

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## TOUWRIJK

Versie: 12-02-2025



ZOMERSTRAAT 41, VLAARDINGEN

23 PREMIUM  
**APPARTEMENTEN**

## Inleiding

Dit is de technische omschrijving voor het project "**Touwrijk Vlaardingen**", een ontwikkeling van Apex Zomerstraat 41 Vlaardingen BV. Het ontwerp is van Taats Architecten & Bouwkundigen. Het project betreft 23 premium appartementen aan de Zomerstraat 41 te Vlaardingen. Deze omschrijving is - naast de verkooptekeningen - onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Naast de koopovereenkomst voor de grond, sluit u een aannemingsovereenkomst voor de bouw van uw appartement met projectaannemer WJ Projects B.V. In overleg met WJ Projects kunt u ervoor kiezen voor een aantal standaard opties om uw appartement naar wens aan te passen in overleg met de koper begeleider. In de Kopers brochure wordt de procedure nader toegelicht. Buiten deze standaard opties zijn geen aanpassingen mogelijk tijdens de bouw.

Deze technische omschrijving bestaat uit 2 delen:

In het **eerste deel (algemene informatie)** wordt het proces van koop tot en met oplevering toegelicht.

In het **tweede deel (technische informatie)** vindt u de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van het appartementengebouw en de algemene ruimten zoals u dat aantreft bij sluiten koopovereenkomst.

Heeft u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen, dan zijn wij vanzelfsprekend graag bereid u hierop antwoord te geven. Vragen kunt u stellen via de makelaar Schieland Borsboom en DWE Nieuwbouw Makelaars. Voor technische vragen na ondertekening van de koopovereenkomst is de kopersbegeleider van WJ Projects B.V. uw aanspreekpunt.

# Inhoud

Inleiding .....	2
<b>1. Algemene informatie .....</b>	<b>5</b>
1.1 Betrokken partijen.....	5
1.2 Verkoopdocumentatie en illustratie.....	6
1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving en voorschriften .....	6
1.4 Koop- en aannemingsovereenkomst .....	6
1.5 Koop- en aaneemsom; Vrij op naam (V.O.N.).....	7
1.6 Appartementenrechten.....	7
1.7 Eigendomsoverdracht.....	7
1.8 Vereniging van Eigenaars (VvE).....	8
1.9 Bouw en oplevering .....	8
1.10 Verzekeringen .....	8
1.11 Aanvragen en leveren van energie .....	8
1.12 Onderhoudstermijn en Garantie.....	9
1.13 Bouwnummers en huisnummers.....	9
<b>2. Technische informatie .....</b>	<b>10</b>
2.1 Situatie, entree en fietsenstalling.....	10
2.2 Terrein .....	10
2.3 Buitenruimtes .....	10
2.4 De draagconstructie van het appartementengebouw.....	10
2.5 Gevels en dak van het appartementengebouw .....	10
2.6 Buitenkozijnen, ramen en deuren.....	10
2.7 Hang- en sluitwerk en toegang.....	11
2.8 Algemene ruimtes.....	11
2.9 Fietsenberging .....	11
2.10 Entreedeur en kozijn van het appartement.....	11
2.11 Dekvloeren .....	11
2.12 Indelingswanden .....	11
2.13 Kozijnen en binnendeuren .....	11
2.14 Vensterbanken .....	12
2.15 Plafondafwerking.....	12
2.16 Stukadoorswerk .....	12
2.17 Vloerafwerking en plinten.....	12
2.18 Badkamers en toiletten .....	12
2.19 Keukeninrichting.....	13
2.20 Trappenhuis en lift.....	13

2.21	Meterkasten en techniekruimte .....	13
2.22	Riolering en waterinstallatie .....	14
2.23	Verwarmingsinstallatie .....	15
2.24	Ventilatie.....	15
2.25	Elektra .....	16
2.26	Video- / intercomsysteem appartementen .....	16
2.27	Data-installatie appartementen.....	16
2.28	Verlichting.....	17
2.29	Rookmelders .....	17
2.30	Zonwering/ raambekleding .....	18
2.31	PV-installatie .....	18
<b>Bijlage 1: Materiaalstaat exterieur .....</b>		<b>19</b>
<b>Bijlage 2: Pakket Brons badkamer en toilet.....</b>		<b>20</b>

# 1. Algemene informatie

## 1.1 Betrokken partijen

<u>Ontwikkelaar</u>	Apex Zomerstraat 41 Vlaardingen B.V. heeft het project ontwikkeld.
<u>Projectaannemer</u>	WJ-Projects is verantwoordelijk voor realisatie van de appartementen. De projectaannemer is tevens verantwoordelijk voor de oplevering van het terrein en de compleet afgebouwde algemene ruimten aan de Vereniging van Eigenaars.
<u>Architect</u>	Taats Architecten en Bouwkundigen is de architect van het project en heeft het ontwerp en de stijl van de buitenzijde bepaald. Daarnaast is voor de indeling van ieder appartement een doordacht basisontwerp uitgewerkt.
<u>Makelaar</u>	Schieland Borsboom en DWE Nieuwbouw Makelaars begeleidt de verkoop van de appartementen. De makelaar is uw eerste aanspreekpunt in de fase van koop tot en met de levering.
<u>Notaris</u>	De aangewezen notaris van het project is Notariskantoor VAD Notarissen te Rotterdam. De notaris begeleidt verkoper en koper met het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomsten.
<u>Kopers begeleider</u>	De koper begeleider is uw aanspreekpunt tijdens de bouw voor technische vragen of koper opties.
<u>Beheerder</u>	Verhagen VVE Beheer is uw beheerder.

## **1.2 Verkoopdocumentatie en illustratie**

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, die onder andere zijn verstrekt door overheidsinstanties, de architect(en) en de adviseurs van dit plan. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van architectonische, installatietechnische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit onder andere aanvullende of gewijzigde eisen en/of wensen van overheidsinstanties en/of nutsbedrijven.

Deze technische omschrijving en de verkooptekeningen zijn onderdeel van de koopovereenkomst. De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien bijvoorbeeld maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De standaard Electra punten (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) zijn op de verkooptekeningen aangegeven.

## **1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving en voorschriften**

Op het ontwerp is het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) van toepassing, zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente Vlaardingen worden gehanteerd, alsmede de geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven. De aannemer levert de algemene ruimten en de appartementen conform de bovengenoemde voorschriften op.

## **1.4 Koop- en aannemingsovereenkomst**

Voor de levering van het appartement gaat u twee overeenkomsten aan, één met de ontwikkelaar en één met de projectaannemer. Deze overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Door het sluiten van beide overeenkomsten bent u als koper (verkrijger) ervan verzekerd dat u enerzijds de grond geleverd krijgt en anderzijds de bouw van het gewenste appartement wordt gerealiseerd. In de koopovereenkomst met de ontwikkelaar gaat de levering gepaard met de betaling van de koopsom voor de grond, het ontwerp en de vergunning van het gebouw. Vraag naar het financieel overzicht per woning voor gedetailleerde informatie.

Voor de bouw van uw appartement wordt een separate aannemingsovereenkomst gesloten. Hierin wordt vastgelegd volgens welke afspraken en voorwaarden de bouw zal plaatsvinden. De aannemingsovereenkomst voorziet in de betaling van de termijnbedragen aan de projectaannemer, bestaande uit de aanneemsom van de bouw inclusief de uitvoeringsvoorbereiding en de begeleiding tijdens de bouw.

Na het doornemen van de overeenkomsten bij de makelaar, zullen de overeenkomsten digitaal worden ondertekend. De originele overeenkomsten (dus de door beide partijen ondertekende exemplaren) worden naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de akte, nadat (indien van toepassing) uw hypotheekstukken zijn aangeleverd en aan de overige voorwaarden, gesteld in de koop- en aannemingsovereenkomsten, is voldaan.

## **1.5 Koop- en aanneemsom; Vrij op naam (V.O.N.)**

De totale koopsom is vrij op naam (V.O.N). Dit betekent inclusief de hieronder genoemde kosten:

- De notaris- en kadasterkosten voor de akte van levering.
- Omzet- en overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften aan koper doorberekend).
- De kosten van de kadastrale meting.
- De grondkosten.
- De kosten van de bouw, inclusief loon- en materiaalkostenstijging.
- Het honorarium voor diverse betrokken adviseurs.
- De verkoopkosten.
- De gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning.
- De aansluitkosten t.b.v. nutsvoorzieningen (de aanvraag en levering zijn voor rekening van de verkrijger).

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- of aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire geldlening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.).
- De eventuele rente over de grondkosten en reeds vervallen termijnen van de sloop- en/of aanneemsom.
- De notaris- en kadasterkosten voor de hypotheekakte.

Aanvullende kosten die voor rekening van koper komen:

- Erfpachtcanon;
- Kosten voor een parkeerplaats;
- Kosten voor eventueel meerwerk (kopers opties).

## **1.6 Appartementenrechten**

De notaris heeft een concept splitsingsakte met splitsingstekening opgesteld, voor de verdeling van het gebouw in appartementenrechten. In de splitsingsakte is onder meer aangegeven voor welk gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementenrecht verkrijgt daarnaast het exclusieve gebruiksrecht van het appartement met buitenruimte, het privégedeelte. Het gemeenschappelijk eigendom bestaat uit, de (entree)hal, lift en trappenhuis.

Elk appartementenrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld. De eigendomsoverdracht van het appartementenrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementenrechten heeft plaatsgevonden.

## **1.7 Eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht van het appartementenrecht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven binnen welke maximale termijn na ondertekening de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden. U dient hierbij eventueel rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. U ontvangt van de notaris een afrekening van hetgeen u tot dan toe (extra)

verschuldigd bent. U bent bij eigendomsoverdracht de koopsom verschuldigd, zoals aangegeven in de koopovereenkomst. Na de overdracht zal worden gestart met de bouw. De termijnen van de aanneemsom “vervallen” al naar gelang de bouw vordert.

### **1.8 Vereniging van Eigenaars (VvE)**

Bij levering is er een actieve Vereniging van Eigenaars met bestuurder opgericht door de ontwikkelaar. Voorafgaand aan de koop ontvangt u een begroting en onderliggende visie voor het administratief-, bestuurlijk-, financieel- en technisch beheer. De begroting is passend opgezet voor dit segment woningen en de koper heeft daarmee een goede basis voor de invulling van de VVE en is daarmee volledig ontzorgd bij de koop van de woning.

### **1.9 Bouw en oplevering**

Gedurende de uitvoering van de bouw wordt regelmatig een globale opleveringsprognose afgegeven. U wordt daarover door de projectaannemer op de hoogte gehouden. Belangrijk aandachtspunt is dat door u tijdig de koper opties kenbaar worden gemaakt. De projectaannemer informeert u over de sluitingsdatum dat de kopers opties bekend moeten zijn. Bij eventuele verkoop van uw huidige woning of het opzeggen van de huur adviseren wij u rekening te houden met voldoende ruimte (in de tijd). U kunt dit te zijner tijd nader bespreken met de kopers begeleider of de makelaar.

Minimaal 3 weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop uw appartement wordt opgeleverd. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op de bankrekening van de projectaannemer zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutel van uw appartement. De projectaannemer zal het appartement opleveren c.q. de sleutels overdragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden op een Proces-Verbaal van Oplevering” (PVO) genoteerd. Het PVO wordt zowel door de projectaannemer als de koper ondertekend. De op het PVO genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn(en) te worden opgelost door de projectaannemer.

### **1.10 Verzekeringen**

Bij de koop van uw appartement is het zaak dat zowel u als de Vereniging van Eigenaars tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaan. De Vereniging van Eigenaars zal zorgdragen voor de opstal/glasverzekering voor het gebouw en een inboedelverzekering voor de gemeenschappelijke ruimten. Zelf bent u verantwoordelijk voor de inboedelverzekering van uw eigen appartement.

### **1.11 Aanvragen en leveren van energie**

De appartementen en het gebouw zijn gasloos, maar worden wel voorzien van een elektriciteitsaansluiting. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe appartement, kunt u eventueel het contract met de huidige leverancier van de oude woning meenemen, door dit tijdig aan hen door te geven. Pas bij aflopen van het contract kunt u wijzigen van energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft, kunt u zelf vóór de sleuteloverdracht een contract afsluiten met een leverancier naar keuze. In de energiemarkt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen



keuzevrijheid). Voor de levering van water is er geen keuze. Bij de sleuteloverdracht worden de meterstanden doorgegeven aan het waterbedrijf.

#### **1.12 Onderhoudstermijn en Garantie**

Op dit project is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling 2024 van toepassing. U krijgt een certificaat als bewijs. Deze garantie biedt een afbouwwaarborg en herstelwaarborg. Dat wil zeggen dat u ervan verzekerd bent dat de woning wordt afgebouwd volgens alle gemaakte afspraken en bouwkundige kwaliteit. Kijk op de website van Woningborg voor meer informatie.

Om optimaal te profiteren van de garantie die we bieden, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden overeenkomstig Woningborggarantie bijlage A verplicht uit te voeren. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u een specialistisch bedrijf opdracht geeft. We adviseren u om zelf (aantoonbaar) bij te houden welke onderhoudswerkzaamheden zijn uitgevoerd.

#### **1.13 Bouwnummers en huisnummers**

We willen u erop wijzen dat de nummers van de appartementen bouwnummers zijn, deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet uw nieuwe huisnummer. Uw huisnummer is door de gemeente bepaald.

#### **1.14 Communicatie tussen Aannemer en koper**

Na de ondertekening van de koop-en aannemingsovereenkomst wordt u van harte uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek met uw kopers begeleider, op onze locatie te Amsterdam. De Kopers begeleider is tot aan de oplevering uw vaste aanspreekpunt. Na een persoonlijk gesprek zal de wooncoach uw woonwensen bespreken met de projectbegeleider, waarna u van ons de tekeningen van uw appartement ontvangt waarin alle afspraken zijn verwerkt.

## **2. Technische informatie**

### **2.1 Situatie, entree en fietsenstalling**

Het nieuwe appartementengebouw “**Touwrijk Vlaardingen**”, bestaat uit 23 appartementen verdeeld over 4 woonlagen. Op de begane grond bevindt zich een gemeenschappelijke berging voor fietsen. De entree bevindt zich aan de Zomerstraat 41 te Vlaardingen. Voor en achter het gebouw bevinden zich openbare parkeerplaatsen.

### **2.2 Terrein**

Het eigen terrein bevat geen parkeerplekken. Auto's dienen geparkeerd te worden bij nabijgelegen APCOA-parkeergarage, Maassluisdijk 142-152, 3131 KB Vlaardingen. Hier moet een parkeerabonnement voor worden afgesloten. In de parkeergarage zijn laadpalen beschikbaar voor elektrische voertuigen. Er zijn vijf bezoekers parkeerplaatsen in eigendom van de gezamenlijke VVE.

### **2.3 Buitenruimtes**

De buitenruimtes voor de appartementen zijn uitgevoerd als een prefab balkon, voorzien van metalen hekwerken uitgevoerd in RAL7016. Op de balustrade worden composiet bloembakken in mosgrijs geplaatst. Tussen de balkons wordt een gesloten wand geplaatst, welke tevens een brandwerende functie heeft. De inrichting van de buitenruimtes is voor de kopers.

### **2.4 De draagconstructie van het appartementengebouw**

Het funderingssysteem van het appartementengebouw bestaat uit betonnen funderingspalen en daarop een betonnen balkenfundering. De begane grondvloer wordt uitgevoerd met een betonnen systeemvloer (kanaalplaatvloer). De draagconstructie is opgebouwd uit wanden van kalkzandsteen met daaroverheen betonvloeren (breedplaatvloeren). De schuine elementen van de kap bestaan uit een prefab houten elementen, welke voorzien is van isolatie. De dakvloer is uitgevoerd als breedplaatvloer. Waar nodig zijn stalen kolommen of spanten toegevoegd.

### **2.5 Gevels en dak van het appartementengebouw**

De gevels worden gemetseld met een rode baksteen in wildverband. Fabricaat baksteen: waalformaat, Van der Sanden Reno Handvorm. In de gevels worden rollagen toegepast. Aan de achtergevel bij het bovenste appartement wordt een stukje speciaal stucwerk toegepast in RAL 9002. Het voegwerk wordt in 2 kleuren toegepast in de kleur middengrijs en antraciet (bij de ingebouwde balkons aan de rechtergevel). Boven de kozijnen bevinden zich betonnen lateien in de kleur lichtgrijs. De waterslagen onder de kozijnen zijn gemaakt van prefabbeton. De gevel heeft een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ . De gevelbekleding bestaat uit een onderhoudsarm plaatmateriaal in antraciet Trespa, dit bevindt zich op de schuine stukjes gevel boven de dakkap. Bij de entreedeur en brievenbussen zal er een Trespa Meteor plaat in Wine Red worden geplaatst.

Het schuine dak wordt bekleed met keramische dakpannen, kleur zwart. In het schuine dakvlak zijn dakvensters opgenomen, welke van binnenuit te openen zijn. Vlakliggende delen en goten worden voorzien van dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$ . Het platte dak is bereikbaar via een dakluik met schaartrap. De dakranden worden voorzien van een zinken afdekkap.

### **2.6 Buitenkozijnen, ramen en deuren**

De buitenkozijnen, puien, ramen en deuren van gebouw zijn uitgevoerd in kunststof met een verdiept profiel, kleur mosgrijs. De buitenkozijnen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. Het kozijn en

de beglazing heeft een isolatiewaarde van minimaal  $U = 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ . Daar waar de voorschriften dit vereisen, zijn de kozijnen doorvalveilig uitgevoerd. De buitenkozijnen en- deuren van de hoofdentree en de entree van de fietsenberging wordt uitgevoerd in hardhout.

## **2.7 Hang- en sluitwerk en toegang**

De deur van de fietsenstalling en de hoofdentree wordt voorzien van een toegangscontrolesysteem met elektrisch slot. De deur is te bedienen via een elektronisch tag. Per appartement worden 3 tags geleverd. De deur van de fietsenstalling is aangesloten op een deurautomaat, waardoor de deur automatisch geopend wordt bij een drukknop of tag. De voordeuren van de appartementen zijn afsluitbaar via een mechanische cilinder. Per appartement worden 3 sleutels geleverd. Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd in aluminium en conform het Besluit bouwwerken leefomgeving.

## **2.8 Algemene ruimtes**

De algemene ruimtes zijn volledig afgewerkt. Het plafond en de wanden zijn voorzien van spuitpleister RAL 9010. De vloerafwerking bestaat uit tegels 600x600 mm, kleur antraciet.

## **2.9 Fietsenberging**

De fietsenberging bevindt zich op de begane grond. De vloer bestaat uit een gevlinderde betonvloer. De wanden bestaan uit kalkzandsteenwanden, waarbij sommige wanden zijn voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. De wanden worden niet nader afgewerkt. Het plafond wordt afgewerkt met een geïsoleerd houtwolcementplaten.

## **2.10 Entreedeur en kozijn van het appartement**

De entreedeur van het appartement wordt uitgevoerd met een stalen kozijn voorzien van een dichte deur. De deur is voorzien van een vrijloopdranger, welke aangesloten is op een rookmelder. De appartementen zijn bij de entree voorzien van een kunststof deurbel en een deurspion.

## **2.11 Dekvloeren**

De vloeren in de woning worden voorzien van een zandcement dekvloer. Door de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren, kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. De vloerafwerking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Hiervoor is de aansluiting van de dekvloer op de woning scheidende wanden en gevelmuren ontkoppeld. Nadrukkelijk aandachtspunt hierin is met name de plintafwerking. Een en ander met inachtneming van de eisen zoals die in de (concept)splitsingsakte zijn opgenomen.

## **2.12 Indelingswanden**

De niet-constructieve binnenwanden, de indelingswanden en/ of voorzetwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden in gipswanden 100 mm of gasbeton. De constructieve binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Ook worden er voorzetwanden met isolatie en gipsplaten toegepast.

## **2.13 Kozijnen en binnendeuren**

Voor alle appartementen zijn stalen binnenkozijnen opgenomen, voorzien van stompe binnendeuren en RVS hang- en sluitwerk. De deuren en kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een wit gespoten afwerking.

De kozijnen hebben een hoogte van ca. 2350 mm. Voor bouwnummers 11, 17 en 23 zijn schuifdeursystemen opgenomen met dubbele deuren. De schuifdeuren zijn opgebouwd uit hout en glas. Levering en montage van hang- en sluitwerk voor de binnendeuren is onderdeel van de koopsom.

#### **2.14 Vensterbanken**

De vensterbanken zijn uitgevoerd in composiet, kleur antraciet.

#### **2.15 Plafondafwerking**

De betonnen plafonds worden voorzien van spuitwerk en de V naden worden gesmeerd. De netto hoogte van vloer tot plafond in de verblijfsruimten: 2,6 m.

Indien u kiest voor de upgrade in het lichtplan (met ingebouwde spotjes), houdt er dan gelieve rekening mee dat er een toeslag bij komt voor het stucwerk rondom de spots. Dan hoeft de stukadoor de spots niet tijdelijk los te koppelen van het plafond tijdens zijn werkzaamheden.

#### **2.16 Stukadoorswerk**

Alle wanden van de woningen worden afgewerkt conform Bedrijfschap Afbouw, groep 1 (behangklaar).

#### **2.17 Vloerafwerking en plinten**

Er is geen vloerafwerking en plinten opgenomen.

In verband met de hoogtes van dekvloeren en de spleten onder de deuren is een vloerafwerking toegestaan die gelijk is aan- of kleiner dan 20 mm.

We adviseren bij het uitzoeken van de vloerafwerking een warmteweerstand van 0,02 m<sup>2</sup>K/W te hanteren. Hieronder vallen bijvoorbeeld steenachtige vloerafwerkingen en verlijmde pvc-vloeren. Als u geen rekening houdt met de warmteweerstand, dan loopt u het risico dat het niet behaaglijk wordt in huis en/of zelfs de vereiste ruimtetemperatuur niet gehaald wordt.

#### **2.18 Badkamers en toiletten**

De indeling van de badkamers en de toiletten zijn weergegeven op de verkooptekeningen. De aansluitpunten zoals waterleiding, riolering, mechanische ventilatie en elektrapunten zijn al voorzien, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Voor de afwerking van de badkamers en toiletten wordt gewerkt met standaardpakketten voor tegelwerk en sanitair. In de koopsom is het pakket "Brons" opgenomen. In bijlage 2 is meer informatie te vinden over het type tegels, sanitair en toebehoren.

Via de kopers begeleider is het mogelijk om een ander pakket (zilver of goud) te kiezen voor het sanitair en tegelwerk. De meerkosten van deze opties worden via de kopers begeleider aan u voorgelegd ter goedkeuring. Voor meer informatie verwijzen wij naar de kopers brochure.

De keuze voor een upgrade dient tot vier weken na planacceptatie Woningborg worden ingediend.

## 2.19 Keukeninrichting

In de v.o.n. prijs van de woning is een keukencheque opgenomen. De keukencheque is exclusief te gebruiken bij Eigenhuis Keukens. Voor deze check kunt u de aanbiedingskeuken uit het inspiratiemagazine kiezen of zelf een keuken samen laten stellen.

De hoogte van de keukencheque varieert per bouwnummer:

Keukencheque: € 6.990,- incl. BTW: bouwnummers 1, 2, 4 t/m 9, 12 t/m 15, 18, 20 en 21;

Keukencheque: € 7.690,- incl. BTW: bouwnummers 3, 10, 16, 19 en 22;

Keukencheque: € 8.750,- incl. BTW: bouwnummers 11, 17 en 23.

U kunt terecht bij de keukenshowroom Eigenhuis Keukens in Capelle aan den IJssel. De keukenshowroom is bekend met de projectafspraken hebben diverse keukens op basis van de standaard indeling uitgewerkt.

Eigen Huis Keukens nodigt u uit voor een vrijblijvend gesprek om een keuken naar wens samen te stellen. Voor elk woningtype is een aanbiedingskeuken ontworpen, welke passend is binnen de prijs van de keukencheque (incl. montagekosten), hierin kan u dus van afwijken. Wensen voor upgrades van uw keuken die buiten de keukencheque vallen worden via de offerte van Eigenhuis Keukens verrekend de koper.

Belangrijk: De keuken wordt pas na oplevering geleverd en geplaatst. De verantwoordelijkheden en afspraken omtrent de keuken liggen dan ook alleen bij Eigenhuis Keukens.

Wijzigingen indien in de indeling/installaties binnen de zone van de keuken is mogelijk. Deze bouwkundige werkzaamheden zullen separaat worden verrekend met de Aannemer.

Onder de bouwkundige werkzaamheden vallen:

- Wijzigingen in elektra;
- Tekencosten m.b.t. wijzigingen in elektra;
- Wijzigingen in installaties (in de keuken): veranderingen in de vloerverwarming en waterafvoer;
- Tekencosten m.b.t. wijzigen van installaties.

Dit kan tot 4 weken na planacceptatie Woningborg worden ingediend. Zie meer informatie over de upgrade mogelijkheden van uw keuken in de kopers brochure.

## 2.20 Trappenhuis en lift

De trappen en bordessen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd met prefab betonnen trappen en bordessen. Langs de trappen worden stalen leuningen en/ of balustrades geplaatst. In het vluchttrappenhuis worden een stalen trap met stalen leuningen en/ of balustrades geplaatst.

In het appartementengebouw wordt een algemene liftinstallatie aangebracht. De lift is toegankelijk vanuit de entreehal en biedt toegang tot de appartementen op de verdiepingen. De afwerking van de lift wordt nader bepaald door de architect.

## 2.21 Meterkasten en techniekruimte

### 2.21.1 Meterkast

In de meterkast van het appartement bevindt zich de elektrameter en de watermeter. Deze worden aangebracht volgens de geldende voorschriften van de Nutsbedrijven. De meterkast wordt geventileerd uitgevoerd. De verbruikskosten met betrekking tot elektriciteit en water zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De verbruikskosten na oplevering zijn voor rekening van de verkrijger. Bij de oplevering zullen de meterstanden worden opgenomen. Tevens wordt in deze meterkasten de aansluitingen voor data aangebracht.

### *2.21.2 Techniekruijnte*

In de techniekruijntes bevinden zich de ventilatie-unit, de warmtepomp en de boiler. Zie ook de verkoopteekeningen.

## **2.22 Riolering en waterinstallatie**

### *2.22.1 Riolering*

De riolering van het appartement wordt op de verticale verzamel-/standleiding in de leidingschacht aangesloten. Op deze verzamel-/standleiding worden de afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de spoelbak van de keukeninrichting, de vaatwasser en de wasmachine aangesloten. De riolering wordt samengesteld uit kunststof leidingen die zoveel mogelijk in de wanden worden weggewerkt of in de betonvloeren ingestort. De posities van de sanitaire toestellen staan aangegeven op de verkoopteekeningen. Het hoofdleidingsysteem voor vuil- en schoon water wordt ter plaatse van de erfscheiding via erfafscheidingsputten gescheiden aangeboden en op het gemeenteriool aangesloten.

### *2.22.2 Koudwaterleidingen*

Ter plaatse van de meterkasten in de appartementen zijn de individuele watermeters gepositioneerd. De koudwaterleidingen worden vanaf de individuele watermeters in de meterkast naar alle tappunten en sanitaire toestellen in het appartement geleid. De waterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en/of vloeren. De posities van de sanitaire toestellen staan aangegeven op de verkoopteekeningen.

### 2.22.3 Warmwaterleidingen

De warmwaterleidingen worden vanaf de boiler naar de spoelbak in de keuken en sanitaire toestellen zoals wastafel en douche geleid. De waterleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en/of vloeren. De posities van de sanitaire toestellen staan aangegeven op de verkooptekeningen.

## 2.23 Verwarmingsinstallatie

De benodigde warmte en koeling voor de appartementen wordt opgewekt door middel van lucht-warmtepompen met een geïntegreerde boiler van circa 180 liter. In de appartementen vindt de verwarming plaats door middel van lage temperatuur vloerverwarming. De vloerverwarmingsleidingen worden aangebracht in de dekvloer. Meerdere verdelers ten behoeve van de vloerverwarming worden bij voorkeur in aparte kasten, berging of technische ruimte geplaatst. De bediening/ temperatuurregeling van uw vloerverwarming geschiedt door middel van thermostaten en is individueel na te regelen per vertrek. Aanvullend op de vloerverwarming wordt er in de badkamer een aansluiting aangebracht voor een elektrische handdoekradiator. Met vloerkoeling is het mogelijk de ruimtetemperatuur met een aantal graden te verlagen.

Het legpatroon van de vloerverwarming, de verdeling van groepen en de eventuele sparingen in de dekvloer zullen met u worden afgestemd naar aanleiding van de gekozen plattegrondindeling.

Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51. Onderstaande temperaturen kunnen worden gegarandeerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, indien een vloerafwerking met een maximale warmteweerstand van 0,07 m<sup>2</sup>K/W is toegepast en bij gesloten ramen. Dit zijn de minimum te behalen temperaturen als het buiten vriest. In de praktijk zijn hogere temperaturen haalbaar.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	22 °C
Keuken	22 °C
Slaapkamers	22 °C
Badkamers	22 °C
Toilet	18 °C
Verkeersruimte	18 °C
Berging	Onverwarmd

*Belangrijk! In verband met voorschriften ten aanzien van legionellapreventie, kunnen zones in de vloer voorkomen waar waterleidingen zijn opgenomen en dus geen vloerverwarming aanwezig is.*

De warmtepomp heeft ook de mogelijkheid om te koelen. In de zomer

## 2.24 Ventilatie

De ruimtes van het gebouw worden mechanisch geventileerd door middel van een warmteterugwinning (WTW) installatie. De WTW zorgt ervoor dat de toegevoerde lucht wordt voorverwarmd door de afgezogen lucht. De toe- en afvoer van de lucht vindt plaats door kunststof roosters in het plafond. De rooster (ventielen) staan ter indicatie aangegeven op de verkooptekeningen. De aangehouden luchthoeveelheden zijn conform Besluit bouwwerken leefomgeving. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt een CO<sub>2</sub> sensor geplaatst.

In de door u uitgekozen keuken dient een recirculatiekap te worden toegepast. Het aansluiten van de recirculatiekap op de MV-installatie of het maken van een rechtstreekse verbinding naar buiten ontregeld de installatie.

## **2.25 Elektra**

### *2.25.1 Algemeen*

De elektrische installatie ten behoeve van het gebouw wordt gevoed vanuit de CVZ-kast die zich op de begane grond bevindt. Hiervandaan wordt de elektrische installatie via stijgschachten tot in de individuele meterkast op de verdieping van het appartement aangebracht. In de meterkasten van de appartementen zijn de individuele elektriciteitsmeters gepositioneerd. De elektrische installatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten en de liftinstallaties wordt aangesloten op de gemeenschappelijke meter. Het uitgangspunt is een aansluiting van 3x25A per woning.

### *2.25.2 Schakelmateriaal en wandcontactdozen*

De posities van de aansluitpunten voor wandcontactdozen, centraaldozen, lichtschakelaars en datapunten zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De elektra-installatie wordt conform de NEN1010 norm uitgevoerd. Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof en worden volledig ingebouwd. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur en uitgevoerd met randaarde. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf. De posities en aantallen van de aansluitpunten staan weergegeven op de verkooptekeningen.

Bedieningspanelen worden op een hoogte van circa 1500 mm boven vloerpeil gemonteerd. De schakelaars in het gehele appartement en de wandcontactdozen in de technische, berg- en verkeersruimten worden op circa 1050 mm boven vloerpeil aangebracht. De wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht.

Voor eventuele kopers opties verwijzen wij u naar de kopers brochure. Dit dient na start sloop worden ingediend.

## **2.26 Video- / intercomsysteem appartementen**

Uw appartement wordt voorzien van een video-/intercominstallatie met kleurenbeeldscherm van Comelit of dergelijke uitgevoerd in kleur wit. Iedere woningentreedeur heeft daarnaast een separate voordeurbel. Deze geeft een afwijkend signaal ten opzichte van het spreek/luistersignaal van de video-/intercominstallatie.

## **2.27 Data-installatie appartementen**

Voor de aansluitmogelijkheid van de telefoon, UTP en CAI worden er loze leidingen met controle draad aangebracht vanaf de meterkast naar de woonkamer, eindigend in een inbouwdoos met deksel. De telefoon, UTP en CAI-aansluitingen op het net dienen tijdig door de verkrijger te worden aangevraagd. De aansluit- en abonnementskosten voor de providers zijn niet in de koop- of aanneemsom opgenomen.



## **2.28 Verlichting**

Armaturen en verlichting in de algemene ruimtes zijn onderdeel van de aanneemsom. Verlichting in de appartementen is geen onderdeel van de aanneemsom.

Voor eventuele kopers opties verwijzen wij u naar de kopers brochure. Dit dient na start sloop (worden ingediend).

## **2.29 Rookmelders**

Het appartement wordt conform de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving en overige voorschriften voorzien van rookmelders. De rookmelders zijn onderling gekoppeld en aangesloten op het lichtnet. De rookmelders sturen ook de vrijloopdrangers aan die zijn aangebracht bij de voordeuren van de appartementen. Bij brand zullen de deuren automatisch dichtvallen om verspreiding van brand tegen te gaan. De vrijloopdrangers zijn wettelijk vereist en mogen niet worden verwijderd. Indien er geen brand is zijn de drangers niet actief.

### **2.30 Zonwering/ raambekleding**

Dit is niet voorzien.

### **2.31 PV-installatie**

Op het dak van het appartementencomplex worden PV-panelen geplaatst. Er worden aan elk appartement drie PV-panelen aangesloten.

## Bijlage 1: Materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Opmerking
<b>GEVELS/ PLAFONDS</b>			
Buitenblad	Baksteen waalformaat	Rood	Wildverband
Voegwerk	Voegspecie	middengrijs/ antraciet	Opgave architect
Hemelwaterafvoer	Zink	Blank	
Kozijnen	Kunststof	Mosgrijs	
Draaiende delen woningen	Kunststof	Mosgrijs	
Raamdorpels	Prefabbeton	Lichtgrijs	
Lateien	Prefabbeton	Lichtgrijs	
Buitenplafond	Trespa	Wine Red	Nis entree
Bekleding wanden	Trespa	Wine Red	Binnenzijde entreenis
Postkasten	Metaal gepoedercoat, briefkleppen RVS	Wine Red	
<b>BALKONS</b>			
Balustraden	Stripstaal	Antraciet	
Balkonafwerking bovenzijde	Schoon beton	-	
Balkonafwerking voorzijde	Schoon beton	-	
Balkonafwerking onderzijde	Schoon beton	-	
Bloembakken	Composiet	Mosgrijs	t.p.v. balustrade balkons
<b>DAKEN</b>			
Hellend dak	Keramische dakpan golvend	Antraciet	
Platte dak	Bitumen	Antraciet	
	Sedum		i.v.m. waterberging

## Bijlage 2: Pakket Brons badkamer en toilet

### Badkamer

#### Douche-opstelling bestaande uit:

- Afvoergoot 70cm RVS
- Dichtingset + RVS kit
- HGRO Ecostat 1001CL douchekraan thermostaat cl opbouw chroom 9877282
- HGRO Croma Select S Vario glijstangset basic rond wit/chroom 9288343
- Inloopdouche Entrada 90cm chroom

#### Badmeubel

- M-Style m-style badmeubel palermo, wastafel wit glans, 100x45cm cashmire 13027
- Regn hoge wastafelmengkraan met gebogen uitloop en coldstart 10003CR
- Clickwaste chroom
- VIEG sifon ondiep wit 9488119
- M-Style m-style spiegel rechthoekig met backlight, 100x70cm 13163

#### Radiator-opstelling bestaande uit:

- Bron Eros Round radiator elektrisch 600 x 1400 mm / 900w incl. wifi thermostaat glans wit

### Toilet

#### Toilet-opstelling bestaande uit:

- Closetset Villeroy & Boch O.Novo 56cm incl. SC & QR zitting 8964793
- VIBO ViConnect inbouwreservoir front 112cm 92242700
- VIBO ViConnect bedieningspaneel wit 9524781

#### Fontein-opstelling bestaande uit:

- Luca sanitair Ceramics fontein rechts 40x21,5x12h van keramiek, kraangat rechts glans wit LUCE1607T
- Regn fonteinkraan, chroom 10000CR
- Regn fonteinafvoerplug, chroom 13004CR
- Regn fonteinsifon, chroom 13002CR

#### Diverse accessoires:

- Regn toiletrolhouder zonder klep (met rozet), chroom rozet) 17006CR
- Regn toiletborstel met houder, chroom 17003CR
- Regn handdoekhaak klein 3 cm, chroom 17005CR

### Tegels

#### Badkamertegels bestaande uit:

- Wandtegel Padana 30 x 60 cm Metropolis Sand
- Vloertegel Padana 60 x 60 cm Metropolis Sand

#### Toilet tegels bestaande uit:

- Wandtegel Padana 30 x 60 cm Metropolis Sand
- Vloertegel Padana 60 x 60 cm Metropolis Sand

#### Lijmen en voegen bestaande uit:

- Lijm/voegmiddel Botament wand/vloerlijm Green Hero zak
- Lijm/voegmiddel Sopro voeg jasmijn
- Hoekprofiel 11 mm haaks jasmijn
- Lijm/voegmiddel Sopro siliconenkit jasmijn
- Lijm/voegmiddel Sopro siliconenkit wit
- Sopro coat & band
- Lijm/voegmiddel Sopro voorstrijk

Afbeeldingen onderdelen (ter informatie):

