dat wil zeggen dat u samen met uw burens verantwoordelijk bent voor het schoonhouden en onderhouden van deze groenstroken.

Tussen de hagen worden ter plaatse van de begane grondappartementen conform de situatietekening metalen toegangshekjes geplaatst.

De projectmatig aangebrachte hagen en hekwerken dienen door de kopers in stand te worden gehouden. Hiervoor wordt een beheerdersvereniging opgericht waaraan, door de kopers, een maandelijkse bijdrage voor het onderhoud dient te worden voldaan.

Collectieve fietsenberging

De fietsenberging is voorzien van enkellaags fietsenrekken. Er worden geen voorzieningen opgenomen om op te laden in de fietsenberging.

Vuilverwerking

Ten behoeve van de vuilverwerking worden door de gemeente, buiten de kavelgrenzen, ondergrondse containers geplaatst. Dit valt onder de verantwoordelijkheid van de Gemeente Rotterdam

3. RIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering en nuts zijn bij de koopsom van de grond inbegrepen.

De buitenriolering is een gescheiden systeem. Dit betekent dat het schone hemelwater gescheiden van het vuile huishoudelijke afvalwater wordt afgevoerd volgens de plaatselijke voorschriften. De buitenriolering voorzien we van de nodige ontstoppingsstukken en inspectieputten. De zichtbare hemelwaterafvoeren van de balkons worden uitgevoerd in pvc.

De binnenriolering is van kunststof en nemen we zoveel mogelijk op in de betonvloer of schachten. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

4. HEIWERK/FUNDERING

Aan de hand van de resultaten van het grondonderzoek en sonderingsrapport wordt het funderingsplan door de constructeur berekend en getekend. Deze tekeningen en berekeningen worden gecontroleerd door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. Er wordt een systeem toegepast van prefab betonpalen waarover betonnen funderingsbalken en -poeren aangebracht worden.

5. BETONWERK

De betonconstructies worden uitgevoerd met de, door de constructeur te bepalen, benodigde wapening.

De volgende onderdelen worden in beton uitgevoerd:

- De funderingsbalken en -poeren;
- De funderingspalen;
- De begane grondvloer, verdiepingsvloeren en de dakvloer;
- De prefab betonnen trappen, bordessen en balkons;
- De liftput.

6. METSELWERK EN GEVELBEKLEDING

Buitengevel

De gevels worden uitgevoerd in metselwerk. In het gevelmetselwerk bevinden zich open stootvoegen. Dit zijn korte, verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. De open stootvoegen zorgen voor ventilatie van de spouw.

Op een aantal plaatsen in het metselwerk vindt u dilataties (onderbrekingen). Dilataties maken het mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen. De posities van de dilataties zijn door de constructeur en/of architect voorgeschreven en kunt u niet individueel bepalen.

Ter ondersteuning van het metselwerk bij gevelopeningen worden gevel ondersteunende elementen aangebracht in kleur. De spouwruijnte in de gevels voorzien we van minerale wol-isolatieplaten, bevestigd aan het binnenspouwblad.

Binnenwanden (Kalkzandsteen)

De dragende binnenwanden en binnenspouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Binnenwanden (lichte scheidingswanden)

- De niet-dragende binnenwanden in de woningen zijn lichte scheidingswanden.

7. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Gevelkozijnen- en ramen

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren van de woning zijn van hardhout. De draai-/kiepriching van de ramen is aangegeven op de geveltekeningen. De voordeur van de begane grondappartementen heeft een brievenbusopening met klep en antitochtborstel. Glasopeningen in de voordeuren maken wij zoals op de geveltekeningen te zien is.

De kozijnen en draaiende delen werken we aan de binnen- en buitenzijde af met een dekkend verfsysteem in dezelfde kleur. Onder de raamkozijnen brengen we aan de buitenzijde aluminium waterslagen aan.

Woningtoegangsdeur

De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met houten kozijnen en houten deuren en worden voorzien van een deurgreep.

Binnendeurkozijnen

De binnendeurkozijnen in het appartement, zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, kleur wit, met bovenlicht.

Binnendeuren

De binnendeuren van alle woningtypes, zijn vlakke dichte opdekdeuren, circa 230 cm hoog, kleur wit. Onder de binnendeuren worden geen stofdorpels aangebracht, met uitzondering van de toilet- en badkamerdeuren. Hier worden kunststenen dorpels toegepast.

De binnendeuren worden afgehangen aan metalen paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium. De binnendeuren, voor zover niet anders aangegeven, zijn voorzien van zogenoemde loopsloten.

Voor de werking van het ventilatiesysteem dient na aanbrengen van de vloerafwerking minimaal 15 mm vrije ruimte te zijn onder de deuren.

Beglazing

De gevelkozijnen en draaiende delen welke glas bevatten, worden voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Hang- en sluitwerk

- De toegangsdeuren van de appartementen worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met meerpuntssluiting, aan de buitenzijde een vaste greep en aan de binnenzijde een kruk
- De toegangsdeuren naar de balkons worden uitgevoerd met een veiligheidsslot met kruk aan de buiten- en binnenzijde.
- In de deuren van de badkamer en het toilet worden vrij-/ bezetsloten gemonteerd.
- De meterkastdeur in de begane grondappartementen krijgt een kastslot.
- In de overige binnendeuren wordt een loopslot gemonteerd.
- Cilinders van het privé-gedeelte (appartement entreedeur, balkon/terrasdeur) zijn gelijksluitend, hierdoor is per appartement slechts één sleutel nodig. Cilinders van de algemene (toegangs)deuren zijn ook met één sleutel te bedienen. Bij oplevering worden er standaard 5 sleutels meegeleverd voor het privé-gedeelte en 3 sleutels voor het algemene deel.
- De deuren van de (algemene) meterkasten, technische ruimte(n) en gemeenschappelijke fietsenberging worden uitgevoerd met een cilinderslot.
- De toegangsdeur van de hoofdentree is automatisch te openen middels de videofooninstallatie in het appartement (met uitzondering van de begane grondappartementen).
- Al het toegepaste hang- en sluitwerk in de gevelkozijnen, ramen en deuren voldoet aan de (weerstands)classificatie SKG**.

Waterslagen, dorpels, vensterbanken

De waterslagen onder de kozijnen in de metselwerkgevels wordt uitgevoerd in aluminium. Onder de voordeuren van de woning worden kunststenen dorpels aangebracht. De vensterbanken zijn van kunststeen.

8. TRAPPEN, HEKWERKEN EN BALUSTRADES**Trappen**

De trappen en bordessen in het trappenhuis / de lifthal worden uitgevoerd in prefabbeton.

Hekwerken

De trappen en bordessen in het trappenhuis / de lifthal zijn aan één zijde voorzien van een metalen balustrade gepoedercoat in kleur. De andere zijde wordt voorzien van een leuning gepoedercoat in kleur.

De balkons worden voorzien van een metalen handregel / leuning gepoedercoat in kleur.

Gemeenschappelijke balkons en dakterrassen worden gescheiden door een metalen privacy scherm met glasvulling.

Het dakterras van bouwnummer 319 wordt tevens voorzien van een metalen hekwerk met glasvulling.

9. DAKCONSTRUCTIES**Platte geïsoleerde daken**

Het platte dak van het appartementengebouw is opgebouwd uit een betonnen dakvloer waarop isolatie en dakbedekking wordt aangebracht.

De dakterrassen worden voorzien van daktegels.

Het hoogste platte dak wordt voorzien van looppaden en een aanlijnvoorziening voor dakinspectie en is via een dakluik met schaartrap bereikbaar.

Op het dak zullen diverse installatiecomponenten komen te staan waaronder; schoorstenen, PV-panelen en het kanaalwerk voor de ventilatie-installatie.

10. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING**Vloeren**

De dekvloeren in de appartementen worden uitgevoerd als zwevende dekvloer voorzien van vloerverwarming. In de badkamer zal een niet zwevende zandcement dekvloer worden toegepast. In de algemene ruimte zal er tevens een zandcementdekvloer worden toegepast. Afhankelijk van de door u gewenste en aan te brengen vloerafwerking kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet schuren en/of uitvlakken. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R= 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$

Let op: in verband met vloerverwarming is boren in de vloeren niet toegestaan.

De entreehal en de hal op de begane grond worden voorzien van een tegelvloer met bijbehorende plint. De overige verdiepingen worden voorzien van tapijt.

Wanden

Zie afwerkstaat

De wanden in het appartement zijn behang-klaar, met uitzondering van de betegelde wanden, wanden van de berging (techniekrimte) en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.

Plafonds

Zie afwerkstaat

De plafonds van de appartementen worden voorzien van spuitwerk. De zogenaamde 'V-naden' blijven in het zicht.

De entreehal en de hal / het trappenhuis op de begane grond worden afgewerkt met een geïsoleerd systeemplafond. De overige verdiepingen worden voorzien van spuitwerk.

In de gemeenschappelijke fietsenstalling wordt een isolerend plafond met houtwolcementplaten aangebracht.

11. BINNENINRICHTING

Keukeninrichting

De appartementen zijn standaard voorzien van een keuken conform de keukeninformatie van de keukenleverancier. Aansluitpunten zijn aanwezig volgens de 0-tekening van de keuken.

Meterkastruimte

De meterkast bij de begane grondappartementen wordt uitgevoerd met een plaatstalen kozijn en vlakke deur zoals hiervoor omschreven. Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een plaatmateriaal aangebracht. Voor ventilatie van de meterkastruimte zal een ventilatierooster of -spleet onder de deur worden voorzien. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

Plinten

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

Postkasten

In de entreegevel zijn 11 postkasten opgenomen. Hier zijn ook de entreepanelen van de videofooninstallatie opgenomen. De appartementen op de begane grond hebben een brievenbus in de woningentreedeur.

12. LOODGIETERSWERK

Riolering

De binnenriolering is van kunststof. Deze riolering is opgenomen in de betonvloeren en in de schachten. In de berging (techniekrimte) is de riolering opbouw.

De op de verkoopgeveltekeningen aangegeven hemelwaterafvoeren (hierna HWA) zijn ter indicatie. Aantallen en definitieve plaats zijn afhankelijk van de verdeling in de totale gevel. Op de tekeningen kan het dus voorkomen dat er (g)een HWA staat getekend maar dat deze in de uitvoering wel danwel niet wordt aangebracht. Het totaal aantal HWA's per dakvlak worden aanbracht zoals in het BBL is voorgeschreven. Bij de platte daken worden stadsuitlopen voorzien van nood-overstorten volgens opgave van de constructeur.

Waterinstallatie appartementen

De appartementen wordt aangesloten op het waterleidingnet. De watermeters worden in de meterkasten geplaatst volgens de eisen van het waterleidingbedrijf. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De koud- en warmwaterleidingen zijn van kunststof.

In de hydrofoorroimte wordt een waterdrukverhogingsinstallatie geplaatst.

In de hydrofoorroimte wordt een close up-boiler met uitstortgootsteen aangebracht t.b.v. schoonmaak en onderhoud van de algemene ruimten.

Koudwaterleiding

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter en is afsluitbaar. De koudwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- Wasmachinekraan
- Keuken:
 - Gootsteenmengkraan en vaatwasser;
- Badkamer:
 - Wastafelmengkraan;
 - Douchemengkraan;
- Toilet:
 - Toiletcombinatie;
 - Fonteinkraan.

Warmwaterleiding

De warmwaterleidingen in uw appartement worden aangelegd vanaf de aansluiting van de warmte-unit van leverancier Vattenfall in de meterkast.

In de appartementen worden de volgende warmwater aansluitpunten voorzien:

- Aansluitpunt ten behoeve van keukenmengkraan
- Wastafel in de badkamer
- Douche in de badkamer

De warmte-unit in de meterkast verzorgt de warmwatervoorziening en verwarming van uw appartement. De warmwatervoorziening is niet afgestemd op gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten. De warmwatercapaciteit is vergelijkbaar met comfortklasse CW4.

Sanitair en tegelwerk

Het appartement wordt standaard uitgerust met het sanitair en tegelwerk dat omschreven is in de sanitair- en tegelwerkspecificatie als omschreven in de afwerkstaat.

13. VERWARMING & KOELING

- De appartementen worden voorzien van een warmte-unit van Vattenfall.
- In de te verwarmen vertrekken wordt een systeem van vloerverwarming aangebracht.
- De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in elke verblijfsruimte. De badkamer is tevens voorzien van een elektrische radiator. De badkamer heeft geen eigen regeling.
- De werking en capaciteit van de verwarmingsinstallatie voldoet aan de SWK-regeling met bijbehorende garantiebepalingen. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van de vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$.
- De horizontale verdeelingsleidingen vanaf de verwarmingsinstallatie en/of -verdelers zijn van kunststof en worden opgenomen in de dekvloer.
- De aantallen, plaats en afmeting van de verdeler(s) voor de verwarmingsinstallatie zijn zo goed mogelijk op tekening aangegeven, doch kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekeningen.

De installatie is erop berekend de verschillende vertrekken te verwarmen tot de volgende temperaturen:

- | | |
|--------------------|---|
| - Entree/hal | 18 °C (vloerverwarming) |
| - Woonkamer/keuken | 22 °C (vloerverwarming) |
| - Slaapkamers | 22 °C (vloerverwarming) |
| - Badkamer | 22 °C (vloerverwarming en elektrische radiator) |
| - Toilet | niet verwarmd |
| - Berging/techniek | 15 °C (vloerverwarming) |

Warmteleverancier Vattenfall levert alléén warmte. Er is geen koelmogelijkheid aanwezig.

14. VENTILATIE INSTALLATIE

Het mechanische ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie-unit met warmteterugwinning, waarop de volgende afzuigpunten zijn aangesloten:

- De keuken
- Het toilet
- De badkamer
- De opstelplaats voor de wasmachine/technische ruimte

In de woonkamer/keuken wordt een bediening geleverd waarmee de WTW-unit wordt bediend.

Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten. Bij de keuze van uw keuken dient u te kiezen voor een recirculatiesysteem.

Voor de luchttoevoer zijn alle verblijfsruimten voorzien van inblaaspunten. Het aantal, afmeting en plaats van deze inblaaspunten en afzuigpunten zijn indicatief weergegeven op tekening en worden in een latere fase door de installateur definitief bepaald.

15. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Appartement

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De appartementen worden voorzien van elektragroepen in de meterkast. Een indicatie van de posities van de elektrapunten vindt u op de verkooptekeningen. De leidingen worden in de wanden en vloeren weggewerkt. Tevens wordt er inbouw schakelmateriaal toegepast. Uitzonderingen zijn de meterkasten. Hier maken we gebruik van opbouwschakelmateriaal, waardoor ook de leidingen zichtbaar blijven. Alle wandcontactdozen, ook wel stopcontacten genoemd, zijn geaard.

De groepenkast (de verdeelinrichting van de elektrische installatie) wordt geplaatst in de meterkast van het appartement.

Bij de voordeur van ieder appartement wordt een beldrukker aangebracht.

Tevens wordt ieder appartement voorzien van een videofooninstallatie. Middels de videofooninstallatie kan de hoofdentredeur van het appartementengebouw op de begane grond worden geopend.

Rookmelders

Het appartement wordt voorzien van rookmelders conform de geldende voorschriften. Een indicatie van de posities van de rookmelders vindt u op de verkooptekeningen. De rookmelders sluiten we aan op het lichtnet en voorzien we tevens van een noodstroombatterij.

Op de entredeur van de appartementen op de verdiepingen wordt een vrijloop deurdranger aangebracht welke is gekoppeld aan de rookmelder. Als de rookmelder af gaat, wordt de dranger geactiveerd, waardoor de entredeur van uw appartement automatisch zal sluiten. Dit zal aangegeven worden op de verkooptekening. Het is niet toegestaan om deze dranger te verwijderen.

Alle, in een appartement, aanwezige rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld, zodat bij een alarmmelding deze rookmelders tegelijkertijd afgaan.

Loze leidingen elektra, telefoon-, televisie- en internetaansluitingen

In de woonkamer en hoofdslaapkamer plaatsen we een loze leiding, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. Deze leidingen kunt u gebruiken voor toekomstige telefoon-, televisie-, of internetaansluitingen. Alle loze leidingen worden voorzien van een controledraad.

De montagehoogte boven de vloer:

- Hoogte schakelaars (incl. combinaties)	ca. 105 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen in de verblijfruimtes	ca. 30 cm + vloer
- Hoogte wandcontactdozen wasmachine	ca. 95 cm + vloer
- Hoogte van de loze (media)leidingen	ca. 35 cm + vloer
- Hoogte thermostaat	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte ventilatie schakelaar	ca. 150 cm + vloer
- Hoogte wandlichtpunten	ca. 180 cm + vloer
- Hoogte elektrapunten/ schakelaars toilet en badkamer	zie 0-tekeningen
- Hoogte elektrapunten in de keuken	zie 0-tekeningen
- Hoogte aansluitpunt buitenverlichting incl. wandarmatuur	ca. 210 cm + vloer
- Hoogte bedrukker	ca. 120 cm + vloer
- Hoogte videofoon/intercom	ca. 150 cm + vloer

PV-panelen

Op het dak worden PV-panelen aangelegd welke worden aangesloten op de appartementen. Het aantal PV panelen is gebaseerd op een bepaald vermogen per paneel (zie bijlage 1). Indien deze panelen niet (meer) voorradig zijn en/of het WP per paneel wijzigt, wordt het aantal WP gegarandeerd. Hiervoor worden dan meer (of in sommige gevallen minder) panelen op het hoogste dak van het appartementengebouw aangebracht. Het verschil wordt niet verrekend.

Per 1 januari 2023 zijn de BTW regels omtrent PV panelen veranderd. Er is onderscheid gemaakt in een opdaksysteem of een geïntegreerd systeem. Bij een opdaksysteem, zoals bij dit project het geval is, wordt het bedrag voor het leveren en installeren van de PV panelen met 0% BTW opgenomen in de Aannemingsovereenkomst. U kunt in dit geval de BTW op de PV panelen niet terug vragen.

Bliksem afleidingsinstallatie

Er wordt geen bliksem afleidingsinstallatie aangebracht.

Opladen elektrische auto's

Er worden voorbereidende voorzieningen opgenomen nabij de hoofdentree voor het eventueel later elektrisch opladen van auto's.

16. LIFTINSTALLATIE

Het appartementengebouw is voorzien van een liftinstallaties. De liftinstallatie heeft 4 stopplaatsen. De liftinstallatie heeft eenzijdig openende deuren.

- Cabine-afmeting: 1100mm x 2100mm x 2200mm (b x d x h) Lifttoegangshoogte: 2100mm
- Vloerafwerking van tegelwerk
- Wanden van plaatmateriaal
- Cabinedeur aan halzijde van metaal
- Dagstukken van metaal met zincor afwerking
- Plafond van metaal met ingebouwde verlichting
- Een spiegel
- Een leuning
- Opklapbaar bankje
- Hefvermogen 1000 kg
- Hefsnellheid minimaal 1,0 m/s

RUIMTE AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Woonkamer/ Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Slaapkamer(s)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, wit
Toilet	Vloertegels met kunststenen dorpel. Afmeting en type volgens boekje Sanitair- en tegelspecificatie.	Wandtegels tot één tegel boven inbouwreservoir Afmetingen volgens boekje Sanitair- en tegelspecificatie Boven tegelwerk behangklaar	Spuitwerk, wit
Badkamer	Vloertegels met kunststenen dorpel. Afmeting en type volgens boekje Sanitair- en tegelspecificatie.	Wandtegels tot plafond. Afmetingen volgens boekje Sanitair- en tegelspecificatie	Spuitwerk, wit
Berging / Technische ruimte in appartementen	Dekvloer	Onafgewerkt	Spuitwerk, wit
Meterkast	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Balkon		n.v.t.	Onafgewerkt

RUIMTE AFWERKSTAAT ALGEMENE RUITEN

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entreehal en lifthal	Schoonloopmat en tegels	Spuitwerk, wit	Systeemplafond
Hal verdiepingen	Tapijt	Spuitwerk, wit	Systeemplafond
Trappenhuis	Prefab betontrap en -bordes, onbehandeld	Spuitwerk, wit	Systeemplafond
Fietsenstalling	Dekvloer	Stucwerk	Geïsoleerde houtwolcementplaat naturel
Hydrofoorroimte	Tegels	Onbehandeld	Onbehandeld
Meterkast	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk, wildverband	Baksteen, waalformaat	Oranjerood
Voegwerk (doorstrijkmortel)	Mortel, terugliggend	Lichtgrijs
Lateien	Staal	Oranjerood
Waterslagen	Aluminium	Wit
Borstwering balkons	Baksteen met handregel en aluminium muurafdekker	Baksteen: Oranjerood Handregel en muurafdekker: Wit
Kozijnen		
Kozijnen, ramen en deuren	Hardhout	Buitenzijde: Wit Binnenzijde: Wit
Voordeur appartementen begane grond	Geïsoleerde houten deur	Buitenzijde: Groen Binnenzijde: Groen
Vensterbank	Kunststeen	Wit
Daken		
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Terrastegels (penthouses)	Betontegels	Grijs
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs
Dakrand	Aluminium	Wit
Overige		
Huisnummerbordjes entree deur	Aluminium	Wit met zwarte cijfers
Postkasten	Aluminium	Wit
Tuinhek in haag appartementen begane grond	Metaal	Groen
Straatwerk tuinen	Betontegels 30x30cm	Grijs
Rozenrekken	Hout	Wit

De kleuren van de materialen kunnen per fabricaat verschillen. Onder bijvoorbeeld de kleur 'wit' wordt een wit tint verstaan.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Kozijnen		
Kozijnen algemene ruimte	Hout	Wit
Binnendeurkozijnen appartementen	Staal	Wit
Binnendeuren appartementen	Opdek binnendeur	Wit
Hang- en sluitwerk binnendeurkozijnen	Aluminium	Standaard aluminium
Tegelwerk		
Wandtegelwerk appartementen	Keramische tegels	Wit
Vloertegelwerk appartementen	Keramische tegels	Grijs
Vloertegelwerk hoofdentree	Keramische tegels	Grijs
Vloerafwerking hal verdiepingen	Tapijt	Grijs
Overige		
Fietsenrekken	Staal	Verzinkt

De kleuren van de materialen kunnen per fabricaat verschillen. Onder bijvoorbeeld de kleur 'wit' wordt een wit tint verstaan.

BIJLAGE 1:

OVERZICHT AANTAL PV-PANELEN PER APPARTEMENT

Bouwnummer	455 WP / paneel
Bouwnummer 308	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 309	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 310	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 311	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 312	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 313	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 314	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 315	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 316	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 317	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 318	1 paneel = 455 WP
Bouwnummer 319	3 panelen = 1365 WP
Bouwnummer 320	4 panelen = 1820 WP
Bouwnummer 321	4 panelen = 1820 WP