



Technische omschrijving

101 appartementen, Nieuw Oden

STOUT
VAN HERK GROEP

Mensen voor
Gebouwen



Technische omschrijving appartementen voor het plan Nieuw Oden te Hoogvliet Rotterdam.

Het project bestaat uit 101 appartementen en een aantal maatschappelijke ruimtes gelegen aan de Middenbaan Noord te Hoogvliet Rotterdam. Verder worden in het project ook 24 huurstudio's gerealiseerd en commerciële ruimtes.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de 101 koopappartementen.

De bouw wordt gerealiseerd door Bouwonderneming Stout B.V. uit Sliedrecht, ingeschreven onder nummer W-03335 in het Register van Ingeschreven Ondernemingen van Woningborg.

Deze technische omschrijving en kleur- en materialenstaat vormt één geheel met de hierna genoemde tekeningen en documenten:

nummer	tekeningnaam	formaat	schaal	datum
VK20100	plattegronden De Hoge type A	A1	1:50	01-09-2026
VK20101	plattegronden De Hoge type AA	A1	1:50	01-09-2026
VK20102	plattegronden De Hoge type B	A1	1:50	01-09-2026
VK20103	plattegronden De Hoge type BB	A1	1:50	01-09-2026
VK20104	plattegronden De Hoge type C	A1	1:50	01-09-2026
VK20105	plattegronden De Hoge type D	A1	1:50	01-09-2026
VK20106	plattegronden De Hoge type E1 en E2	A1	1:50	01-09-2026
VK20107	plattegronden De Hoge type E3 en E4	A1	1:50	01-09-2026
VK20108	plattegronden De Hoge type F	A1	1:50	01-09-2026
VK20109	plattegronden De Hoge type G	A1	1:50	01-09-2026
VK20110	plattegronden De Hoge type H	A1	1:50	01-09-2026
VK20111	plattegronden De Hoge type I	A1	1:50	01-09-2026
VK20112	plattegronden De Hoge type J	A1	1:50	01-09-2026
VK20113	plattegronden De Hoge type K	A1	1:50	01-09-2026
VK20114	plattegronden De Hoge type L	A1	1:50	01-09-2026
VK20200	begane grond overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20201	entresol verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20202	1e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20203	2e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026

nummer	tekeningnaam	formaat	schaal	datum
VK20204	3e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20205	4e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20206	5e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20207	6e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20208	7e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20209	8e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20210	9e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20211	10e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20212	11e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20213	12e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20215	13e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20216	14e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20217	15e verdieping overzicht	A2	1:200	01-09-2026
VK20300	voorgevel	A1	1:200	01-09-2026
VK20301	linkerzijgevel	A1	1:200	01-09-2026
VK20302	achtergevel	A1	1:200	01-09-2026
VK20303	rechterzijgevel	A1	1:200	01-09-2026
VK20304	linker, en rechterzijgevel binnen	A1	1:200	01-09-2026

Datum: 01-09-2026



INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Algemene informatie 6

Hoofdstuk 2 Omgevingsvergunning 6

Hoofdstuk 3 Indeling van de woning in verblijfsgebieden, verkeers-ruimten en onbenoemde ruimten 6

Hoofdstuk 3 Peil van de woning 6

Hoofdstuk 4 Grondwerk en terreininventaris 6

4.1 Grondwerk 6

4.2 Bestratingen 6

4.3 Parkeren bezoekers 6

4.4 In- en uitrit 6

4.5 Afvalverwerking 6

4.6 Situatie, openbare ruimte en voorzieningen 7

Hoofdstuk 5 Stallingsgarage 7

Hoofdstuk 6 Gemeenschappelijke fietsenstalling 7

Hoofdstuk 7 De constructie van het woongebouw 7

7.1 Funderingen 7

7.2 Dragende wanden 7

7.3 Binnenspouwbladen 7

7.4 Buitengevel 8

7.5 Binnenwanden 8

7.6 Binnenwanden appartementen 8

7.7 Appartement scheidende wanden 8

7.8 Vloeren 9

7.9 Daken 9

7.10 Kozijnen 9

Hoofdstuk 8 Algemene / gemeenschappelijke ruimten en installaties 10

8.1 Toegang 10

8.2 Trappen 11
8.3 Liftinstallatie 11
8.4 Riolering 11
8.5 Hemelwaterafvoeren 11
8.6 Ventilatievoorzieningen 11
8.7 Elektrische installatie 12
8.8 Waterleidinginstallatie 12
8.9 Gasleidingen 13
8.10 Droge blusleiding 13
8.11 Brandmeldinstallatie 13
8.12 Bliksem installatie 13
8.13 Zonnepanelen 13
8.14 Vloer- wand en plafondafwerking 13
8.15 Postkasten 13
8.16 Deuropener, video- spreekluisterverbinding 13
8.17 Verwarmingsinstallatie 13
8.18 Buitenruimte, woonkamer en bergruimte 13

Hoofdstuk 9 De privé-gedeelten 14
9.1 Verwarmingsinstallatie 14
9.2 Krijtstreepmethode 14
9.3 Buitenruimte 14
9.4 Materiaal- en uitvoeringsomschrijving 14
9.5 Materiaal- en uitvoeringsomschrijving 14

Hoofdstuk 10 Schoonmaken en oplevering 20

Hoofdstuk 11 Enkele aandachtspunten 20
11.1 Voorbehoud 20
11.2 Maatvoering 21
11.3 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen 21
11.4 Meer- en minderwerk 21
11.5 BENG en energielabel 21
11.6 Energieverbruik 22

Hoofdstuk 12 Verzekering 22

Hoofdstuk 13 Subsidies 22

Hoofdstuk 14 Van toepassing zijnde voorschriften 22

Hoofdstuk 15 Woningborg Garantie- en waarborgregeling 22

Hoofdstuk 16 Informatie appartementsrechten ect. 23

Hoofdstuk 17 Wegwijzer bij de aankoop van een woning 24

Hoofdstuk 17 Wegwijzer bij de aankoop van een woning 24

17.1 Koopsommen “Vrij op Naam” 24

17.2 Tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst 24

17.3 Financiering van uw appartement 24

17.4 Eigendomsoverdracht 24

17.5 Wanneer moet u gaan betalen 25

17.6 Hypotheek tijdens de bouw 25

17.7 Oplevering/sleuteloverdracht 25

Tekeningoverzicht 27

Kleur- en materialenstaat 28

Hoofdstuk 1
Voorrang Woningborg Garantie- en waarborgregeling bepalingen model jaar 2024

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Hoofdstuk 2
Omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning voor dit project is voor 1 januari 2021 aangevraagd, wat betekent dat de appartementen voldoen aan de op dat moment geldende regelgeving, o.a. Bouwbesluit 2012.

Hoofdstuk 3
Indeling van de woning in verblijfsgebieden, verkeers-ruimten en onbenoemde ruimten

In het Bouwbesluit 2012, waarin eisen zijn beschreven die de wet stelt aan de uitvoering van bouwwerken, worden begrippen als woonkamer, slaapkamer, gang en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt gesproken over verblijfsruimten, verkeersruimten en onbenoemde ruimten.

- De verblijfsruimten bestaan uit woonkamer, keuken en slaapkamers.
- De verkeersruimte bestaat uit de hal
- De onbenoemde ruimte wordt gevormd door de berging

Hoofstuk 3
Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond. De juiste NAP-maat van het peil wordt bepaald in overleg met de gemeentelijke instantie. Tenzij anders is aangegeven zijn alle maten op de tekeningen, ook de hoogtematen, in millimeters weergegeven.

Hoofdstuk 4
Grondwerk en terreininventaris

4.1 Grondwerk

Er worden grondwerkzaamheden uitgevoerd voor funderingen, leidingen en bestratingen.

4.2 Bestratingen

Voor een goede en veilige bereikbaarheid van het woongebouw wordt voorzien in bestrating vanaf de (bestaande) openbare ruimte naar de hoofdentree. De uitvoering en kleur van de bestrating naar keuze van de architect en gemeente.

4.3 Parkeren bezoekers

In de directe omgeving is parkeergelegenheid aanwezig voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen zijn onderdeel van de (aangrenzende) openbare ruimte en behoren derhalve niet tot het project.

4.4 In- en uitrit

De aansluiting vanuit de stallingsgarage naar de openbare weg (Middenbaan Noord) wordt vormgegeven als een ‘in-en uitritconstructie’ conform de eisen van de gemeente.

4.5 Afvalverwerking

Ten behoeve van de gescheiden inzameling van afval zal in het openbaar gebied een ondergrondse container worden gerealiseerd. Dit ter nadere uitwerking door de ontwikkelaar van het plan in samenspraak met de gemeente.

4.6 Situatie, openbare ruimte en voorzieningen

De situatietekening die is opgenomen betreft een momentopname en is indicatief en enkel bedoeld om u een indruk te geven van de ligging en situatie van het project. De situatietekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Wijzigingen van en in de openbare ruimte zoals de situering, het aantal en/of de maatvoering van: bomen, groenvoorzieningen, voet en/of fietspaden, parkeervoorzieningen, bovengrondse nutsvoorzieningen (waaronder ook begrepen openbare verlichting al dan niet aangebracht aan gevels), huisvuil(opstel)plaatsen, straatmeubilair en dergelijke, kunnen zich dan ook voordoen. Eenzelfde voorbehoud geldt voor wijzigingen van de bebouwde en of onbebouwde omgeving van het project en/of voor bouwplannen van derden die eventueel in de nabijheid van het project worden ontwikkeld en gerealiseerd.

Hoofdstuk 5
Stallingsgarage

In de stallingsgarage zijn ruim 90 parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen worden separaat verkocht. De toegang tot de open stallingsgarage is afgescheiden door twee geventileerde garagedeuren, welke bedienbaar zijn middels een persoonlijke draadloze handzender (standaard één handzender per parkeerplaats). Voor een optimaal en veilig gebruik wordt er tevens een stoplicht en (signalerings)lus in de bestrating aangebracht, uitwerking hiervan in nader overleg met de gemeente. De parkeerplaatsen worden aangeduid middels een witte belijning en nummering. De stallingsgarage is gesitueerd op de begane grond en entresolverdieping waarvan de entresolverdieping niet is overdekt. Op de entresolverdieping zal boven het parkeren een pergolaconstructie worden geplaatst.

In verband met de brandcompartimentering worden er brandwerende rolschermen aangebracht. Deze staan open en worden bij brand dicht gestuurd.

Bij de inrit van de stallingsgarage zal een rood/witte balk geplaatst worden met max. doorrijhoogte 2.05m.

Het onderhoud van de stallingsgarage komt voor rekening van de Vereniging van Eigenaren.

Hoofdstuk 6
Gemeenschappelijke fietsenstalling

In het plan worden meerdere inpandige fietsenstallingen op de begane grond en entresol gerealiseerd ten behoeve van het stallen van fietsen. Deze fietsenstallingen zijn vanuit buiten, de stallingsgarage of de gemeenschappelijk verkeersruimtes toegankelijk. Er zal totaal plek worden gecreëerd voor ca. 660 fietsen. Er worden geen fietsplaatsen toegewezen aan bouwnummers.

Hoofdstuk 7
De constructie van het woongebouw

7.1 Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen wordt een funderingssysteem met een paalfundering toegepast. Over de palen wordt een constructie aangebracht bestaande uit gewapende betonbalken. De uitvoering van het funderingssysteem en de dimensionering van de palen en funderingsbalken zijn conform het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente.

7.2 Dragende wanden

De dragende wanden worden uitgevoerd in beton. Op de verkooptekeningen zijn de verschillende wandtypes aangegeven. De dikte van de wanden wordt bepaald aan de hand van het advies van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente. Waar nodig zullen in de wanden de technisch noodzakelijke dilatatievoegen worden aangebracht.

7.3 Binnenspouwbladen

De niet dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in HSB (Hout-Skelet-Bouw) wanden. In

de HSB wanden wordt isolatiemateriaal opgenomen met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen. De binnenzijde van de wanden wordt af fabriek afgewerkt met een gipsbeplating.

7.4 Buitengevel

Metselwerk:
De plint van het gebouw wordt uitgevoerd in een gebakken metselsteen. Kleur en uitvoering metselsteen zoals aangegeven in de kleur- en materialenstaat.
De gevels op de artist impressies geven een benadering van de kleurstelling van het metselwerk. Op aangeven van de steenleverancier worden daar waar nodig dilatatievoegen in het gevelmetselwerk aangebracht. Deze dilataties worden niet afgewerkt en blijven derhalve zichtbaar. Waar nodig worden in het gevelmetselwerk ook open stootvoegen ten behoeve van afwatering en/of ventilatie aangebracht.
Boven de kozijnen in het metselwerk worden (waar nodig) stalen lateien aangebracht in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Voor de isolatie van de gevels wordt isolatiemateriaal toegepast in de spouw met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen.
Het metselwerk aan de buitengevel zal worden voorzien van een verdiepte voeg in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

In of tegen de buitengevels zullen op diverse plaatsen nestkasten worden aangebracht in het kader van natuur inclusief bouwen. De posities en aantallen van de nestkasten worden nader bepaald door een ecoloog. Hiervan kan niet worden afgeweken.

Ter plaatse van de stallingsgarage zullen openingen in het metselwerk worden gerealiseerd met daartussen plantenbakken en gaashekwerk om ervoor te zorgen dat dit in de toekomst een groene scheiding kan vormen.

Gevelbekleding:
De geveldelen worden uitgevoerd in onderhoudsarme geprofileerde metalen beplating, kleur en uitvoering in overleg met de architect.

Prefab beton:
De balkons en de gevelbanden worden uitgevoerd in prefab beton (afgewerkt met een grove structuur), uitvoering en kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

Geluidsbelaste gevels
In het plan zijn diverse geluidsbelaste gevels aanwezig. Hiervoor worden diverse maatregelen toegepast, zoals hogere balkonhekken, spuiluiken, akoestische buitenplafonds, dubbelwandige kozijnen en zwaardere beglazing. Uitvoering volgens opgave architect en bouwfysisch adviseur.

7.5 Binnenwanden begane grond, CVZ- en nutskasten, gemeenschappelijke fietsenstalling, traforuimte, stadsverwarmingsruimte, watermeterruimte en werkkast van de VvE (Vereniging van Eigenaars)

De binnenwanden van de gemeenschappelijke ruimtes op de begane grond en 1ste verdieping bestaan uit verschillende wandtypes met afwerking volgens de kleur- en materialenstaat.

7.6 Binnenwanden appartementen

De binnenwanden van het appartement bestaan uit gasbeton met een dikte van 70 mm en/of 100 mm. De binnenwanden zullen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot geluid.

7.7 Appartement scheidende wanden

De appartement scheidende wanden worden uitgevoerd in een dubbele gasbetonwand van 2x70mm met een spouw gevuld met isolatie.
Deze gasbetonwanden zullen voldoen aan de geldende regelgeving en in verband met geluidseisen op enkele plaatsen uitgevoerd worden met geïsoleerde voorzetwand, afgewerkt met gipsbeplating.

Op de verkooptekeningen zijn de verschillende wandtypes aangegeven.

7.8 Vloeren

De begane grondvloer van de centrale entree, CVZ- en nutskasten, gemeenschappelijke fietsenstalling, traforuimte, stadsverwarmingsruimte, watermeterruimte en werkkast van de VvE wordt uitgevoerd als een (waar nodig) geïsoleerde prefab betonnen systeemvloer met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen. De vloer van de fietsenstalling onder de hellingbaan wordt uitgevoerd middels bestrating.

De entresolvloer van de centrale entree en gemeenschappelijke fietsenstalling wordt uitgevoerd middels een prefab betonnen systeemvloer.

De begane grond van de stallingsgarage wordt uitgevoerd middels bestrating. De entresolvloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd middels een prefab betonnen systeemvloer met daarover een in het werk gestorte druklaag. De systeemvloer wordt constructief ondersteund door stalen liggers en betonkolommen. Daar waar nodig wordt de staalconstructie brandwerend bekleed. Daar waar nodig en vereist worden dilatatie- en afwateringsvoorzieningen aangebracht. Enkele parkeerplaatsen zijn niet geheel overdekt en kunnen bij regen(inslag) nat worden.

De verdiepingsvloeren van de appartementen worden uitgevoerd als een prefab breedplaatvloer met zichtbare V-naden aan de plafondzijde. Deze vloer wordt voorzien van een zwevende dekvloer. Deze dekvloer bestaat uit een isolatieplaat met een dikte van 20mm en een dekvloer van 70mm. Onder de eerste verdieping wordt de vloer waar nodig geïsoleerd middels houtwolcementplaten met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen.
Al het betonwerk wordt uitgevoerd volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur en goedgekeurd door de gemeente.

7.9 Daken

Voor de platte daken wordt een prefab breedplaatvloer toegepast welke is voorzien van isolatie met voldoende dikte om de benodigde isolatiewaarde te behalen.
De isolatie wordt op afschot aangebracht en voorzien van bitumineuze dakbedekking.

Dakdoorvoeren

Er worden dakdoorvoeren aangebracht voor het gebalanceerd ventilatiesysteem, de ontluchting van de riolering, het hemelwater en eventueel andere benodigde doorvoeren.

Daktoegang

Ten behoeve van de bereikbaarheid van het bovenste dak, voor inspectie en onderhoudswerkzaamheden, wordt ter plaatse van de centrale hal op de negende en vijftiende verdieping een geïsoleerd dakluik inclusief schaartrap aangebracht. Daarnaast worden de daken voorzien van aanlijnbeveiliging en/of ankerpunten conform de geldende normen en richtlijnen.

7.10 Kozijnen

Buitenkozijnen plint

De kozijnen en ramen in de buitengevels van de begane grond en de entresolverdieping worden uitgevoerd in aluminium. Kleur en uitvoering naar keuze van de architect. Onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen met anti-dreunfolie aangebracht even als de benodigde (afwaterings)afwerkprofielen.
De kozijnen die grenzen aan de stallingsgarage worden uitgevoerd als houten kozijn.

Buitenkozijnen appartementen

De kozijnen vanaf de 1ste verdieping worden uitgevoerd in kunststof (uitvoering glad met schuine verbindingen). Buitenzijde in kleur en uitvoering naar keuze van de architect, de binnenzijde in standaard witte kleur naar keuze leverancier.

Onder de buitenkozijnen worden aluminium waterslagen met anti-dreunfolie aangebracht even als de benodigde (afwaterings)afwerkprofielen.
Daar waar vereist worden er ook brandwerende kozijnen toegepast, uitvoering in overleg met de brandtechnisch adviseur en architect.

Binnenkozijnen
De binnenkozijnen in de algemene ruimten zoals : CVZ- en nutskasten, centrale hallen, trappenhuizen, fietsenstalling, stadverwarmingsruimte, watermeterruimte en werkkast van de VvE worden uitgevoerd in hardhout. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een voorlaklaag en worden in het werk afgelakt.

Binnendeuren:
De binnendeuren in de algemene ruimten worden uitgevoerd als stompe houten (waar vereist zelfsluitende brandwerende) deuren met kunststof toplaag en al dan niet voorzien van een glasstrook en ventilatievoorzieningen.

Ramen:
De ramen worden uitgevoerd middels vast glas of een draai-/kiepsysteem conform de verkooptekeningen. Daar waar op tekening staat aangegeven worden er roosters in de gevelkozijnen aangebracht om geluidluw te kunnen spuien.

Hang- en sluitwerk:
De buitendeuren en ramen worden voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk met weerstandsklasse 2 conform de eisen in het Bouwbesluit. De bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtwerende profielen.

Voor de deuren van de algemene ruimten en de toegangsdeuren van de appartementen wordt een gelijksluitend sleutelplan toegepast.
De CVZ- en nutskasten, traforuimte, stadverwarmingsruimte, watermeterruimte op de begane grond en het dakluik op de negende en vijftiende verdieping beschikken over een eigen cilinderslot, waarvan de sleutels zullen worden overhandigd aan de VvE en/of nutsbedrijven.

Alle overige deuren in de algemene ruimten worden voorzien van loopslot.

Balustrade:
Ter plaatse van de balkons en terrassen wordt de balustrade gevormd door middel van een stalen of aluminium hekwerk met een transparante veiligheidsbeglazing.
Ter plaatse van de galerijen bij de studio's wordt de balustrade gevormd door middel van een stalen of aluminium spijlenhekwerk, kleur en uitvoering ter keuze van architect.

Beglazing:
In alle openingen van de gevelkozijnen wordt thermisch isolerende HR++ beglazing toegepast. De ramen en deuren die doorlopen tot het vloerniveau worden voorzien van doorvalveilig en/of letselwerend glas (daar waar nodig en vereist conform de regelgeving).
In verband met het aanwezige gebalanceerd ventilatiesysteem worden er geen ventilatieroosters aangebracht in de gevel kozijnen.

Zonwering
Er wordt niet standaard voorzien in zonwering.

Hoofdstuk 8
Algemene / gemeenschappelijke ruimten en installaties

8.1 Toegang

De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van een automatische schuifdeur. Middels een sleutelschakelaar (in het digitale bellentableau) is de deur van buitenaf te ontgrendelen en van binnenuit met een elektrische deuropener (knop) op de wand.

Tevens is deze hoofdentreedeur te openen vanaf de videofooninstallatie in het appartement.

Sleutelbuizen
Omdat het gebouw bij calamiteiten ten allen tijde bereikbaar moet blijven voor de nutsbedrijven en de brandweer, wordt bij de hoofdentree op aangeven van de brandweer en nutsbedrijven een aantal sleutelbuizen in de gevel gemonteerd. De brandweer en de betreffende nutsbedrijven hebben een sleutel van deze buizen, zodat zij zich bij calamiteiten toegang tot het gebouw kunnen verschaffen.

8.2 Trappen
Voor de toegang van de diverse verdiepingen wordt er in het trappenhuis een prefab betonnen trap met antislip profilering aan de bovenzijde geplaatst. De hijsogen in de trappen worden afgedekt met betonplaatjes. De trappen worden voorzien van balustrade en waar niet aanwezig aan één zijde voorzien van ronde handleuningen.

8.3 Liftinstallatie
De geluidsarme liftinstallatie is geschikt voor 13 personen, maximaal circa 1.000kg hefvermogen.
De circa inwendige kooimaten zijn:
- Breedte 1.100 mm
- Diepte 2.100 mm
- Hoogte 2.100 mm

De toegang van de lift heeft een deurafmeting van 900x2100mm.
In iedere toren wordt ook één lift uitgevoerd als brandweerlift conform de daarvoor geldende eisen.

De liftkooi is standaard afgewerkt met kunststof wandplaten en linoleum-vloerafwerking, kooiverlichting, handrails, spreek/luisterinstallatie middels GSM-module, een opklapbaar zitje en een spiegel.
De liftdeuren en bedieningspaneel worden uitgevoerd in RVS. Het abonnement van de GSM-module is voor rekening van de VvE. Na oplevering voldoet de liftinstallatie aan het goedkeuringscertificaat van het Nederlands Liftinstituut.

8.4 Riolering
Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en regenwater. De riolering wordt uitgevoerd middels ppc-buizen en voorzien van stankafsluiters, ontstoppingsmogelijkheden en een ontspanningsleiding. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt.

In de stallingsgarage worden diverse straatkolken opgenomen in de bestrating en vloerputten (geschikt voor autoverkeer) in het parkeerdek.

8.5 Hemelwaterafvoeren
Voor de afwatering van de daken en balkons worden vierkante of ronde (hemel)waterafvoeren toegepast van pvc. De afvoer van hemelwater van het dakoppervlak zal, waar mogelijk, gecombineerd geloosd worden op het gemeentelijk regenwaterriool. De waterafvoeren van de balkons / terrassen worden aangesloten op het vuilwaterriool. In de dakranden worden de nodige noodoverstort voorzieningen opgenomen.

8.6 Ventilatievoorzieningen
De ventilatie van de inpandige algemene ruimten zoals centrale hallen en trappenhuizen zal worden uitgevoerd conform eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit.
De algemene ruimten worden voorzien van mechanische toevoer en natuurlijke afvoer, middels een toevoer ventilator op het dak.

De gemeenschappelijke fietsenstalling zal geventileerd worden middels roosters en mechanische afvoer (opbouw). De stallingsgarage wordt in eerste instantie op natuurlijke wijze geventileerd middels ventilatieopeningen in de gevel(s) en maakt waar nodig gebruik van stuwers en overstortventilatoren om ervoor

te zorgen dat de luchtkwaliteit voldoet aan de gestelde regelgeving.

8.7 Elektrische installatie

De afsluitbare algemene meterkast (CVZ) is gelegen in de hoofdentree op de begane grond. In deze hoofdmetermeterkast wordt een meterbord aangebracht in overeenstemming met de voorschriften van de nutsbedrijven. De gemeenschappelijke elektrische voorzieningen zijn aangesloten op een apart leidingnetwerk, komend vanuit deze centrale voorzieningen kast (CVZ) en worden aangesloten op een eigen bemetering.

Het energieverbruik (na oplevering) en het onderhoud / keuring van de gemeenschappelijke installaties, zoals van de lift, binnen- en buitenverlichting, noodverlichtingsarmaturen / vluchtrouteaanduidingen in de algemene ruimten, zijn voor rekening van de VvE.

De gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van de benodigde wand-/plafondarmaturen al dan niet voorzien van bewegingsmelders ten behoeve van de verlichtingsschakeling.

In de centrale hallen (begane grond en verdiepingen) is een enkele wandcontactdoos (kindvriendelijk) voor gemeenschappelijk gebruik / schoonmaak aanwezig. De watermeterruimte en de werkkast van de VvE worden voorzien van een plafondarmatuur en een enkele wandcontactdoos. Er worden de nodige noodverlichtingsarmaturen / vluchtrouteaanduidingen aangebracht.

De gemeenschappelijke fietsenstalling wordt voorzien in voldoende wandcontactdozen om de te stallen fietsen van een laadpunt te voorzien.
De verbruikskosten komen voor rekening van de VvE.

In de stallingsgarage worden voedingen voorbereidt vanuit de CVZ kast om in de toekomst het laden van elektrische voertuigen mogelijk te maken, hiervoor is 3x63 ampère beschikbaar. Deze voedingen worden aangelegd naar de eerste parkeerplaats per rij parkeerplaatsen, zodat er in de toekomst vanaf het voedingspunt een laadvoorziening gemaakt kan worden. De aan te brengen voorzieningen dienen overlegt en goedgekeurd te worden door de plaatselijke brandweer.
Het aanschaffen van een infrastructuur en een oplaadpunt is voor rekening van de koper en zal in overleg met de VvE gebeuren. In de toekomst kan de VvE laadpalen laten installeren die via een load Balance managementsysteem worden aangesloten.
De verrekening van de elektriciteitskosten geschiedt per gebruiker via het managementsysteem.

De gehele elektrische installatie voldoet aan de eisen zoals gesteld in het Bouwbesluit en de geldende voorschriften uit de NEN 1010.

8.8 Waterleidinginstallatie

De privé-gedeelten worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net. Deze watermeters bevinden zich in de meterkast van de appartementen. De watermeterruimte op de begane grond wordt ingericht volgens de eisen van het waterbedrijf en voorzien van een hydrofoorinstallatie (waterdrukverhoger) en een afvoerput.

In de werkkast van de VvE op de begane grond wordt een aansluiting gemaakt op de koudwaterleiding ten behoeve van de algemene ruimten en komt op naam van de VvE. Ook wordt hier een wit geëmailleerde plaatstalen uitstortgootsteen met wandkraan met draaibare S-uitloop en wandtegelwerk (circa 1,5m2) achter de uitstortgootsteen voorzien het verbruik komt op naam van de VvE.

8.9 Gasleidingen

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

8.10 Droge blusleiding

Vanwege de geldende regelgeving is een droge blusleiding ten behoeve van de brandweer voorzien. Deze droge blusleiding voorziet de brandweer van een blusleidingsysteem waar zij blus water door kunnen transporteren, en op hogere afstanden geen brandweerslangen hoeven uit te rollen en hierdoor weer tijd besparen. De periodieke onderhouds- en keuringskosten komen voor rekening van de VvE.

8.11 Brandmeldinstallatie

De stallingsgarage wordt voorzien van een brandmeldinstallatie die diverse installatieonderdelen kan aansturen bij een eventuele calamiteit. Bij de hoofdentree wordt een brandmeldpaneel aangebracht. De periodieke onderhouds- en keuringskosten komen voor rekening van de VvE.

8.12 Bliksem installatie

Het gebouw wordt voorzien van blikseminstallatie die het gebouw beveiligd bij bliksem inslag.

8.13 Zonnepanelen

Conform de berekening van het energielabel zullen er geen zonnepanelen worden toegepast.

8.14 Vloer- wand en plafondafwerking

Voor de vloer- wand- en plafondafwerking van de algemene ruimtes wordt door de architect nog een interieurplan uitgewerkt wat passend is voor de toepassing van het gebouw.

8.15 Postkasten

In de hal van de hoofdentree worden de postkasten aangebracht. Deze zijn voorzien van een brievenklep en middels een afsluitbaar deurtje te openen.

8.16 Deuropener, video- spreekluisterverbinding

De appartementen worden voorzien van een deuropeningssysteem voor de bediening van de hoofdentree(automatische)deur en de toegang tot de lifthal. Dit deuropeningssysteem beschikt over een video- spreek-luisterverbinding (videofooninstallatie).

- Deurbel met spreek- luisterverbinding nabij de deur van de hoofdentree;
- Wandtoestel met 2-tonige zoemer, kleur beeldscherm en deuropener in de gang van het appartement.

Toegangscontrole

De begane grond wordt voorzien van een toegangscontrole systeem om toegang te krijgen tot centrale entree, trappenhuizen en stallingsgarage. Via een tag wordt de toegang verleent bij de deuren waar een kaartlezer aanwezig is, per appartement zijn er 4 tags voorzien.

8.17 Verwarmingsinstallatie

De algemene ruimten zoals: hoofdentree, centrale hallen, trappenhuizen, gemeenschappelijke fietsenstalling, CVZ- en nutskasten, traforuimte, stadverwarmingsruimte en de werkkast VvE worden niet verwarmd. De watermeterruimte wordt voorzien van een elektrische ribbenbuiskachel om deze ruimte vorstvrij te houden.

8.18 Buitenruimte, woonkamer en bergruimte

De studio's hebben geen balkon. Wel zal er een gemeenschappelijke buitenruimte van minimaal 36m2 worden ingericht op de begane grond, naast de gemeenschappelijke woonkamer.
Op de begane grond wordt een gezamenlijke woonkamer gerealiseerd. Het beheer en onderhoud van deze woonkamer komt voor rekening van de VvE (Vereniging van Egenaars). Het idee van de ze ruimte is dat dit de 'woonkamer van Hoogvliet' gaat worden, de afwerking en toegankelijkheid zal nader worden ingevuld. Op de entresolverdieping zal een gemeenschappelijke berging van ca. 44m2 worden gerealiseerd welke als gezamenlijke bergruimte dient voor de 24 studio's.

Hoofstuk 9
De privé-gedeelten

9.1 Benaming Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit waarin eisen zijn beschreven die de wet stelt aan de uitvoering van bouwwerken, worden begrippen als woonkamer, keuken, slaapkamer, gang en dergelijke niet gehanteerd. Er wordt gesproken over verblijfsruimten, verkeersruimten en onbenoemde ruimten.

Voorbeeld:

- Verblijfsruimte — woonkamer, keuken en slaapkamers;
- Verkeersruimte — gang;
- Onbenoemde ruimte — techniek / berging;
- Buitenruimte — terras / balkon.

9.2 Krijtstreepmethode

In het plan wordt bij diverse appartementen mogelijk de krijtstreepmethode toegepast. Deze methode heeft tot doel om te voldoen aan de wettelijke verplichtingen zoals gesteld vanuit het Bouwbesluit met betrekking tot daglichttoetreding. Door de toepassing van de balkons en galerijen is de hoeveelheid effectieve daglichttoetreding in verblijfsruimten (woonkamer/ keuken, slaapkamer etc.) niet voldoende voor de gehele ruimte.
Dit is op een theoretische en juridische correcte wijze opgelost door het zogenaamde verblijfsgebied in de betreffende ruimten kunstmatig te verkleinen.

In praktische zin betekent dit dat er in de betreffende ruimte(n) relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

9.3 Buitenruimte

De balkons bestaan uit prefab beton, kleur betongrijs, en worden voorzien van een antislip profilering. Tussen binnen en buiten is er hoogteverschil aanwezig middels een dorpel.

Voor de afwatering van de balkons wordt er een goot aangebracht in de balkonplaat (exclusief gootrooster). Daar waar de balkons boven elkaar gesitueerd zijn, wordt de onderzijde van het bovenliggende balkon akoestisch bekleed, kleur en uitvoering naar keuze van de architect en volgens opgave van de bouwfysisch adviseur en gemeente.

De op de overzichtstekeningen aangegeven terrassen zullen worden voorzien van betontegels afmeting 300x300mm (afschotvolgend), kleur betongrijs, tegelpatroon middels hele en halve (niet schuin gezaagde) betontegels en aan de randen opgevuld met grind. In verband met de benodigde opstand voor de waterdichting van deze terrassen zal er mogelijk een opstap naar buiten toe worden gecreëerd.

9.4 Materiaal- en uitvoeringsomschrijving

Woningentreedeuren:
De voordeuren van de appartementen die gesitueerd zijn aan de lifthal, worden geplaatst in een hardhouten kozijn.

Lichte scheidingswanden
De op tekening aangegeven (niet dragende) binnenwanden van de appartementen bestaan uit lichte scheidingswanden met een dikte van 70 / 100 mm.

Binnendeurkozijnen:
De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen in een witte kleur (standaard kleur leverancier) en voorzien van bovenlichten. De bovenlichten van de binnendeurkozijnen worden bezet met enkel blankglas, behoudens de meterkasten en techniek / berging welke worden voorzien van een gelakt board.

Binnendeuren:
De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdek deuren in een witte kleur (standaard kleur leverancier). De hoogte van de binnendeuren bedraagt 2.315mm.

Daar waar vereist zal voldaan worden aan de geldende geluidseis. De deur van de meterkasten zijn voorzien van de benodigde ventilatieopeningen. Ten behoeve van het gebalanceerd ventilatiesysteem worden in alle ruimten waar een ventilatiepunt is opgenomen de binnendeuren aan de onderzijde enkele centimeters vrijgehouden van de vloer.
De binnendeuren worden voorzien van standaard aluminium deurbeslag met langsschild.

Hang- en sluitwerk:
De toegangsdeur tot het appartement en de ramen worden voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk met weerstandsklasse 2.

In de binnendeuren worden de navolgende sloten toegepast:

• meterkasten	kastslot
• toilet en badkamer	vrij-/en bezetslot
• slaapkamers	loopslot
• woonkamer	loopslot
• techniek / berging	loopslot
• hal / gang	loopslot

Meterkasten:
De meterkasten (warm en koud) bevinden zich in het appartement. In de warme meterkast bevindt zich de afleverset en een meter van de stadsverwarming.
In de koude meterkast bevindt zich de groepenkast t.b.v. de elektrische installatie, watermeter, CAI- en Data-aansluiting. De meterkasten worden ingericht overeenkomstig de voorschriften van de nutsbedrijven.

Aftimmerwerk:
In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht. De benodigde materialen ten behoeve van diverse aftimmeringen, leidingkokers, aftimmerlatten, koofbetimmeringen en koplatten worden aangebracht.

Binnenschilderwerk
De benodigde binnenaftimmeringen worden afgewerkt met een dekkende verflaag. Leidingen in de meterkast en de techniek/berging worden niet nader afgewerkt.

Dorpels:
Onder de deurkozijnen van de badkamer en toilet worden kunststenen stofdorpels aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. De uitvoering en kleur van de dorpels is naar keuze van de architect.

Wandafwerking:
De wandtegels worden geleverd en geplaatst in:
- de badkamer tot circa 1.800mm+ vloerpeil en bij de douchehoek tot het plafond;
- het toilet tot circa 1.400mm+ vloerpeil

Standaard zijn de wandtegels 400x200mm, kleur glanzend wit. De wandtegels worden liggend verwerkt en aangebracht met tegellijm en (standaard) lichtgrijs afgevoegd. Via de koperskeuzelijst worden diverse vooraf vastgestelde tegelpakketten aangeboden.

Ter plaatse van de overgang tussen vloer en wandtegels en ter plaatse van de hoeken tussen de wandtegels onderling worden de voegen afgekit met een (schimmelvrije) lichtgrijze sanitairkit.

De niet volledig betegelde wandgedeelten in de badkamer en toilet worden behangklaar afgewerkt.

Alle overige wanden worden behangklaar conform groep 6 afgewerkt, behoudens de meterkasten welke niet verder zullen worden afgewerkt.
Behangklaar conform groep 6 (volgens oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen) wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat u na het wegwerken van kleine oneffenheden of wegwerken van luchtbelgaten een grof behang of sierpleister met korreldikte 2,5mm

kunt aanbrengen. De wanden zijn bij de oplevering dus niet direct geschikt voor sauswerk.
Bij de betonwanden betekent dit in de praktijk dat er een grijze betonwand met witte vlakken opgeleverd wordt in verband met het behangklaar groep 6 afwerken van de betonwand. De betonwand zal dus niet in zijn geheel wit of grijs opgeleverd worden.

Vloerafwerking:
De vloertegels worden geleverd en gelegd op de vloeren van het toilet en de badkamer.
Standaard zijn de vloertegels 300x300mm, kleur antraciet. Ter plaatse van douchehoek zijn de vloertegels 150x150mm. De vloertegels zullen (standaard) lichtgrijs afgevoegd worden. Via de koperskeuzelijst worden diverse vooraf vastgestelde tegelpakketten aangeboden.

De overige vloeren in het appartement zullen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Deze dekvloer bestaat uit een isolatieplaat met een dikte van 20 mm en een dekvloer van 70 mm. Daar waar dit technisch vereist is zullen er dilataties in de vloer worden verwerkt.

Plafondafwerking
Alle betonplafonds van de appartementen worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De V-naden van de betonnen vloeren (plafonds) blijven in het zicht.
In verband met constructieve voorwaarden kan het voorkomen dat V-naden bij ruimte-overgangen of bij deuropeningen niet doorlopen.

Ventilatievoorzieningen:
Ten behoeve van de ventilatie van het appartement wordt er een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning aangebracht (WTW-installatie met een Co2 sturing in de woonkamer), middels een woonhuis WTW in de daarvoor bestemde technische ruimte. Afhankelijk van de luchtkwaliteit (gemeten CO2-concentratie) geeft de CO2-sensor een signaal aan de WTW-unit in de techniekkast van de woning, om meer of minder af te zuigen of mechanisch toe te voeren. De CO2-sensor in de woonkamer is niet voorzien van een handmatige bediening om de ventilatie-unit te bedienen. Hiervoor wordt een aanvullende 4-standenschakelaar (bedraad) opgenomen in de keuken. In het afvoerkanaal richting de badkamer wordt een vocht kanaalvoeler opgenomen, zodat de ventilator zal verhogen bij een verhoogde vochtconcentratie (in de menglucht) van de badkamer.
De capaciteit van het systeem is minimaal de benodigde ventilatie volgens het Bouwbesluit, de NEN 1087 en de NPR 1088.

Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatorunit op basis van ventilatielucht, geplaatst op montageframe in de technische ruimte. De luchttoevoer en -afvoer geschiedt middels collectieve schachtkanalen, eindigend in schoorstenen op het dak. De aanzuigkanalen worden dan op het dak versleept richting de dakrand, voorzien van een aanzuig sneeuwschep.

De ventilatietoevoer geschiedt door middel van één of meerdere (niet instelbare) witte kunststof inblaaspunten in iedere verblijfsruimte. Deze zijn ter indicatie weergegeven op de verkooptekening.
Ventilatieafvoer geschiedt in het toilet, de badkamer, keuken en opstelruimte voor de wasmachine middels witte kunststof afzuigventielen. De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe als afvoer van ventilatielucht.
De toe- en afvoerventielen worden door de installateur ingemeten en afgesteld op de juiste hoeveelheid lucht. Het is dan ook niet toegestaan deze instellingen achteraf te wijzigen. Uiteraard kunnen de ventielen wel worden gereinigd, zolang deze op dezelfde stand worden teruggezet. Voor de luchtstroom zijn openingen onder de binnendeuren noodzakelijk.

Het is niet toegestaan uw afzuigkap aan te sluiten op het mechanische ventilatiesysteem. Dit, omdat op deze wijze alle kanalen vervuild raken en nooit meer gereinigd kunnen worden. Vanwege regelgeving, energie prestatie eisen en garanties mag er ook niet rechtstreeks naar buiten worden geventileerd. Wij raden u daarom aan gebruik te maken van een recirculatiekap.

De installatie wordt voor de oplevering in bedrijf gesteld. Tevens wordt bij oplevering een bedieningsvoorschrift overhandigd.
Het is verstandig een servicecontract af te sluiten met een erkende installateur.

Keuken:
In de koopsom van de appartementen is niet voorzien in het leveren en plaatsen van een keuken. De (mogelijke) keukenopstelling is indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. Ten behoeve van het leveren en plaatsen van een keuken is door ons een projectkeukenleverancier geselecteerd. In de koperskeuzelijst zijn een aantal mogelijkheden samengesteld. Het aanpassen van de posities van de installaties ter plaatse van de keuken is niet mogelijk. Het leidingwerk van de keuken zal afgedopt worden opgeleverd. De keuken zal altijd na oplevering worden geplaatst.

De volgende onderdelen zijn in de basis keukeninstallatie voorzien:

- 2 st. wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik in horizontale uitvoering (boven het aanrechtblad);
- Elektra op aparte groep + water en afvoer t.b.v. vaatwasser;
- Elektra op aparte groep t.b.v. (elektrisch) koken;
- Elektra op aparte groep t.b.v. (combi) magnetron
- Wandcontactdoos (enkel) koel/vrieskast;
- Wandcontactdoos (enkel) afzuigkap;
- Loze leiding t.b.v. boiler of cooker;
- Water aan- en afvoer t.b.v. mengkraan en spoelbak worden aangebracht voor de wand.

Sanitair:
In de appartementen wordt het op tekening aangegeven sanitair geleverd en aangesloten. Het standaard sanitair is te vinden in de koperskeuzelijst. Via de koperskeuzelijst worden diverse vooraf vastgestelde keuzemogelijkheden aangeboden.

Badkamer:

- Wastafelcombinatie Geberit Bastia wit 600x475mm (bxd), compleet met chromen plugbekersifon en éénhendel wastafelmengkraan Grohe Eurosmart; Alleen bij type H, I, J, K, en L: 2 enkele wastafelcombinaties naast elkaar.
- Douchehoek met verdiepte tegelvloer op afschot naar doucheput met rvs rooster;
- Douchemengkraan Grohe Grohtherm 800 inclusief glijstangset 600mm;
- Alleen bij type L: Ligbad Geberit Renova duobad wit 1800x800mm;
- Handdoekradiator (afmeting en capaciteit te bepalen door de installateur).

Toilet:

- Wandcloset Geberit Bastia wit 300 basic 22 diepte 540mm, compleet met waterbesparend inbouwreservoir met wit bedieningspaneel en Geberit Bastia witte closetzitting met deksel.
- Fonteincombinatie Geberit Bastia wit 360x250mm (bxd), compleet met chromen plugbekersifon en fonteinkraan Grohe costa-l hoog (alleen koudwater)

Elektra aansluitpunten
De appartementen worden voorzien van een elektrische installatie volgens het centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren (plafonds), behoudens in de onbenoemde ruimten zoals meterkasten, techniek/berging. De inbouw wandcontactdozen, schakelaars e.d. worden uitgevoerd in kunststof in de kleur wit. De wandcontactdozen worden in het gehele appartement op circa 300mm+ vloerpeil aangebracht met uitzondering van de keuken.

De inbouw wandcontactdozen worden horizontaal gemonteerd.
De schakelaars ten behoeve van de verlichting, alsmede de gecombineerde wandcontactdoos/ schakelaar, worden op circa 1.050mm+ vloerpeil aangebracht. De thermostaat, CO2 sensoren/ bediening en videofoon worden op circa 1.500mm+ vloerpeil aangebracht. De aan te brengen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen worden verdeeld in groepen en aangesloten op de meter in de meterkast van het appartement. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen, inclusief het schakel regime van de lichtpunten.

De aangegeven rookmelders worden op het elektriciteitsnet (230V) aangesloten. Bij meerdere rookmelders in het appartement, worden deze onderling gekoppeld.

Standaard zijn de appartementen voorzien van een videofooninstallatie (video-/spreek-/luisterverbinding). De toegangsdeuren van de appartementen worden voorzien van een beldrukker. De videofoon binnen toestel heeft een tweede beltoon voor de beldrukker bij de voordeur van het appartement.
De groepen kast bestaat uit de volgende eindgroepen, verdeeld over 2 aardlekschakelaars:

- 3 eindgroepen voor lichtpunten en algemene wandcontactdozen
- 1 eindgroep voor de wasmachine
- 1 eindgroep (2x230V) voor kooktoestel
- 1 eindgroep voor (combi) oven
- 1 eindgroep voor vaatwasser

Wateraansluitpunten
De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de koude meterkast van het appartement.
De volgende tappunten worden aangesloten op koudwaterleiding:

- het aansluitpunt in de keuken voor de keuken mengkraan (afgedopt);
- het aansluitpunt in de keuken voor de vaatwasser (afgedopt);
- de fonteincombinatie in het toilet;
- het spoelreservoir van de wandclosetcombinatie;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- het douchegedeelte in de badkamer;
- het badgedeelte in de badkamer (alleen van toepassing bij type L;
- de wasmachinekraan in de berging.

Het warmwater is afkomstig van de stadsverwarming.
De volgende tappunten zijn voorzien van warmwater:

- de afgedopte keukenmengkraan;
- de wastafelmengkraan in de badkamer;
- het douchegedeelte in de badkamer;
- het badgedeelte in de badkamer (alleen van toepassing bij type L);

De leidingen worden voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt.

Telecommunicatievoorzieningen:
De volgende aansluitpunten zijn in het appartement opgenomen:

- Data woonkamer (bedraad)
- Loze leiding woonkamer (onbedraad)
- Loze leiding slaapkamer (onbedraad)

Verwarmingsinstallatie / warmwatervoorziening:
Voor de verwarming c.q. warmtapwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming. Ieder appartement wordt voorzien van een stadsverwarming unit welke door derden wordt geplaatst in de warme meterkast. De stadsverwarming unit bevat minimaal een CW-4 warmtewisselaar ten behoeve van de opwekking van warmwater. De unit wordt geleverd en geplaatst in opdracht van derden en blijft eigendom van Vattenfall even als de gehele stadswarmte-installatie van het onderstation in de stadsverwarmingsruimte op de begane grond.

Warmteleveringsovereenkomst:
Als koper bent u verplicht een warmteleveringsovereenkomst aan te gaan met Vattenfall. U betaalt vastrecht voor de aansluiting, verbruik en meettarief conform de geldende tarieven van Vattenfall. De facturatie naar u als koper vindt plaats vanuit Vattenfall.

Beheer, onderhoud en storingen:
Vattenfall verzorgt voor haar stadsverwarmingsinstallatie het beheer, onderhoud, storingsafhandeling, planmatige en niet planmatige vervanging van installatie-onderdelen.

Garantie:
Aangezien de levering van de verwarming c.q. warmtapwatervoorziening geschied door een derde zijn wij als ondernemer alleen aansprakelijk voor de juiste dimensionering van de verwarming en warmtapwaterinstallatie en voor de installatie gebonden technische mankementen. Vattenfall is aansprakelijk voor het leveren van voldoende aanvoertemperatuur. Deze kan namelijk in de praktijk wisselen. Levering door derden van warmte en/of warm tapwater vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de ondernemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Wanneer er in een ruimte een warmteafgiftesysteem wordt geïnstalleerd, geldt er de volgende ruimtetemperatuur:

- Verblijfsruimten 22 °C
- Verkeersruimte 18 °C
- Badruimte 22 °C
- Toiletruimte (wel toepassing comfortlus) Onverwarmd
- Inpandige bergruimte Onverwarmd

Als warmteafgiftesysteem wordt vloerverwarming geïnstalleerd. Om in de badkamer te voldoen aan de ruimtetemperatuur wordt een elektrische radiator bijgeplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en is regelbaar per verblijfsruimte. De elektrische radiator in de badkamer is uitgevoerd met een eigen thermostaat. De verwarmingsleidingen worden, met uitzondering van de aan- en afvoerleidingen in de vloer weggewerkt. De verdeler (zonder omkasting) voor de vloerverwarming wordt in de techniek / berging geplaatst, exacte positie nader te bepalen door de installateur. De installatie wordt voor de oplevering in bedrijf gesteld.

Vloerverwarming heeft als eigenschap dat het een traag verwarmingssysteem is. Wanneer u de temperatuur in uw appartement met een graad wilt verhogen duurt dit langer dan wanneer u het gewend zou zijn met radiatoren. Bovendien zorgt een wisselend ingestelde temperatuur voor hogere stookkosten. Om deze redenen is het dan ook raadzaam om overdag en 's nachts één temperatuur aan te houden. Als u toch nachtverlaging wilt toepassen, dan dient u de thermostaat niet lager in te stellen dan op 18 graden.

Aandachtspunten:

- In verband met de afgifte van de warmte is het belangrijk dat u een juiste vloerafwerking kiest met een lage warmteweerstand welke niet hoger mag zijn dan Rc = 0.09 m² K/W, Laat u hierbij goed informeren door een deskundig vloerenleverancier.
- In verband met de werking van een nieuwbouwwoning en het aanwezige vochttransport is het van groot belang dat de vloerafwerking dampdoorlatend (open) is.
- Doordat de vloerverwarming in de dekvloeren wordt aangebracht, mag er niet in de vloeren geboord, gefreesd of gehakt worden.

Hoofdstuk 10
Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden "schoon" opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten zal op een ander tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en beglazing worden schoon opgeleverd.

Oplevering:
Bij de oplevering van het appartement, voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.
Glasbewassing
De glasbewassing van de algemene ruimten, aan de buiten- en binnenzijde, is voor rekening van de VvE.

De glasbewassing buitenkozijnen van de appartementen is voor rekening van het betreffende appartement en dient eventueel vanaf het aangrenzende maaiveld / buitenterrein plaats te vinden.

Hoofstuk 11
Enkele aandachtspunten

11.1 Voorbehoud

Hoewel deze technische omschrijving en bijbehorende tekeningen nauwkeurig en met zorg zijn samengesteld moet een voorbehoud worden gemaakt voor maatafwijkingen en/of wijzigingen. De door te voeren wijzigingen die door overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die wenselijk en noodzakelijk zijn tijdens de bouw, houden echter geen kwaliteitsvermindering van het appartement in.

Indien het noodzakelijk is om wijzigingen aan te brengen behoudt de aannemer zich het recht voor deze wijzigingen door te voeren zonder voorkennis hiervan aan de koper te verstrekken. De koper kan geen rechten ontlenen aan deze mogelijk door te voeren wijzigingen. Uiteraard zal de aannemer dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk trachten te vermijden. Een en ander zal geen aanleiding kunnen geven tot vergoeding of ontbinding van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Eventueel meubilair, kasten, apparatuur, verlichtingsarmaturen, alsmede interieur-suggesties zoals in de plattegronden getekend, worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

De perspectieftekeningen (artist impressies) dienen enkel ter illustratie, om u een idee te geven van het uiterlijk van het gebouw. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de perspectieftekeningen.

Bij tegenstrijdigheden tussen artist impressies en inhoud van de technische omschrijving of tekeningen

is de inhoud van de technische omschrijving altijd maatgevend.

De op de verkooptekening aangegeven symbolen geven geen exacte positie aan. Definitieve positie volgt na opgave installateur. Alle opstelplaatsen en leidingwerk t.b.v. installaties zijn indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, deze worden definitief na opgave installateur. Aantallen en plaats van de dakdoorvoeren zijn nader te bepalen door de installateur.

11.2 Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa´ maten. Ondanks dat er gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekening aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachten aan derden door de koper.

11.3 Aansluitingen op de nutsvoorzieningen

De aansluitkosten van water, elektra, stadsverwarming en CAI zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. Het aanvragen en de eventueel hieruit voortvloeiende kosten voor een telefoonaansluiting dient door de koper te gebeuren. De kosten voor ingebruikstelling van de installatie tot de oplevering zijn voor rekening van de aannemer.

Bij de oplevering worden de meterstanden in het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Het aanvragen en het sluiten van overeenkomsten met de verschillende leveranciers van warmte, water en elektra dient u zelf te verzorgen. Wij informeren over wanneer en hoe dit dient te gebeuren.

11.4 Meer- en minderwerk

In de koperskeuzelijst staan al de keuzemogelijkheden omschreven die uw digitaal aan ons kunt doorgeven. De koperskeuzelijst wordt u na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst overhandigd. Om de koper te kunnen garanderen dat zijn keuzen ook juist worden uitgevoerd, wordt een termijn gesteld waarbinnen opties kunnen worden gekozen. Na de sluitingsdatum is een keuze voor meer-/ en minderwerk niet meer mogelijk. Verrekening van meerwerk geschiedt volgens de hiervoor door Woningborg opgestelde betalingsregeling, die als volgt luidt: 'Voor meerwerk geldt dat bij opdracht aan de verkrijger 25% mag worden gedeclareerd door de ondernemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten'. Het resterende gedeelte dient te worden gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel de eerstkomende betalingstermijn daarna. Het meerwerk dient betaald te zijn voor oplevering.

Werkzaamheden uit te voeren door derden of de koper, dienen na oplevering van het appartement plaats te vinden. Eventuele daarvoor benodigde goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente en/of nutsbedrijven dient u als koper zelf te verzorgen.

U dient er rekening mee te houden dat alleen de keuzemogelijkheden uit de koperskeuzelijst kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, waaronder het Bouwbesluit 2012.

11.5 BENG en energielabel

De omgevingsvergunning voor dit project is voor 1 januari 2021 aangevraagd wat betekent dat de appartementen voldoen aan de op dat moment geldende regelgeving. Voor nieuwbouw gold vanaf 1995 tot 2021 de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC-waarde volgt uit een berekening waarin o.a. isolatiewaarden en installatiekeuzen zijn vastgesteld voor een betreffende woning. Het appartementengebouw behaalt een EPC-waarde van ≤ 0,4 en voldoet hiermee aan de eis zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Het appartementengebouw hoeft niet te voldoen aan de nieuwe BENG-eisen.

Energielabel
Bij het samenstellen van het energielabel wordt wel de rekenmethode berekend aan de hand van de BENG-indicatoren. Op het energielabel kunt u dan ook deze drie BENG-indicatoren aflezen. De berekening is gebaseerd op het appartement, zoals deze in de verkoop is gebracht. Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van uw appartement.

11.6 Energieverbruik
De verwarmingsinstallatie in de woning heeft een aansluiting op het warmtenet ten behoeve van ruimteverwarming en tapwater. Hiermee is de gehele woning gasloos. De toegepaste installaties (verwarming en ventilatie) in uw woning werken op elektriciteit. Ook wordt er elektra verbruikt voor elektrisch koken.

Mocht u verhuizen uit een woning met CV-ketel, dan zal uw totale energierekening met betrekking tot elektraverbruik hoger uitvallen dan u gewend bent. Daar tegenover staat dat u geen verbruikskosten en kosten vastrecht voor gas heeft. Het Nibud geeft cijfers van de gemiddelde uitgaven van huishoudens voor gas, water en elektriciteit. Zie hiervoor https://www.nibud.nl/onderwerpen/uitgaven/kosten-energie-water. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan het energieverbruik.

Uw woning voldoet aan de eisen conform de EPC-berekening, waardoor uw woning energiezuinig is. In het eerste jaar zijn de kosten meestal hoger dan de jaren daarna. Dit heeft te maken met het droogstoken van uw woning.

Hoofdstuk 12
Verzekering
De aannemer verzekert tijdens de bouw de woningen tegen de gevolgen van brand- en stormschade. Vanaf de opleveringsdatum dient u de woning zelf te verzekeren tegen brand, inbraak en overige schade.

Hoofdstuk 13
Subsidies
De verkoopprijzen van de appartementen zijn inclusief de kosten en door de overheid verleende subsidie voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen (zonnepanelen). U ontvangt na aankoop van uw appartement hier dus geen subsidie meer voor.

Hoofstuk 14
Van toepassing zijnde voorschriften
Er zijn de volgende voorschriften van toepassing:
- De Algemene Voorwaarden en toelichting welke bij de koop- en aannemingsovereenkomst behoren;
- Het Bouwbesluit 2012;
- De voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- Gemeentelijke voorschriften/verordeningen.

Hoofdstuk 15
Woningborg Garantie- en waarborgregeling
Als u een appartement koopt, wilt u de garantie dat uw appartement in perfecte staat en overeenkomstig uw wensen wordt opgeleverd. Om deze garantie te kunnen geven, heeft de bouwonderneming/ontwikkelaar zich aangesloten bij Woningborg. Dit instituut hanteert strenge selectienormen voordat een bouwonderneming/ontwikkelaar ingeschreven kan worden, zoals: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders en kredietwaardigheid. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeuring bekeken of het voldoet aan alle technische eisen door het instituut gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de bouwonderneming/ontwikkelaar niet te boven gaat.

De aannemingsovereenkomst wordt aangegaan met toepassing van de Woningborg garantie- en waarborgregeling waaraan het keurmerk van de Stichting GarantieWoning is verleend. Het

Woningborg-certificaat biedt de koper een insolventie- en herstelwaarborg. De insolventiewaarborg biedt u zekerheid in geval van insolventie van de bouwonderneming/ontwikkelaar tijdens de bouw. De herstelwaarborg biedt u zekerheid in geval van schending van de Woningborg garantienormen door de bouwonderneming/ontwikkelaar. In de Woningborg garantie- en waarborgregeling worden de insolventie- en herstelwaarborg inclusief omvang, dekkingsgraad, looptijd en verzekerd geldbedrag beschreven. Alleen de tekst van de op de overeenkomst van toepassing verklaarde Woningborg garantie- en waarborgregeling en de officiële toelichting daarop is bindend. Eén en ander wordt uitvoerig beschreven in een uitgave van Woningborg, het boekje getiteld "Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024" waarvan u bij de aankoop een exemplaar ontvangt.

Hoofdstuk 16
Informatie appartementsrechten / Vereniging van Eigenaars / Servicekosten;

Door de aankoop van een appartementsrecht wordt u mede-eigenaar van het te betrekken gebouw met de bijbehorende grond en verkrijgt u het exclusieve gebruik van uw appartement en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van algemene zaken. Alle eigenaren in dit gebouw zijn in de toekomst gemeenschappelijk verantwoordelijk voor instandhouding en het onderhoud van het gebouw. Ten behoeve van het beheer van de gemeenschappelijke zaken dient volgens de wet een Vereniging van Eigenaars (VvE) te worden opgericht, waarvan elk appartementseigenaar lid is.

Bij de oprichting van deze vereniging wordt een bestuur gekozen uit de bewoners van het complex.
De rechten maar ook de plichten van die verschillende appartementseigenaren dienen zo zorgvuldig mogelijk vastgelegd te worden. Hiertoe is door de notaris een zogenaamde splitsingsakte opgemaakt, gebaseerd op de ter zake geldende wettelijke bepalingen. Bij het inschrijven van een splitsingsakte wordt een VvE opgericht. Naast de akte van splitsing kent zo'n vereniging ook nog de mogelijkheden tot een huishoudelijk reglement, waarin nadere details geregeld kunnen worden.
De definitieve tekst hiervan wordt vastgesteld door de leden van de vereniging gezamenlijk. Deze tekst mag uiteraard niet in strijd zijn met de wettelijke bepalingen of met de akte van splitsing.

Omdat u, als koper, tijdens de laatste fase van de bouw en de tijd direct na oplevering met andere zaken bezig bent zal de ontwikkelaar zorgdragen voor een beheerder die namens de VvE het beheer zal uitvoeren.

Als bijdrage in de kosten 'Servicekosten' genaamd, zult u maandelijks een voorschot moeten betalen aan de vereniging.
Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- opstal- en WA verzekering;
- glasverzekering;
- waterverbruik ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- elektra en lampen ten behoeve van de gemeenschappelijke voorzieningen;
- algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke;
- schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en glas;
- reserveringen grootonderhoud;
- schilderwerk, dak ect;
- lift.

De definitie van appartementsrechten:
Onder appartementsrechten wordt verstaan een aandeel in een gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren, dat omvat de bevoegdheid tot uitsluitend gebruik van bepaalde gedeelten van het gebouw welke blijkens hun inrichting bestemd zijn om afzonderlijk geheel te worden

gebruikt en het mede gebruik van gemeenschappelijke gedeelten en zaken.

Hoofstuk 17
Wegwijzer bij de aankoop van een woning

Om u alvast voor te bereiden op de dingen die komen gaan, geven wij hier een overzicht van de gang van zaken die volgen na tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst.

71.1 Koopsommen "Vrij op Naam"

Een appartement wordt "vrij op naam" verkocht. Dit betekent dat in de koopsom niet alleen de bouwkosten zijn begrepen, maar ook het architectenhonorarium, notariskosten (voor de transportakte), verkoopkosten van de makelaar, gemeentelijke leges, btw, kosten voor het kadastraal uitmeten en de aansluitkosten voor de water-, riool-, elektriciteits-, en CAI-leidingen. Als de kosten van bouwmaterialen en lonen tijdens de bouwperiode stijgen, worden die niet doorberekend. De koopsom staat van tevoren vast en blijft gehandhaafd. Alleen eventuele rentekosten en meerwerkopties worden doorberekend.

71.2 Het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van deze overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs, eventueel vermeerderd met de in de overeenkomst genoemde rente, terwijl wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement en de levering van de daar bijbehorende grond. Nadat de overeenkomst door koper en verkoper is getekend, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

71.3 Financiering van uw appartement

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen appartement het opnemen van een hypothecaire geldlening onvermijdelijk zijn. De hypotheekadviseurs zijn bereid u hierin een duidelijk advies te geven. Zij berekenen aan de hand van uw persoonlijke gegevens de mogelijkheden en kunnen uw aanvraag van een hypotheek verzorgen. Tevens geven zij desgewenst toelichting op de hypotheekofferte en controleren of u op basis van de condities ook werkelijk aan uw betalingsverplichtingen kunt voldoen.

17.4 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde "akte van levering" bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt het uiterste moment van de eigendomsoverdracht vermeld. Hierbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Voor de datum van eigendomsoverdracht zendt de notaris u een afrekening waarop, het op de datum van eigendomsoverdracht verschuldigde totaalbedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Op die rekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris zelf dient over te maken.
Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de vanaf transportdatum verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, dient het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld te worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden bij de notaris twee akten getekend:

- De akte van eigendomsoverdracht
- De hypotheekakte

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- De (bouw) rente over de vervallen, maar niet betaalde termijnen zoals omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- De afsluitkosten van de geldgever

17.5 Wanneer moet u gaan betalen

In de koop- en aannemingsovereenkomst staat omschreven hoe u gedeclareerd gaat worden naarmate de bouw van uw appartement vordert. U wordt namelijk gedeclareerd op basis van een zogenaamde termijnregeling die gerelateerd is aan de vorderingen op de bouwplaats. Deze termijnregeling houdt in dat u voor elke fase in het bouwproces van uw appartement een rekening toegestuurd krijgt. Als bijvoorbeeld de vloer van uw woning gestort is kan dat als een termijn aangerekend worden. Door middel van een factuur wordt dan een bepaald deel van de aanneemsom in rekening gebracht. De termijnregeling staat omschreven in de koop- en aannemingsovereenkomst. Het is mogelijk dat er al aan uw toekomstige woning gebouwd wordt voordat u de akte van levering bij de notaris ondertekend heeft waardoor u nadat u de koop- en aannemingsovereenkomst getekend heeft al een aantal termijn(en) verschuldigd bent. Voor de betalingen van deze termijnen heeft u recht op uitstel van betaling tot de dag waarop u bij de notaris de akte van levering moet gaan tekenen, hier moet u de verschuldigde bouwtermijnen, de grondsom en de daarover verschuldigde uitstelrente, inclusief omzetbelasting, voldoen. Na het ondertekenen van de akte van levering bij de notaris wordt u, naarmate de bouw vordert termijnnota's toegestuurd. Deze nota's moeten door uw geldverstrekker binnen veertien dagen betaald worden.

17.6 Hypotheek tijdens de bouw

Na de notariële overdracht ontvangt u van ons de nota's over de vervallen bouwtermijnen. De kopie stuurt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening naar uw geldgever, die vervolgens zorgdraagt voor de betalingen. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

17.7 Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer het appartement gereed is, ontvangt u een uitnodiging om samen met ons uw appartement te inspecteren voor oplevering. Tijdens deze inspectie worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen onze uiterste best deze onvolkomenheden zo snel mogelijk te verhelpen. Inmiddels heeft u van ons de eindafrekening ontvangen. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, inclusief voortvloeiend uit het meer- en minderwerk en de akte van levering van het appartement is getekend ontvangt u de sleutels van de woning. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd. Hierbij is de 5% opschortingsrecht van toepassing. Meer informatie over het 5% opschortingsrecht kunt u nalezen in het artikel 'Opschortingsrecht' in de Algemene Voorwaarden behorende bij de met u gesloten overeenkomst en de toelichting op deze bepaling in de eveneens bij de overeenkomst behorende Algemene Toelichting.

Kleur- en materialenstaat

Ruimte	Volgens bouwbesluit	Onderdeel	Materiaal/product	Kleur	Bijzonderheden/afwerking
INTERIEUR APPARTEMENTEN					
meterkasten	onbenoemde ruimte	vloer	dekvloer met diverse sparingen voor nutsleidingen	naturel	onafgewerkt
		wanden	Lichte scheidingswanden/ beton / voorzetwanden	naturel	onafgewerkt, meterkastplaat, Houten achterbord t.b.v. montage conform de geldende richtlijnen
		plafond	beton		onafgewerkt
		binnenkozijnen	plaatstalen montagekozijnen	wit	met bovenlicht (board), fabrieksmatig afgelakt
		binnendeuren	opdekdeuren	wit	fabrieksmatig afgelakt v.z.v. ventilatie-rooster(s) conform geldende richtlijnen / regelgeving
gang	verkeersruimte	vloer	dekvloer	naturel	
		wanden	Lichte scheidingswanden beton / voorzetwanden	naturel	behangklaar groep 6
		plafond	structuurspuitwerk	wit	2-3mm korrel, V-naden in het zicht
		binnenkozijnen	plaatstalen montagekozijnen	wit	met bovenlicht (glas), fabrieksmatig afgelakt
		binnendeuren	opdekdeuren	wit	fabrieksmatig afgelakt
toilet	toiletruimte	vloer	vloertegels	volgens productspecificatie	afm. 300x300mm voegwerk (standaard) lichtgrijs
		wanden	wandtegelwerk	volgens productspecificatie	afm. 200x400mm (liggend verwerkt) tot ca. +1400mm met hierboven behangklaar afgewerkt
		plafond	structuurspuitwerk	wit	2-3mm korrel, V-naden in het zicht
		binnenkozijnen	plaatstalen montagekozijnen	wit	met bovenlicht (glas), fabrieksmatig afgelakt
		binnendeuren	opdekdeuren	wit	fabrieksmatig afgelakt
		dorpel	kunststeen	zwart	
techniek / berging	onbenoemde ruimte	vloer	dekvloer	naturel	
		wanden	Lichte scheidingswanden / beton / voorzetwanden	naturel	behangklaar groep 6
		plafond	structuurspuitwerk	wit	2-3mm korrel, V-naden in het zicht
		binnenkozijnen	plaatstalen montagekozijnen	wit	met bovenlicht (board), fabrieksmatig afgelakt
		binnendeuren	opdekdeuren	wit	fabrieksmatig afgelakt
		voorzieningen			deze onbenoemde ruimte is niet volledig afgewerkt i.c.m. de installaties(onderdelen) tegen de wanden en het plafond
badkamer	badruimte	vloer	vloertegels	volgens productspecificatie	afm. 300x300mm en tpv douchehoek 150x150mm, voegwerk (standaard) lichtgrijs, douchehoek middels verdiepte tegelvloer op afschot naar doucheput
		binnendeuren	opdekdeuren	wit	fabrieksmatig afgelakt
		dorpel	kunststeen	zwart	

Ruimte	Volgens bouw-besluit	Onderdeel	Materiaal/product	Kleur	Bijzonderheden/afwerking
INTERIEUR APPARTEMENTEN					
woonkamer / keuken	verblijfs-ruimte	vloer	dekvloer	naturel	
		wanden	Lichte scheidingswanden / beton / voorzetwanden	naturel	behangklaar groep 6
		plafond	structuurspuitwerk	wit	2-3mm korrel, V-naden in het zicht
		binnenkozijnen	plaatstalen montagekozijnen	wit	met bovenlicht (glas), fabrieksmatig afgelakt
		binnendeuren	opdekdeuren	wit	fabrieksmatig afgelakt
slaapkamer 1 (en 2)	verblijfs-ruimte	vloer	dekvloer	naturel	
		wanden	Lichte scheidingswanden / beton / voorzetwanden	naturel	behangklaar groep 6
		plafond	structuurspuitwerk	wit	2-3mm korrel, V-naden in het zicht
		binnenkozijnen	plaatstalen montagekozijnen	wit	met bovenlicht (glas), fabrieksmatig afgelakt
		binnendeuren	opdekdeuren	wit	fabrieksmatig afgelakt
buitenruimte					
terrassen	buiten-ruimte	vloer	betontegels afm. circa 300x300mm (afschotvolgend)	grijs naturel	hemelwaterafvoeren van de bovengelegen balkons / terrassen
		wanden	gevelbekleding, stalen hekwerk met veiligheids-beglazing (doorzichtig)		hoogte hekwerk conform geveltekening
		plafond	akoestische bekleding tegen onderzijde boven-gelegen balkon (daar waar vereist), Overige balkons beton (gerold) in het zicht	n.t.b. (keus architect)	
balkons (en terrassen 2e en 3e verd.)	buiten-ruimte	vloer	prefab betonnen balkonplaat	betongrijs	antislipprofilering, afwateringsgoot (excl. rooster) hemelwaterafvoeren van de boven-gelegen balkons
		wanden	gevelbekleding, stalen hekwerk met veiligheids-beglazing (doorzichtig)		hoogte hekwerk conform geveltekening
		plafond	akoestische bekleding tegen onderzijde bovengelegen balkon (daar waar vereist), Overige balkons beton (gerold) in het zicht	n.t.b. (keus architect)	

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

VAN A TOT Z.



Correspondentieadres

Bouwonderneming Stout B.V.

Stationspark 1100

3364 DA Sliedrecht

088 – 440 10 00

info@stout.nl

Bezoekadres: Stationspark 1100 | 3364 DA Sliedrecht