

DE BLOEMHOF



ALGEMENE & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

DE BLOEMHOFSCHOOL

Versie 1.1 | Datum: 25-03-2022

ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN HET WERK

INLEIDING

Deze verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door nutsbedrijven, gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Alle werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de technische omschrijving en de tekeningen zoals die in de verkoopdocumentatie zijn opgenomen.

Desondanks moet er een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden en/ of nutsbedrijven.

Eveneens wordt het recht voorbehouden om wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Waar in de technische omschrijving merknamen worden vermeld dient “of gelijkwaardig” toegevoegd te worden. De aangegeven plaatsen en aantallen van elektrische punten, ventilatiepunten, etc. kunnen in overleg met de installateur nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Als er wijzigingen zijn voordat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie in de vorm van inlegvellen en/of een bijgevoegd erratum. Verrekeningen ten gevolge van bovengenoemde wijzigingen zijn niet mogelijk.

In de verkoopbrochure treft u tekeningen aan. Hierop staan de gegevens weergegeven ten behoeve van de koop van de door u gekozen woning. De op tekening aangegeven apparatuur en inrichting zijn slechts indicatief en behoren niet tot de standaard uitrusting. Bij de woning behoort alleen hetgeen als zodanig in deze omschrijving is vermeld. De ingeschreven maten op de tekening zijn “circa maten”, uitgedrukt in millimeters (in verband met de bestaande situatie zijn beperkte afwijkingen mogelijk). Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De op de tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, etc. zijn indicatief, de juiste plaats wordt nader bepaald.

De situatietekening, waarop de woningen met de daarbij behorende grond, de straten, het openbaar groen, etc. staan aangegeven, is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid vervaardigd, maar betreffen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de groenstroken, afmetingen, voetpaden kunnen zich dan ook voordoen. Uiteraard zal de koper hiervan zo goed mogelijk op de hoogte worden gehouden.

De opgenomen perspectieftekeningen zijn zogenaamde “artist-impressions”. Er kan dus een verschil zijn tussen deze impressies en de daadwerkelijke kleurstelling en uitvoering. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

DE AANKOOP VAN DE WONING/ APPARTEMENTSRECHT

Bij de aankoop van een appartementsrecht gelden er iets andere regels dan wanneer u een eengezinshuis koopt.

De Bloemhofschool wordt gesplitst in appartementsrechten. Koopt u een appartementsrecht, dan heeft u een aandeel in het complex (de gemeenschap). Alle verkrijgers tezamen zijn koper van het gebouw.

De gedeelten die voor privégebruik bestemd zijn (woonruimte, berging e.d.), worden de 'privé-gedeelten' genoemd. De gedeelten in het gebouw die geen privé-gedeelten zijn maar toebehoren aan alle eigenaren worden de gemeenschappelijke gedeelten genoemd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de fundering, het casco en het terrein. In de splitsingsakte(n) en tekeningen wordt aangegeven wat privé of gemeenschappelijk is.

U koopt dus een alleenrecht op het gebruik van een woning met toebehoren alsmede het mede-eigendomsrecht van het gehele complex met de erbij behorende grond en hebt daardoor ook het recht om de gemeenschappelijke gedeelten van het complex te gebruiken.

De privé-gedeelten worden apart van de gemeenschappelijke gedeelten opgeleverd. Het privé-gedeelte wordt aan u als verkrijger opgeleverd. De gemeenschappelijke gedeelten worden aan de Vereniging van Eigenaars (hierna te noemen: 'VvE') opgeleverd.

VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)

Bij de koop van een appartement(srecht) wordt men automatisch lid van de VvE. Er is wettelijk bepaald dat de eigenaren binnen een gebouw een VvE moeten vormen. Dit betekent dat men gedurende het eigendom van het appartementsrecht zijn of haar lidmaatschap niet kan opzeggen.

Net zoals elke "gewone" vereniging behoort ook de VvE statuten te hebben. Deze zijn te vinden in het zogenaamde "splitsingsreglement". Het splitsingsreglement is de "grondwet" met de spelregels van de VvE en maakt dan ook deel uit van de splitsingsakte. In het splitsingsreglement zijn de rechten en plichten voor de eigenaren en bewoners juridisch vastgelegd.

Er staat onder meer in:

- welke kosten gemeenschappelijk moeten worden betaald;
- hoe de verdeling van deze kosten over de eigenaren is (bijvoorbeeld op basis van de grootte van het breukdeel);
- regels voor het beheer van het gebouw (bijvoorbeeld de kleur van de zonwering en inrichting van het binnenhof).

Om deze kosten te betalen, storten de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten (VvE-bijdrage), op de bankrekening van de VvE. De hoogte van dit bedrag staat niet ter discussie van een individuele eigenaar, maar wordt tijdens de jaarvergadering van de VvE door de aanwezige eigenaren vastgesteld.

Verder staat in het splitsingsreglement hoe de VvE moet functioneren. De grondslag van het splitsingsreglement is het zogenaamde "Modelreglement" met hierin onder meer de wettelijke bepalingen die voor iedere VvE in Nederland gelden. Hieraan zijn vrijwel altijd aanvullende bepalingen toegevoegd, die specifiek op uw gebouw van toepassing zijn. Daarnaast kan het splitsingsreglement nog worden aangevuld met een huishoudelijk reglement met regels met

betrekking tot uitvoering van de groenvoorziening van het hof en de zonwering van Het Schoolgebouw om de kwaliteit en uniformiteit te waarborgen.

De vergadering van eigenaren bestaat uit de verzamelde eigenaren die tijdens een (jaarlijkse) bijeenkomst de besluiten nemen. Anders dan bij een gewone vereniging ligt het dagelijks bestuur van de VvE veelal in handen van de administrateur. Hij zorgt onder meer voor het opstellen van de jaarstukken. Dit kan een van de leden zijn, maar bij grotere verenigingen wordt dit werk meestal gedaan door een extern bureau dat hierin is gespecialiseerd.

Wel zult u altijd zelf als eigenaar, met de gezamenlijke eigenaren, besluiten moeten nemen over gebruik, onderhoud en beheer van uw gebouw. Dat gebeurt dan in de vergadering van eigenaren. Enige tijd voor de oplevering zal de ontwikkelaar het initiatief nemen om de VvE, welke officieel bij de splitsing in appartementsrechten opgericht wordt, te activeren.

MEERWERK

Het is mogelijk, dat de koper een opdracht wil geven tot het uitvoeren van “meerwerk” volgens de standaard kopers keuzelijst van de aannemer. Dit is alleen mogelijk, indien de voortgang van de bouw hierdoor niet wordt belemmerd. Meerwerk uitgevoerd door derden dient na de oplevering plaats te vinden.

KOPERSKEUZE

De aannemer heeft voor de levering van het sanitair, de wand- en vloertegels leveranciers geselecteerd. Het is mogelijk om het sanitair en de vloer- en wandtegels naar eigen inzicht uit te zoeken. De woning wordt voorzien van een standaard maar complete keuken, het is mogelijk om bij de geselecteerde showroom de keuken naar eigen wensen aan te passen. De eventuele meerkosten zijn voor rekening van de koper.

OPLEVERING

De uiterste datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert, kunnen opleverprognoses gedetailleerder worden afgegeven. Wanneer uw woning gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met de aannemer de woning op te leveren. Tijdens deze oplevering worden geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Bij de oplevering zal zich nog een hoeveelheid zogenaamd bouwvocht in de woning bevinden, dat door opwarmen en ventileren in de loop van de tijd zal verdwijnen. Als gevolg van de wijziging in temperatuur en vochtigheidsgraad ontstaat krimp (of uitzetting) van onder andere stucwerk en hout.

De woning zal alleen aan u worden opgeleverd wanneer u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning.

KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMSTEN

De koper gaat met verkoper een koopovereenkomst aan, waarbij de verkoper zich verplicht tot het leveren van een appartementsrecht en de koper zich verplicht tot betaling van de grond- en ontwikkelkosten. Koper sluit daarnaast met de aannemer een aannemingsovereenkomst. De aannemer is verplicht om hierbij de opgestelde modelovereenkomsten met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te hanteren. De aannemer verplicht hiermee tot de bouw en transformatie van de gekochte woning. De koper verplicht zich hiermee tot het betalen van de zogenoemde bouwtermijnen.

Er is dus sprake van een aparte koopovereenkomst voor het appartementsrecht en een aparte aannemingsovereenkomst.

De getekende koop- en aannemingsovereenkomsten worden naar de notaris gezonden, die vervolgens de notariële akte van levering zal voorbereiden. Is de financiering geregeld, dan wordt de koper door de notaris uitgenodigd voor het tekenen van de leveringsakte.

EIGENDOMSOVERDRACHT EN DE LEVERINGSAKTE

De eigendomsoverdracht van de te bouwen woning geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Voor de datum van het notarieel transport ontvangt de koper van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (incl. bijkomende kosten). Ook blijkt uit deze afrekening, indien van toepassing, welk bedrag de notaris zal ontvangen van de betreffende hypotheekinstelling en welk bedrag de koper aan de notaris moet overmaken. Is er sprake van inbreng van eigen middelen, dan worden die eerst aangesproken voordat de hypotheekgelden worden benut.

Op de transportdatum worden over het algemeen twee akten getekend, namelijk:

1. de akte van eigendomsoverdracht (transportakte) van de grond van verkoper aan koper;
2. (optioneel) de hypotheekakte, die betrekking heeft op de lening van de bank (geldgever) aan de koper.

Bijkomende kosten kunnen zijn:

- de rente tot de transportdatum over de vervallen maar niet betaalde bouwtermijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van een hypotheek;

De termijnen en betalingen staan vermeld in de koop- en aannemingsovereenkomsten.

HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

De nota's van de verschuldigde aanneemtermijnen na de notariële overdracht ontvangt de koper in tweevoud van de aannemer. Een kopie dient zo spoedig mogelijk door de koper naar de geldgever te worden doorgezonden, voorzien van zijn handtekening voor akkoord. De geldgever zal dan voor betaling zorgdragen. De facturen dienen binnen 14 dagen voldaan te zijn. Vanaf de transportdatum wordt rente, en/of aflossing en/of levensverzekeringspremie over het totale hypotheekbedrag betaald.

KOOPSOM EN BIJKOMENDE KOSTEN

De koopsommen van de woningen zijn ‘vrij op naam’, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. V.o.n. wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die gepaard gaan met het verwerven van een eigen huis, in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- honorarium architect en constructeur;
- honorarium notaris inzake transportkosten;
- makelaarscourtage;
- verkoopkosten;
- gemeentelijke leges;
- kadastrale rechten;
- omgevingsvergunning;
- aansluitkosten water-, riool- en elektriciteitsleidingen;
- gebruiksklare centrale verwarmingsinstallatie;
- de verschuldigde BTW (thans 21,0%) dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

De met de financiering van de woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Overige kosten voor rekening van de koper zijn onder meer:

- telefoonaansluiting;
- rente over de grondkosten;
- de rente over eventueel reeds vervallen termijnen (koop- en aannemingsovereenkomsten);
- de notariskosten voor het opmaken van een hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

De v.o.n.-verkoopprijzen en de vloeroppervlaktes worden door de makelaar aan u verstrekt.

VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn alle woningen verzekerd tegen de risico's van brand-/ stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u de woning zelf te verzekeren. Veelal gebeurt dit collectief via de VvE.

PRIJSSTIJGINGEN

De in de koop- en aannemingsovereenkomsten overeengekomen totale koopsom staat vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW tarief dan wel overdrachtsbelasting. Stijgingen van loon-/materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend. De risicoregeling woningbouw is dus uitgesloten.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING VAN HET WERK

1. INLEIDING

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de appartementen in het project De Bloemhof te Rotterdam. Dit document wordt u per onderdeel uitgelegd hoe het appartementengebouw en uw appartement wordt samengesteld en afgewerkt. De Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en vormt hiermee een geheel met de contracttekeningen.

Een appartement kopen is geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is, vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een appartement. Wij adviseren u dit document met aandacht te lezen, zodat u compleet op de hoogte bent van uw appartement. Hieronder wordt met name aangegeven wat u wel en niet koopt als u een overeenkomst sluit.

2. PROJECTGEGEVENS

Het plan betreft een project van 15 appartementen in het voormalige schoolgebouw de Bloemhof met 3 bouwlagen en een souterrain. Het pand wordt intern ten delen gesloopt, waarna er nieuwe appartementen in het bestaande casco worden gerealiseerd.

Op de begane grond bevinden zich zes appartementen. Op de 1^{ste} verdieping worden eveneens zes appartementen gerealiseerd welke worden ontsloten via de galerij. De twee hoekappartementen bouwnummer 7 en 12 beschikken over twee verdiepingen. Op de tweede verdieping worden drie appartement gerealiseerd met ieder een loggia en worden ontsloten via het algemene trappenhuis. Er is geen lift aanwezig.

Het voormalige schoolplein aan de achterzijde, wordt ingericht als gemeenschappelijk buitenruimte en met enkele privé-tuinen. Tevens worden hier de buitenbergingen gerealiseerd waar de fietsen kunnen worden gestald. De gemeenschappelijke buitenruimten wordt rustig en onderhoudsvriendelijk ingericht in overleg met de (tuin)architect.

3. MILIEU

Bij het ontwerp van het gebouw, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw is en wordt rekening gehouden met het milieu. Bouwafval wordt niet alleen gescheiden ingezameld en afgevoerd, maar ook zal het afval tijdens de uitvoering tot een minimum worden beperkt.

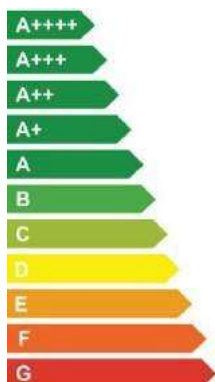
De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Het zoveel als mogelijk hergebruik bestaande draagconstructie
- De nodige isolerende voorzieningen volgend uit het energielabel
- De appartementen worden gasloos uitgevoerd middels individuele ventilatiewarmtepomp

- Dubbele HR++ beglazing met hoge mate van kierdichting;
- Een fraai aangelegde gemeenschappelijke binnentuin

Energie label

Het energielabel geeft aan hoe energiezuinig een appartement is. Het landelijk bekende label loopt momenteel van A++++ (meest zuinig) tot en met G (minst zuinig).



EPC (woningbouw)	Label
$EPC \leq 0,2$	A++++
$0,2 < EPC \leq 0,4$	A+++
$0,4 < EPC \leq 0,6$	A++
$0,6 < EPC \leq 0,8$	A+
$0,8 < EPC < \text{nog onbekend}$ (bovengrens wordt in later stadium vastgesteld)	A

De appartementen van De Bloemhofschool krijgen energielabel A.

4. PEIL VAN DE WONINGEN

Het peil - P - is de bovenkant van de afgewerkte dekvloer op de begane grondvloer achter de voordeur van de woning.

5. GRONDWERK

De bodemkwaliteit van de locatie is geschikt voor het beoogde gebruik. Het nodige grondwerk zal worden verricht voor de funderingen, leidingen en bestratingen. De nodige aanvullingen en grondverbeteringen ten behoeve van de gemeenschappelijk tuin zullen worden uitgevoerd volgens opgave van de tuinarchitect.

6. RIOLERING

De riolering worden uitgevoerd in kunststof leidingen. Het rioleringsstelsel voldoet aan de hiervoor gestelde overheidsnormen. De afvoeren van diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in een tot 90 graden Celsius hittebestendig materiaal en worden voorzien van de nodige ontstoppingsstukken. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zinken leidingen. Het vuilwater en schoonwater wordt gescheiden aangeboden en aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel.

7. TERREIN EN TUIN

Gemeenschappelijk binnentuin

De gemeenschappelijk tuin wordt ingericht in overleg met de tuinarchitect en hovenier. De binnentuin zal onderhoudsarm worden aangelegd en zorg dragen voor een rustige en groene uitstraling. Gezien de waterhuishouding en het duurzame karakter wordt er halfverharding middels grind toegepast en worden er siergrassen, groene erfafscheidingen en enkele bomen aangeplant.

De gemeenschappelijke binnentuin wordt voorzien van een picknicktafel.

Privé-gedeelte: voortuin

In de voortuinen wordt een pad voorzien van 1200mm breed van het trottoir naar de voordeur bestaande uit betonnen grijze tegels van 600x600mm. Op de perceelgrens tussen de woningen wordt een beukenhaag voorzien van een hoogte van ca. 50cm.

Privé-gedeelte: achtertuin

In de achtertuinen worden tussen de privé-tuinen onderling op de perceelsgrens een staalmathekwerk voorzien van 180cm hoog met hедера beplanting. Als afscheiding tussen het privé-gedeelte en de gemeenschappelijk tuin wordt een beplantingsstrook aangebracht met wilde grassen.

De privé-gedeelte van de achtertuinen worden ten delen voorzien van een terras bestaande uit grijze betontegels 600x600mm. Het resterende deel wordt voorzien van halfverharding zodat er een mooie aansluiting ontstaat met de gemeenschappelijk binnentuin. Een en ander volgens opgave van de tuinarchitect.

8. FUNDERINGEN EN CONSTRUCTIE

Het originele gebouw is gefundeerd op bestaande houten palen. De algehele fundatie met de palen zijn geïnspecteerd en zijn van voldoende kwaliteit.

De hoofddraagconstructie van het gebouw zoals bouwmuren, vloeren blijven zoveel als mogelijk gehandhaafd in het kader van behoud van de authenticiteit en het hergebruik van materialen. Daar waar nodig voor de draagconstructie wordt er voorzieningen, verstevigingen of aanpassing verricht middels een stalen constructie volgens berekening en tekening van de constructeur.

De constructie, het casco en de vloeren zijn bestaand, het kan voorkomen dat wanden, vloeren, aansluitingen niet volledig haaks en/of waterpas zijn gezien de bestaande situatie.

9. VLOEREN

De begane grondvloer en eerste verdiepingvloer is een bestaande betonvloer welke wordt afgewerkt met een gipsvezelplaat met ingefreesde vloerverwarming.

De tweede verdiepingvloer bestaat uit een bestaande houten balken vloer welke wordt afgewerkt met een geïsoleerde gipsvezelplaat met ingefreesde vloerverwarming aan de bovenzijde.

10. DAKEN

De dakconstructie van het gebouw is in hoofdopzet bestaand. De hellende daken worden aan de buitenzijde voorzien van nieuwe dakpannen, dakvensters en dakkapellen volgens opgave architect.

Aan de binnenzijde zal de dakconstructie daar waar nodig worden aangepast en worden verstevigd. Het dakbeschot wordt aan de binnenzijde geïsoleerd met een Rc-waarde 3,5 m².K/W en afgewerkt met gipsbeplating. Het spantwerk wordt zoveel als mogelijk in het zicht gelaten en blijft onafgewerkt.

De nieuwe dakkapellen worden voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking. De dakterrassen c.q. loggia's worden geïsoleerd en voorzien van bitumineuze dakbedekking met daarop onderhoudsarme vlonderdelen met een houtlook.

De dakgoten en hemelwaterafvoeren langs de gevels worden uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren zullen lozen op het gemeentelijke riool. De hemelwaterafvoeren zijn globaal op tekening weergegeven. Verschuivingen hiervan kunnen nog plaatsvinden.

11. GEVELS

Het gevelmetselwerk is bestaand en blijft gehandhaafd en daar waar nodig vinden er herstelwerkzaamheden plaats. De gevelstenen en het metselwerk is bestaand er zijn en blijven daarom kleurverschillen zichtbaar van vroegere aanhelingen, herstelwerkzaamheden, inboetwerk en verschil in degeneratie van de bakstenen.

Ter plaatse van de gevelwijzigingen welke voor het plan noodzakelijk zijn, worden de bestaande gevels aangeheeld conform de bestaande situatie. Aan de achterzijde worden de kozijnsparringen ingezaagd, aan de voorzijde wordt het metselwerk daar waar nodig ingetand.

De kleuren van de gevelmaterialen worden uitgevoerd volgens opgave van de architect. Voor het opvangen van het metselwerk boven o.a. de kozijnen worden de nodige lateien of geveldraggers aangebracht.

12. WANDEN

De scheidingswanden tussen de appartementen en de dragende wanden bestaan uit bestaande wanden die waar nodig worden aangeheeld. De woningscheidingswanden tussen de woningen worden daar waar nodig aan één zijde voorzien van een voorzetwand. Op deze wijze ontstaat er een woningscheidende wand welke bestaand uit twee akoestische ontkoppelde wanden. De voorzetwand bestaat uit metalen profielen waartegen gipsplaten en een vulling van minerale wol is aangebracht.

13. BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De bestaande houten buitenkozijnen in de privé-gedeelte worden vervangen. De nieuwe gevelkozijnen, ramen en puien van de woningen worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van HR++ beglazing. De draairichting van de ramen en deuren als aangegeven op tekening.

De entree deur van de woningen grenzend aan het maaiveld of aan de galerij worden uitgevoerd als een stompe paneel deur met glasopening volgens opgave architect. De entreedeur grenzend aan de portiek hebben geen glasopening en worden als dicht uitgevoerd. Al het toe te passen hang,- en sluitwerk is van inbraakwerende uitvoering. De toe te passen sloten in de buitendeuren en toegangsdeuren zullen worden voorzien van SKG** veiligheidssloten.

In het pannendak worden nieuwe dakvensters aangebracht zoals aangegeven op tekening. De buitenkozijnen van de algemene ruimten zijn en blijven bestaand en zullen daar waar nodig worden hersteld.

14. BINNENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

In de woning worden fabrieksmatige afgelakte plaatstalen kozijnen zonder bovenlichten toegepast. In de stalen kozijnen worden fabrieksmatige afgewerkte dichte stompe deuren geplaatst in de kleur wit welke worden voorzien van standaard hang- en sluitwerk.

Onder de toegangkozijnen van de toiletten en de badkamer worden kunststeen dorpels aangebracht. De overige binnenkozijnen zullen zonder dorpel worden uitgevoerd.

15. BEGLAZING

Alle gevelkozijnen in de privé-gedeelten worden voorzien van nieuwe isoleren dubbele beglazing. De isolerende beglazing wordt uitgevoerd als HR++ glas. Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is wordt gelaagd en of veiligheidsglas toegepast.

De kozijnen en beglazing in de gemeenschappelijke ruimten zoals het traphuis blijft gehandhaafd ter waarborging van de authentieke details.

16. TRAPPEN, HEKKEN EN BALUSTRADES

De trappen in de woningen worden uitgevoerd in vurenhout en fabrieksmatig voorbehandeld met dekkende grondverf. De trappen worden volgens opgave architect afhankelijk van het bouwnummer uitgevoerd als open of dichte trap. Langs de muurzijde van de trap wordt een houten leuning gemonteerd op de lichtmetalen leuningdragers.

17. AFTIMMERWERK

De meterkast zal geheel volgens de eisen van het nutsbedrijf worden uitgevoerd en ingericht. De achterwand van de meterkast wordt uitgevoerd in 18 mm underlayment. Vloerranden van

trapgaten worden afgetimmerd met houten plaatmateriaal. In de woning worden geen vloerplinten aangebracht.

18.SCHILDERWERK

Alle nieuwe en bestaande houten onderdelen zoals kozijnen worden geschilderd in een nader te bepalen kleur. De trappen en bijbehorende hekwerken worden alleen af-fabriek met grondverf behandeld. De kleur van het schilderwerk wordt door de architect bepaald. Onbehandeld blijven o.a. de cv-leidingen, meterschotten, bergruimten, dakconstructie, dakbeschot.

19.AFWERKING GEMEENSCHAPPELIJKE RUIMTE

Vloer-, wand-, en plafondaferking worden aangebracht volgens opgave architect.

20. AFWERKING APPARTEMENTEN

Vloer-, wand en plafondaferking worden aangebracht zoals aangegeven in de afwerkstaat. Daar waar gesproken wordt van behangklaar wordt bedoeld wand is gereed om te behangen. Andere wandafwerkingen vereisen wellicht een nadere voorbereiding.

21.VLOERAFWERKING APPARTEMENTEN

De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van standaard vloertegels met een afmeting van 30x30cm. Ter plaatse van de douchehoek wordt de vloer op afschot betegeld. Het aanbrengen van andere tegels, bijzondere afmetingen en/of motieven van vloer- en wandtegels kunnen prijsconsequenties tot gevolg hebben, waarbij eventuele meerkosten voor rekening van koper komen.

In alle overige ruimten wordt de dekvloer niet verder afgewerkt.

22.WANDAFWERKING APPARTEMENTEN

De wanden van het toilet worden betegeld tot 1.500mm + vloer. De wanden van de badkamer worden betegeld tot 2.200mm + vloer. Er worden standaard wandtegels met een afmeting van 15x20cm toegepast. Het aanbrengen van andere tegels, bijzondere afmetingen en/of motieven van vloer- en wandtegels kunnen prijsconsequenties tot gevolg hebben, waarbij eventuele meerkosten voor rekening van koper komen.

De steenachtige wanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, deze wanden blijven onafgewerkt. Daar waar gesproken wordt van behangklaar wordt bedoeld dat de wand gereed is om te behangen. Andere wandafwerkingen vereisen wellicht een nadere voorbereiding.

23. WATERINSTALLATIES

De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De leidingen worden zoveel als mogelijk in de wanden weggewerkt. De koud- en warmwaterleidingen worden aangelegd zoals op tekening is aangegeven, uitgaande van:

Koud waterleiding:

- Gootsteen (afgedopt) en afwasmachine in de keuken
- Wandcloset en fonteintje in toiletruimte
- Wastafel, douchekraan en wandcloset badkamer
- Wasmachine volgens tekening

Warm waterleiding:

- Gootsteen (afgedopt) in de keuken
- Wastafel en douchekraan in de badkamer

24. SANITAIR

De volgende sanitair toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten:

Toiletruimte

- Wandcloset diepspoel, closetzitting met deksel Villeroy & Boch O.novo in wit en inbouwreservoir met frontbediening Geberit Easy met bedieningspaneel Geberit Sigma hoogglans wit.
- Fontein Villeroy & Boch O.novo in wit uitgevoerd, chrome sifo met muuraansluiting, met chroom muurbuis en fonteinkraan HansGrohe MyCube.

Badkamer

- Wandcloset diepspoel, closetzitting met deksel Villeroy & Boch O.novo in wit en inbouwreservoir met frontbediening Geberit Easy met bedieningspaneel Geberit Sigma hoogglans wit.
- Wastafel Villeroy en Boch O.novo in wit uitgevoerd met mengkraan in chroom uitgevoerd Grohe Bau en spiegel afm. 40 x 60cm met spiegelklemmen.
- Douche: thermostaatkraan en glijstangset Grohe Grotherm 1000 performance chroom.

25. MECHANISCHE VENTILATIE

De woningen worden voorzien van een ventilatiesysteem met natuurlijke toevoer en mechanische afzuiging. In de keuken, het toilet, de badkamer en de technische ruimte wordt in het plafond of in de ventilatie-unit een instelbaar afzuigventiel aangebracht. Daar waar op tekening is aangegeven worden de ventilatie kanalen in het zicht als schoonwerk uitgevoerd wat zorgt voor een industriële uitstraling.

Er mag geen afzuigkap op het ventilatiesysteem worden aangesloten, geadviseerd wordt om een recirculatiekap toe te passen.

De afzuiging wordt bediend door middel van een CO2 signalering in de woonkamer en een relatieve luchtvochtigheidsmeter in de badkamer. De toevoer van de ventilatielucht in de toiletten en de badkamer vindt plaats onder de deuren. De toevoer van ventilatielucht in de verblijfsruimten vindt plaats door middel van (akoestische) ventilatieroosters die zijn opgenomen in of boven de gevelkozijnen.

De drie penthouses uitgevoerd met een ventilatiesysteem op basis van balans ventilatie (daarmee geen ventilatieroosters in de gevel).

De aantallen, globale positie en functies van installatieonderdelen in het appartement zijn op tekening indicatief aangegeven. Posities, afmetingen en hoogten kunnen plaatselijk afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen.

26. ELEKTRA

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf.

De installatie voldoet aan normblad NEN1010, zoals dat geldt op het tijdstip van de bouwaanvraag. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast en voor de appartementen op de verdieping in de berging. De leidingen wordt weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en berging welke in het zicht blijven.

De aansluitpunten per ruimte zijn op de tekeningen aangegeven. De inbouwhoogte van het schakelmateriaal bedraagt ca. 1050mm boven de afgewerkte vloer. De inbouwhoogte van de wandcontactdozen bedraagt circa 300mm boven de afgewerkte vloer voor zover niet gecombineerd met schakelaars. In de keuken ter plaatse van het aanrecht worden de wandcontactdozen geplaatst op 1.250mm + vloer. De wandcontactdozen in de meterkast worden conform voorschriften geplaatst.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in kunststof kleur wit. De plafonddozen voor lichtaansluitpunten worden voorzien van een deksel met lamphaak. De levering en de montage van armaturen in de woningen zijn niet bij de koopsom inbegrepen.

De elektriciteit wordt geleverd door een nader door de verkoper te bepalen leverancier. Na oplevering van de woning kunt u eventueel van energieleverancier veranderen. De kosten van zo'n wijziging zijn voor rekening van de koper.

In de woning worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en voorzien van een batterij back-up. De benodigde rookmelders zijn op tekening indicatief aangegeven en kunnen nog wijzigen.

Er wordt een elektrische aansluiting voorzien als voorbereiding voor een eventuele elektrische handdoekradiator in de badkamer. De elektrische handdoekradiator behoort niet tot de levering.

Elk appartement zal worden voorzien van een eigen telecom aansluiting. Het aansluitpunt zal worden voorzien in de meterkast of berging. De telecom aansluitingen in de woning worden voorzien zoals aangegeven op de tekening.

Iedere appartement met uitzondering van de begane grond woningen worden voorzien van een intercominstallatie.

De verlichting in de buitenbergingen worden aangesloten middels 12 Volt laagspanning welke wordt aangesloten op de meterkast voor de centrale voorzieningen van de VvE.

27. VERWARMING

Er wordt per woning een individuele retourventilatie waterwarmtepomp in de inpandig berging aangebracht met als afgiftesysteem lage temperatuur vloerverwarming. De installatie wordt geregeld door midden van een thermostaat in de woonkamer. De retourventilatie warmtepomp zorgt tevens voor de warmtapwater bereiding.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken is de installatie in staat om de navolgende temperaturen te bereiken en te behouden:

Woonkamer/keuken	20° C
Hal en overloop	15° C
Slaapkamer(s)	20° C
Toilet	15° C
Badruimte	22° C
Berging/ onbenoemde ruimte	15° C

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het droog- en proefstoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de verkoper.

28. KEUKEN

In de vrij op naam prijs is een standaard keuken opgenomen, volgens de opstelling als indicatie aangegeven in de verkooptekening. In de geselecteerde showroom door verkoper, kan de koper zijn keuken indien gewenst naar wens aanpassen. Eventuele prijsconsequenties zijn voor rekening van koper.

29. BERGINGEN

Elke woning beschikt over een buitenberging, zoals op de verkooptekening aangegeven. De ongeïsoleerde buitenbergingen worden voorzien van verduurzaamde houten geveldelen. De bergingen worden op staal gefundeerd en de vloer wordt voorzien van grijze betontegels 300x300mm.

30. AANLEG- EN AANSLUITKOSTEN

De aanleg- en aansluitkosten alsmede de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektra, water, riolering zijn in de koopsom inbegrepen. De kosten verbonden aan de aanleg en aansluiting voor telefonie en CAI zijn voor rekening van de koper. De koper dient zelf zorg te dragen voor een leveringsovereenkomst.

AFWERKSTAAT APPARTEMENTEN

Omschrijving	Vloer	Wand	Plafond
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar groep 3	Spuitwerk wit
Keuken	Dekvloer	Behangklaar groep 3	Spuitwerk wit
Slaapkamer(s)	Dekvloer	Behangklaar groep 3	Spuitwerk wit
Entree/hal	Dekvloer	Behangklaar groep 3	Spuitwerk wit
Badkamer(s)	Tegelwerk	Tegelwerk tot 2.200mm +vl	Spuitwerk wit
Toilet	Tegelwerk	Tegelwerk tot 1.500mm+vl	Spuitwerk wit
Buitenberging	Beton tegels	Verduurzaamde houten berging, ongeïsoleerd	Houten dakbeschot met dakbedekking

SLOTBEPALING

Deze verkoopdocumentatie, inclusief de opgenomen tekeningen, omschrijvingen en specificaties, met de grootste zorg is samengesteld aan de hand van gegevens van de architect, adviseurs, nutsbedrijven en gemeente.

Deze verkoopdocumentatie vormt het basisdocument van de woning die u koopt. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke technisch noodzakelijk zijn voor een goede uitvoering en die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven. Eventuele wijzigingen zullen echter geen kwaliteitsvermindering inhouden en voor u geen financiële gevolgen hebben.

De illustraties in de verkoopdocumentatie zijn zo nauwkeurig mogelijk weergegeven aan de hand van gegevens die bij het opstellen van de verkoopdocumentatie bekend waren. De illustratie is echter een vrije impressie van de illustrator. Aan deze tekening en de kleurstelling hiervan kunnen geen rechten worden ontleend. Hetzelfde geldt voor de op de tekening in de verkoopdocumentatie eventueel opgenomen beplanting, tuinaanleg, inrichting en huishoudelijke apparaten.

Op de verkooptekening zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventuele gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.