



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Koopappartementen, Project West Kwartier te Bergen op Zoom versie C d.d. 05-11-2020

Appartementen 1^e verdieping
Bouwnummers 1.16 – 1.17 – 1.18 – 1.19

Appartementen 2^e Verdieping
Bouwnummers 2.14 – 2.15 – 2.16 – 2.17 – 2.18 – 2.19

Appartementen 3^e Verdieping
Bouwnummers 3.14 – 3.15 – 3.16 – 3.17 – 3.18 – 3.19

Appartementen 4^e Verdieping
Bouwnummers 4.14 – 4.15 – 4.16 – 4.17 – 4.18 – 4.19

Appartementen 5^e Verdieping
Bouwnummers 5.14 – 5.15 – 5.16 – 5.17 – 5.18 – 5.19

Appartementen 6^e Verdieping
Bouwnummers 6.14

Algemene bepalingen

1. inleiding

Deze technische omschrijving vormt een onderdeel van het contract tussen u, de verkrijger (koper) en Dura Vermeer Bouw Zuid BV (verkoper). De ligging, de indeling van het appartement, de plaats van de technische installaties en het aanzicht van het appartement is te vinden op de verkooptekeningen. De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van het appartement vindt u in deze technische omschrijving. Door middel van de verkoopdocumentatie kunt u zich een beeld vormen van de kwaliteit, de afwerking van het appartement alsmede welke aanpassingen mogelijk zijn.

Deze beschreiden worden opgenomen in de koperscontractmap, welke, samen met de contract tekeningen het contract vormt tussen ondernemer en verkrijger. Dit teneinde geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van het appartement.

2. appartement typen

Voor een overzicht van de diverse appartement typen verwijzen wij u naar de situatietekening.

3. voorbehoud wijzigingen

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

De door de gemeente verstrekte tekeningen betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningenkasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen, groenvoorzieningen en aanplant is indicatief op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld.

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

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

De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en bruikbaarheid van het appartement. De verkrijger zal hierover via

mijnthuis.duravermeer.nl geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. De verkooptekeningen zijn niet op schaal uitgewerkt. Maatvoering kan niet vanaf verkooptekening gemeten worden. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en grote kan in werkelijkheid afwijken.

De op tekening of artist impression eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals bijvoorbeeld de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/aannemingsovereenkomst; Waar merknamen worden vermeld, behoudt de Ondernemer zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening. Aan artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning. Ten tijde van het opstellen van de koperscontractmap was is de omgevingsvergunning (bouwvergunning) nog niet verleend.

4. berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in het appartement is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van het appartement getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De appartementen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit. Om aan de daglichteisen te voldoen zijn bij bouwnummers 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19, 5.15, & 5.16 de oppervlakte van verblijfsgebied 1 (woonkamer/keuken) en bij 1.16, 1.17, 1.18, 1.19, 2.15, 2.16, 2.17, 2.18, 2.19, 3.15, 3.16, 3.17, 3.18, 3.19, 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19 & 5.19 de oppervlakte van verblijfsgebied 2 (slaapkamer) en bij bouwnummer 2.15 de oppervlakte van verblijfsgebied 3 (slaapkamer) gereduceerd met de zogenaamde krijtstreepmethode.

Om aan de 55% eis te voldoen zijn bij bouwnummers 1.19 & 2.19 een deel van de hal aangemerkt als onbenoemde ruimte in het verblijfsgebied

5. koop-/aannemingsovereenkomst en notariële akten

Het contract bestaat uit twee onderdelen; één deel dat de koop van de grond beschrijft en één deel dat de realisatie van het appartement beschrijft. Met het ondertekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, terwijl bouwer/ontwikkelaar zich door ondertekening verplicht tot de levering van de grond. Tevens verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van het appartement. U ondertekent bij de makelaar het contract in 2-voud. Vervolgens zullen deze door de betrokken partijen worden getekend en ontvangt u één volledig getekend exemplaar retour. Tevens ontvangt de notaris één exemplaar waarna deze zorgdraagt voor het opmaken en passeren van de leveringsakte (akte van overdracht) en indien u wenst tevens de hypotheekakte, wanneer de opschortende én de ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

6. koopsom V.O.N.

De koopsommen van de Appartementen zijn vrij-op-naam (VON). Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met de verwerving van een eigen huis gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten;
- bouwkosten;
- kosten garantieregeling SWK;
- notariskosten inzake transportakte;
- architecten- en constructeurhonorarium;
- leges omgevingsvergunning;
- eenmalige aansluitkosten nutsvoorzieningen: water, elektriciteit en riolering;
- makelaarscourtage/verkoopkosten;
- B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden);

Niet in de koopsom zijn inbegrepen:

- entreekosten kabelexploitant en telefoon- en/of televisieabonnement;
- administratiekosten aanvraag levering water en elektra;
- tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.
- VVE kosten

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

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

7. belastingen

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

8. betalingsverplichting en rentevergoedingen

De aanneemsom wordt gedeclareerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de koop-/aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van het appartement. Rentevergoeding wordt, op basis van het overeengekomen rentepercentage in de koop-/aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan of wanneer de grond niet binnen gestelde termijn notarieel wordt gepasseerd.

9. hypotheek

Bij de aankoop van uw appartement kunnen de verstrekkers van hypothecaire geldleningen ook vaak het meerwerk van de grote opties meefinancieren, indien deze tijdens het tekenen van de overeenkomst bekend zijn. De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor uw rekening. Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw appartement, zijn fiscaal aftrekbaar. Uw hypotheek of fiscaal adviseur vertelt u hierover graag meer.

10. notaris

Voor de eigendomsoverdracht is door Dura Vermeer Bouw Zuid BV een projectnotaris geselecteerd namelijk Huijbregts Notarissen te 's-Hertogenbosch. De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Verkrijger(s) wordt/worden daartoe door de notaris uitgenodigd. Vóór de datum van overdracht ontvangt/ontvangen verkrijger(s) van de notaris een afrekening waarop het totale, tot die datum verschuldigde bedrag is aangegeven en de tot dat moment verschuldigde rente. Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten gepasseerd, te weten:

- de akte van eigendomsoverdracht van de grond aan de verkrijger(s);
- de hypotheekakte.

11. meer-/minderwerk

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

12. stichting waarborgfonds koopwoningen / appartementen

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie en Waarborgregeling 2020 van toepassing i.c.m. module IE en IIP. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat. In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar.

Dit is de SWK garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.

Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

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

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

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement. Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een model-aannemingsovereenkomst van het SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd. Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

13. milieuvriendelijk en zuinig

Milieu, milieubehoud en zorg voor de toekomst spelen steeds vaker een meer prominente rol in de ontwikkeling en bouw van appartementen. Niet alleen worden energiebesparende voorzieningen in de appartementen getroffen, zoals hoog rendement isolerend glas, gasloos verwarmingssysteem en een ventilatiesysteem met warmteterugwinning, maar ook worden er zoveel mogelijk milieuvriendelijke materialen gebruikt en wordt er op milieuvriendelijke manier gebouwd.

Voorbeelden daarvan zijn:

- het scheiden van het bouwafval op de bouwplaats
- het gebruik van een milieu ontlastend verfsysteem voor het schilderwerk

Uit milieutechnische overwegingen worden geen doorvoeren naar buiten aangebracht ten behoeve van een rookkanaal, afzuigkap of wasdroger. Ook optioneel is dit niet mogelijk.

14. bouwbesluit

Voor de appartementen wordt een bouwvergunning aangevraagd, waarbij het appartementengebouw wordt getoetst aan het bouwbesluit, dat op het moment van indiening geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte.

Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

benaming

Woonkamer, keuken, slaapkamer (en studie) ->
Hal, entree, gang, overloop ->
Toilet ->
Badkamer ->
Meterkast ->
Berging ->

volgens bouwbesluit

Verblijfsruimte (1)
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Technische ruimte
Bergruimte

1) Volgens het bouwbesluit worden vertrekken zoals de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als de woon-, slaapkamers en keuken aangeduid als 'verblijfsruimten'. De grootte van de verblijfsruimten wordt bepaald door de mate van de aanwezige hoeveelheid daglichttoetreding. Soms is de hoeveelheid daglicht onvoldoende om het volledige vertrek een verblijfsruimte te noemen. In dit geval wordt een beperkt deel van het vertrek als onbenoemde ruimte aangeduid in plaats van verblijfsruimte zodat wordt voldaan aan de eisen van daglichttoetreding uit het bouwbesluit. Deze methode wordt in het bouwbesluit ook wel de "krijtstreepmethode" genoemd.

15. veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf.

Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden. Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

16. verzekering

Dura Vermeer Bouw Zuid BV verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen / appartementen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, dan wel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van branden, stormschade, over op de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

17. bouwnummers/ appartement type/ huisnummering

Straatnamen en huisnummers worden door de gemeente vastgesteld. Voor de nieuw te realiseren appartementen van dit project zijn deze nog niet bepaald. Daarom krijgen de appartementen tijdens de bouw een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Wanneer de adressen bekend zijn, worden deze zo spoedig mogelijk aan de verkrijger verstrekt.

Parkeervoorziening

Bij ieder appartement behoort één toegewezen parkeerplaats. Het penthouse appartement, bouwnummer 6.14 is hier een uitzondering op en krijgt twee toegewezen parkeerplaatsen. De ligging van deze parkeerplaats zijn opgenomen op de verkooptekening. De parkeerplaatsvoorziening is toegankelijk vanuit 'de affuit' en deze parkeerplaatsen op het binnenterrein worden gedeeld met de bewoners van de omliggende woningen van project West Kwartier.

18. maatvoering op tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid BV raadt verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de appartementen zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

19. limitering garantie

Het is niet mogelijk om uw toilet- en/of badruimte casco door Dura Vermeer op te leveren aan de verkrijger. Dit in verband met waterdichtheidsgarantie onderliggende appartementen.

20. beglazing

De norm NEN 3569 'Veiligheidsbeglazing in gebouwen' is voor dit project van toepassing verklaard. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloerniveau), gehard glas of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk.

21. afvalinzameling

Afvalinzameling geschied conform de eisen van Gemeente Bergen op Zoom. De afvalinzameling zal plaatsvinden door middel van ondergrondse containers. Er zullen containers geplaatst worden voor rest afval, papier en eventueel glas. De locatie van deze containers wordt meegenomen in het ontwerpproces van de openbare ruimte door Gemeente Bergen op Zoom.

22. in gebruik name appartement

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in het appartement gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw appartement. De uittreding van vocht

middels een drogingsproces (bijv. bij het verwarmen van het appartement tijdens de begin periode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten etc. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen. Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijv. een pvc-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van de pvc-vloer altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de pvc-vloer te laten uitvoeren door een professionele vloerenlegger.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper ons daarvan tijdig in kennis te stellen zodat we kunnen nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kunnen wij daarop dan ook niet anticiperen.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van het appartement en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk of 'harde' wandafwerking op de wanden aan te laten brengen.

Leggen van tegelvloeren

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

Beglazingskit

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

23. politie keurmerk veilig wonen

Het toegepaste hang en sluitwerk (sloten, scharnieren en schilden) van de appartementen voldoet aan de eisen van het bouwbesluit (weerstandsklasse II). Politie Keurmerk Veilig Wonen is niet van toepassing.

24. appartementsrechten en de vereniging van eigenaars (VvE)

Onder een appartementsrecht wordt volgens de wet verstaan: “een aandeel in een appartementengebouw met toebehoren, dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald aandeel in dat gebouw.” Dit aandeel vormt met het daarbij behorende gebruiksrecht het appartementsrecht. Alle appartementseigenaren zijn tezamen eigenaar van het hele appartementengebouw. Hieruit volgt dat een appartementseigenaar op grond van zijn mede-eigendomsrecht alles wat in het gebouw tot gezamenlijk gebruik dient mag gebruiken. Het appartement zelf, waarvan de betreffende eigenaar het uitsluitend gebruiksrecht heeft, wordt aangeduid als privé gedeelte. Wel dient het huishoudelijk reglement te worden gerespecteerd.

Om één en ander goed te regelen is het noodzakelijk dat er een Vereniging van Eigenaren wordt opgericht. Het doel van de Vereniging van Eigenaren is in de wet omschreven, te weten: “de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars”.

wettelijke bepalingen

Wanneer men een appartement koopt, is daar een aparte wettelijke regeling op van toepassing. Dit is te vinden in boek 5 titel 9 van het Burgerlijk Wetboek. Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundamenteen, de buitenmuren, het dak en de trappenhuizen maar ook installaties behorende tot de centrale voorzieningen zoals bijvoorbeeld de liften.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten van beheer en onderhoud opgenomen. Om deze en andere zaken met elkaar georganiseerd te kunnen bespreken, is in de appartementswet een regeling over de VvE opgenomen.

Daarnaast is er een reglement van splitsing van toepassing, waarin de verdere gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartement etc. staan vermeld. Een appartementsrecht kan betrekking hebben op een appartement, een berging, een autoparkeerplaats.

Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte (een 'part') eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, bijvoorbeeld een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, bijvoorbeeld een lift of een trap. Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

splitsing

Splitsingsakte en de splitsingstekening

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte en onder splitsingsakten. Deze aktes zijn bij het Kadaster (ook wel hypotheekkantoor genaamd) overgeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij elke akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, bergingen en parkeerplaatsen staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw inclusief het achterliggende parkeerterrein gezamenlijk eigendom van alle eigenaren, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement en bijvoorbeeld de parkeerplaats en/of berging. Ieder koper zal dus één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen.

reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels gaan over het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeelten van het gebouw. Ook wordt daarin het aandeel in de bijdrage van de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementen", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, is van toepassing verklaard voor de splitsingsakte van West Kwartier. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en / of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaars van een appartementsrecht.

kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van onderhoud binnen het eigen appartement komen altijd voor rekening van de eigenaar zelf. De kosten voor onderhoud aan bijvoorbeeld het dak, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten en de gezamenlijke installaties komen voor rekening van de eigenaars gezamenlijk. Het aandeel dat iedere eigenaar daaraan moet bijdragen is te vinden in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar dient een vergadering van de vereniging gehouden te worden. Daarin kunnen dan de gemeenschappelijke zaken over het gebouw, het beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken worden. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen jaar definitief vastgesteld en omgeslagen over iedere eigenaar apart. Ook wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Voor die kosten dragen de eigenaren dan maandelijks een vast bedrag bij, met een verrekening aan het einde van het boekjaar.

Om de Vereniging van Eigenaars van een startkapitaal te voorzien is een depotstorting per appartement en per parkeerplaats vastgesteld. Deze moet worden voldaan bij de notaris bij het notarieel transport. Zie voor de hoogte van het bedrag de koop-/aannemingsovereenkomst. De eerste vergadering wordt georganiseerd op initiatief van de ontwikkelaar, Dura Vermeer.

huishoudelijk reglement

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement vastgesteld worden. Daarin staan de verdere bijzondere voorschriften vermeld over gebruik van het appartement, gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten et cetera. Bijvoorbeeld: Door wie worden de algemene ruimten schoongehouden, is er harde vloerbedekking toegestaan (parket, plavuizen, natuursteen).

het bestuur

Iedere VvE heeft een bestuur. Zij wordt benoemd door de VvE en vertegenwoordigt de VvE. Het onderhoud van het gebouw, reparaties en dergelijke worden aan het bestuur toevertrouwd. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijkse bijdrage van de eigenaren). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is vaak een vraagbaak voor de eigenaren bij reparaties en veranderingen aan het gebouw of aan het appartement.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door de eigenaren. De mogelijkheid bestaat om de administratie uit te besteden aan een administratief beheerder. Ook bestaat de mogelijkheid om het technisch beheer bij een beheerderskantoor onder te brengen.

De administrateur zal een concept servicekostenberekening opstellen en deze als discussiepunt aan de VvE presenteren om gezamenlijk te bepalen welke posten noodzakelijk in de servicekosten zullen moeten worden opgenomen.

taken van een VvE

De VvE heeft de volgende taken:

- de VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen;
- de VvE is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het gebouw en de installaties behorende tot de centrale voorzieningen;
- de VvE zorgt ervoor dat alle eigenaren volgens een eerlijke verdeelsleutel meewerken en meebetalen aan beheer en onderhoud;
- de VvE zorgt ervoor dat alle eigenaren bij de besluitvorming betrokken worden en dat een besluit op een eerlijke en democratische manier wordt genomen.

Deze taken leiden tot de volgende werkzaamheden:

- het voeren van de ledenadministratie en het onderhouden van contact met makelaars en notarissen;
- informeren van eigenaren, organiseren en notuleren van de algemene ledenvergadering;
- opstellen van een begroting en het vaststellen en incasseren van de benodigde ledenbijdrage (veelal servicekosten genoemd);
- het beheren van de betaal- en spaarrekeningen van de VvE;
- financiële administratie en opstellen van jaarstukken;
- het goed verzekerd houden van het gebouw;
- afhandelen van reparatieverzoeken en schade aan de gemeenschappelijke voorzieningen;
- voorbereiden en laten uitvoeren van groot onderhoud, zoals schilderwerk;
- afsluiten van service- en onderhoudscontracten voor bijvoorbeeld schoonmaak en onderhoud van de installaties behorende tot de centrale voorzieningen;
- behandelen van individuele verzoeken van eigenaren (bijvoorbeeld verbouwingsaanvragen) en het toetsen van deze verzoeken aan de splitsingsakte;
- het beheren van de toegangspassen voor parkeergarages en woongebouwen.

Om deze taken uit te voeren benoemt de VvE een bestuur dat bestaat uit VvE-leden. In de praktijk levert het beheer van de VvE veel werk op, werk dat meestal vraagt om specifieke vakkennis. Vrijwel alle VvE's schakelen daarom een professionele VvE-beheerder in. De VvE-beheerder neemt veel werk van het bestuur uit handen en ondersteunt en adviseert het bestuur bij haar overige taken.

verzekeringen

Een aparte regeling betreft de verzekering van het gebouw en daarmee ook de appartementen. Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dienen te worden afgesloten. De eigenaren kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten regelen. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaren zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. De verzekering wordt afgesloten ten name van alle eigenaars gezamenlijk. Een inboedelverzekering dient de bewoner ook zelf af te sluiten. Als het gaat om laadvoorzieningen voor elektrische auto's kan de verzekeraar strengere eisen stellen. De beheerder van de VvE zal de eigenaren hierover informeren.

veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw

Het gebouw en de appartementen staan nauwkeurig omschreven in de splitsingsakte en op de splitsingstekening. Iedere wijziging in of aan het gebouw, in welke vorm dan ook behoeft de

toestemming van de VvE en de hypotheekhouders. Ook de wijzigingen in de verdeling van de gemeenschappelijke kosten behoeven de toestemming van de VvE. Genoemde wijzigingen worden door de notaris vastgelegd in een nieuwe of aanvullende splitsingsakte, waarvan een afschrift naar het Kadaster gaat.

Technische Bepalingen

25. peil van het appartement

Het peil -P-, waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerk-vloer op de begane grond; De juiste peilhoogte (P=0) wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente. De vrije hoogte van uw appartement (bovenkant dekvloer tot onderkant plafond) is ca. 2640mm.

26. grondwerk

Het terrein onder het gebouw wordt ontgraven tot onderkant fundering. Voor de riolering, leidingen en bestratingen worden eveneens de nodige graafwerkzaamheden verricht. Onder de bestratingen binnen de perceelgrens van het plan wordt een aanvulling van schoon zand aangebracht. Het resterende terrein rondom het gebouw wordt afgewerkt met grond.

leeflaag

Ter plaatsen van het project West Kwartier heeft een sanering plaatsgevonden. De saneringswerkzaamheden zijn afgerond en de grond is geschikt gemaakt voor de bestemming wonen. Dit houdt in dat er een leeflaag van ca. 1,0 meter is aangebracht met daaronder een signaleringslaag. De signaleringslaag is de onderkant van de leeflaag.

De koper is verplicht de dikte en kwaliteit van de leeflaag niet lager dan een 1,0 meter aan te tasten, bijvoorbeeld door het planten van diep wortelende bomen of het aanbrengen van een bouwwerk (bijvoorbeeld de aanleg van schroefpalen voor de aanleg van fundering, kelders of zwembaden) of het aanleggen verdiepte tuinen, zulks in verband met de aanwezigheid van restverontreinigingen in de ondergrond boven de interventiewaarden.

27. buiten- & binnenriolering

De verzamelleidingen van de riolering t.b.v. vuilwaterriolering en hemelwaterafvoer op de begane grond worden uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente en aangesloten op het gemeenteriool. In het plan wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. De buiten- en binnen rioleringen worden uitgevoerd in Ppc en/of PVC met hergebruikgarantie, van voldoende diameter.

De sanitaire toestellen, keuken, de condens afvoer van de WTW unit en warmtepomp, wasmachine opstelplaats worden aangesloten op de binnen riolering van het appartement. Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontstoppings-, verloop-, aansluit-, en expansie-stukken alsmede de noodzakelijke sifons en ont- en beluchtingen.

Bij de prefab balkons en galerijen zijn door-/afvoervoorzieningen opgenomen. Het hoofddak van de appartementen wordt afgevoerd middels hemelwaterafvoeren aan de gevel aan de galerij zijde. De hemelwaterafvoeren aan de gevels/balkons en galerijen zijn opgenomen in een ronde vorm, PVC in de kleur grijs.

T.b.v. het hoofddak boven het penthouse, bouwnummer 6.14 en boven appartement bouwnummer 5.19 zijn inpandige hwa's opgenomen omdat het afvoeren van dit deel van het dak niet via de galerij gerealiseerd kan worden. Deze afvoeren worden in de schachten voorzien van dampdichte isolatie. Bij de loggia's bij de hoekappartementen zijn balkondoor-/afvoeren met loodslab opgenomen.

De volgende lozingstoestellen zijn aangesloten op de vuilwaterriolering:

- toiletcombinatie
- fonteincombinatie
- Keukenspoelbak

- T-stuk voor de vaatwasser (deze zit gecombineerd met de sifon van de gootsteen)
- wastafelcombinatie
- douchegoot WTW
- wasmachine opstelplaats
- Condens afvoer WTW unit en warmtepomp

Bij de hydrofoorroimte wordt een schrobput aangebracht.

Ter plaatse van de ingang van de parkeervoorziening onder het appartementen gebouw en op het binnenterrein 'parkeren' zullen straatkolken worden toegepast voor het eventueel afvoeren van het hemelwater.

28. bestratingen

De bestrating op het binnenterrein 'parkeren' bestaat uit betonstraatstenen. De parkeervakken hebben ten opzichte van de rijbanen een afwijkende kleur. Tevens worden er betonnen 'biggenruggen' geplaatst op de parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden tevens gedeeld met de grondgebonden woningen in dit plan.

De parkeervakken onder het appartementengebouw worden ten opzichte van de rijbaan (betonvloer) in een afwijkende kleur (epoxy verf) gemarkeerd. Tevens worden er betonnen 'biggenruggen' geplaatst op de parkeerplaatsen.

De bestrating rondom het complex (is openbaar gebied) wordt door derden aangelegd en aangesloten op de bestrating van het terrein.

Bij bouwnummers 1.16 t/m 1.19 & 6.14 worden de (dak)terrassen voorzien van betontegels op tegeldragers.

29. terreininrichting & terreininventaris

Op het binnenterrein worden twee bomen geplant, overeenkomstig met de situatietekening. Evenwijdig aan de voorgevel ter plaatse van de stallingsgarage wordt een beukenhaag, ca. 60cm hoog, geplant. Het beheer en onderhoud hiervan valt binnen de VvE.

Verder zullen er op het binnenterrein lantaarnpalen geplaatst worden welke worden aangesloten op de centrale elektra voorziening van het appartementengebouw.

30. fundering

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen is gekozen voor een fundering op palen met gewapend betonnen funderingsbalken en stroken.

Alle als zodanig aangegeven betonwerken worden uitgevoerd met de benodigde wapening, e.e.a. conform het advies van de constructeur en met goedkeuring van de gemeente.

31. vloeren

De vloeren van de parkeerplaatsen onder het appartementengebouw op begane grond niveau worden uitgevoerd als ter plaatse gestorte betonnen vloer en monolithisch afgewerkt.

De verdiepings- en dakvloeren worden als een in het werk gestorte systeemvloer, type breedplaat uitgevoerd. De vloeren boven de bergingen op 1^e verdieping en parkeerplaatsen waarboven appartementen gesitueerd zijn, worden aan de onderzijde geïsoleerd.

32. betonwerk

De constructieve wanden, kolommen, balken worden deels uitgevoerd als ter plaatse gestorte gewapend beton vlakheidsklasse A volgens NEN-EN 13670. De trappen & bordessen in het hoofdtrappenhuis, balkons, galerijen en enkele constructieve wanden zijn van gewapend prefab beton, glad afgewerkt in de fabriek.

33. gevelopbouw

Woningscheidende wanden en binnenspouwbladen

De woningscheidende wanden, de binnenbladen van de spouwmuren van de voor- en achtergevels en kopgevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Op de 1^e verdieping worden ook enkele woningscheidende wanden toegepast welke als in het werk gestort beton worden uitgevoerd. Bij bouwnummers 2.14 t/m 5.14 worden de voor- & kopgevels uitgevoerd in prefab beton.

Gevelmetselwerk

De buitenspouwbladen van de gevels worden, daar waar aangegeven op tekening, uitgevoerd in baksteen, zogenaamd schoonmetselwerk. Het metselwerk wordt opgezet in wildverband. De kleuren van de bakstenen staan omschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Gevelisolatie

In de kop- en langgevels wordt een isolatie van minerale wol in de spouw aangebracht. De gevel heeft een warmte weerstand van $R_c = 4,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Voegwerk buitengevel appartementen

Het gevelmetselwerk wordt gevoegd met een uitgekraab & gladgestreken verdiepte voeg in een kleur conform de kleur- en materiaalstaat. In het gevelmetselwerk worden voldoende open stootvoegen aangebracht ten behoeve van het ventileren van de spouw.

Door weersomstandigheden na het metsel- en voegwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal en zal in de loop van tijd verminderen.

Opvang metselwerk

Stalen lateien zorgen voor de opvang van het metselwerk boven sparingen zoals raamopening. Deze worden gepoedercoat en toegepast waar constructief noodzakelijk. Kleur conform bijgeleverde kleur- en materialenstaat.

Waterslagprofiel

De aansluiting van de onderzijde van de gevelkozijnen op het metselwerk wordt uitgevoerd met aluminium waterslagen. Deze worden kozijn breed uitgevoerd.

Dilataties

Ter voorkoming van scheurvorming in het metselwerk in de buitengevel worden dilatatievoegen aangebracht. De plaats van de dilatatievoegen wordt door de gevelsteenfabrikant aangegeven. De dilatatievoegen blijven zichtbaar en open.

34. Niet dragende binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton van 70 of 100 mm dik. De wanden van de bergingen op de begane grond en 1^e verdieping, worden uitgevoerd in kalkzandsteen, type vellingblok. De wanden in de hal t.p.v. de lift die grenzen aan een appartement (op elke verdieping) zijn voorzien van Metal stud voorzetwanden en voorzien van spuitwerk.

35. Daken

De constructie van de platte daken en dakterrassen op de 1^e & 6^e verdieping is als volgt samengesteld:

- betonnen dakvloer
- (afschot) isolatie platen.
- bitumineuze dakbedekking
- ballast laag van grind (waar geen betontegels wordt voorzien)
- t.p.v. looppaden en dakterrassen op de 1^e & 6^e verdieping betontegels op tegeldragers.
- nood overstorten

De Rc-waarde van de platte daken (en dakterrassen) bedraagt $\geq 6,0$ m² K/W.

De constructie van de vloer van de loggia's bouwnummer 2.14 - 3.14 - 4.14 & 5.14 is als volgt samengesteld:

- Betonnen vloer
- isolatie
- bitumineuze dakbedekking
- Dakterras van betontegels op tegeldragers.

De dakranden worden voorzien van aluminium daktrimmen en/of deels muurafdekkers.

Op de daken worden prefab metalen dakkappen aangebracht t.b.v. ventilatie, rioolontluchting e.d.

Op de daken worden waar nodig veiligheidsvoorzieningen aangebracht ten behoeve van dakonderhoud. Ook worden er noodoverstorten geplaatst. De positie van deze noodoverstorten wordt in overleg met de constructeur nog nader bepaald.

Het dak van de appartementen is daarnaast voorzien van PV-panelen, kanalen van de WTW-installatie, rioolontluchtingen. De PV-panelen en het kanaal- en leidingwerk worden als opbouw uitgevoerd en blijven hierdoor in het zicht.

36. kozijnen, ramen en deuren

Aluminium Gevelkozijnen- en ramen

De gevelkozijnen en -ramen worden uitgevoerd in aluminium. Een uitzondering hierop zijn de kozijnen in de loggia's (in pandig) bij bouwnummers 2.14, 3.14, 4.14 & 5.14 en de gevelkozijnen en -ramen/deuren van woonkamer naar balkons bij bouwnummers 1.16, 2.15, 2.16, 3.15, 3.16, 4.15, 4.16, 5.15 & 5.16, deze zijn van hardhout. De kozijnen worden voorzien van de nodige voegafdichting en vochtkering stroken voor een goede waterdichte en luchtdichte aansluiting met de gevel. Alle draaiende en/of kiepende kozijndelen van het appartement, mits bereikbaar, worden voorzien van hang- en sluitwerk dat voldoet aan het Bouwbesluit, inbraakwerendheidsklasse 2.

Hoofd entree appartementengebouw

De hoofdentree deur (inclusief het kozijn) van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in aluminium.

Toegangsdeur appartement en kozijn appartementen

De toegangsdeur inclusief het kozijn van het appartement is uitgevoerd als een geïsoleerde houten deur en wordt voorzien van anti-kerntrek deurbeslag.

Binnendeurkozijnen appartementen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgelakte metalen montagekozijnen. Dit is inclusief bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. Bovenlicht van binnendeurkozijn ter plaatse

van de meterkast worden voorzien van lakboard.

Binnendeuren appartementen

De binnendeuren zijn vlakke opdekdeuren. De deuren zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgewerkt.

Binnendeurkozijnen & binnendeuren algemene ruimten

De kozijnen en deuren in de algemene (verkeers)ruimten van het appartementengebouw worden uitgevoerd in hardhout. De deurkozijnen van de bergingen en technische ruimten op begane grond en 1^e verdieping zijn tevens van hardhout.

De deuren naar het trappenhuisen & galerijen zijn uitgevoerd in hardhout met een houten deur met glasopening. De bergingsdeuren zijn vlakke deuren fabrieksmatig met een kunststof toplaag afgewerkt. Waar volgens de voorschriften wordt vereist, worden brand- of geluidwerende kozijnen en deuren toegepast. Kozijnen en deuren volgens kleur- en materialenstaat zoals bijgevoegd in deze technische omschrijving.

Hang- en sluitwerk

Alle gevelkozijnen, buitendeuren- en puiken en bewegende delen zijn voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk, weerstandsklasse 2.

De deur van de hoofdree wordt voorzien van een elektrisch deurslot met insteekcilinder. De binnendeuren in de algemene ruimten en de appartementen zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk van solide kwaliteit, in licht metalen uitvoering.

De deur van de entreehal naar stallingsgarage op de begane grond wordt voorzien van een deurautomaat met bedienknopschakelaar. De appartementen worden voorzien van een deur-video installatie om de hoofd toegangsdeur van het appartementengebouw te openen.

De algemene deuren vanaf de 'parkeerplaatsen' naar de bergingen, entree en de galerij deuren naar de algemene ruimtes zijn niet voorzien van sloten (t.b.v. toegankelijkheid bezoek en vlucht veiligheid). Waar nodig t.b.v. wet- en regelgeving worden deurdrangers aangebracht op (brandwerende) zelfsluitende binnendeuren.

Metaalwerken

De stallingsgarage onder het appartementengebouw wordt van het binnenterrein afgesloten met behulp van een stalen zelfsluitend rolhekwerk; de bediening geschiedt middels handzenders en verkeerslichten. Huisnummerbordjes bij voordeuren, verzamel- en bewegwijzeringsborden en brievenkasten worden in de entreehal, de lifthallen en de gangen, daar waar nodig, aangebracht.

De nutsleidingen bij de parkeerplaatsen onder het appartementengebouw en onder de galerij worden waar nodig gelegd in stalen kabelgoten, gemonteerd conform voorschriften nutsbedrijven.

37. Trappen en hekken

Trappen

De trappen en tussenbordessen in het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton. Traptreden zijn voorzien van wafelmotief. De hijsvoorzieningen worden vlak afgewerkt. De vluchttrap (spiltrap) aan het uiteinden van galerij bestaat uit stalen bomen en stalen roostertreden, compleet met stalen spijlenhekwerk.

Balustraden & hekken

De balustrade en trapleuningen in hoofdtrappenhuis zijn van gemoffeld staal. De balustrade van de galerijen bestaat uit aluminium lamellen-hekwerk.

Bouwnummers 1.16 – 1.17 – 1.18 – 1.19

Op de borstwering van de dakterrassen wordt een gemoffeld aluminium hekwerk met daartussen spijlen geplaatst. De afscheiding tussen de dakterrassen zal uitgevoerd worden middels een privacy scherm. Deze wordt uitgevoerd in aluminium, voorzien van gelaagd glas met daarop een folie, kleur transparant.

Bouwnummers 2.15 – 2.16 – 3.15 – 3.16 – 4.15 – 4.16 – 5.15 – 5.16

De balkon- en terrashekken worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium met daartussen deels gelaagd glazen panelen.

Bouwnummers 2.17 – 2.18 – 2.19 – 3.17 – 3.18 – 3.19 – 4.17 – 4.18 – 4.19 – 5.17 – 5.18 – 5.19

De balkonhekken worden uitgevoerd in gemoffeld aluminium met daartussen spijlen.

Bouwnummers 2.14 – 3.14 – 4.14 – 5.14

Deze bouwnummers krijgen een loggia waar geen hekken worden voorzien

Bouwnummer 6.14

Op de borstwering van de dakterrassen wordt een aluminium ronde buisleuning op de muurafdekker geplaatst.

38. beglazing

De gevelkozijnen inclusief de draaiende delen van de appartementen worden voorzien van hoogwaardige isolerende HR+++ (triple) beglazing. Beglazing welke zich in de buitenkozijnen of deuren aansluitend de algemene ruimte bevindt wordt uitgevoerd in HR++ (dubbel) beglazing.

De bovenlichten van de binnendeurkozijnen in de appartementen zijn voorzien van enkel vensterglas, m.u.v. de meterkast. Deze wordt voorzien van een dicht paneel, aan 1 zijde wit afgelakt. In de bergingsdeur van de berging wordt een niet geïsoleerd dicht paneel geplaatst.

Brandwerende, geluidwerend, letselveilige en/of doorval veilige beglazingen worden vaak geproduceerd met geharde dan wel gelaagde ruiten. Als gevolg van het productieproces kunnen in het werk duidelijke optische verschillen waarneembaar zijn ten opzichte van de overige beglazingen en zijn tevens optische vervormingen mogelijk. Deze optische verschillen / vervormingen zijn inherent aan het productieproces en derhalve uitgesloten van reclamaties.

39. natuur- en kunststeen

De dorpels van de badkamer (t.p.v. douchehoek en binnendeurkozijn) en de dorpel onder het binnendeurkozijn van het toilet worden uitgevoerd in kunststeen. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht. De dorpels van toilet en/of badkamer zijn in een kleur antraciet uitgevoerd. De dorpel in de douchehoek is in de kleur grijs.

De vensterbanken zijn van kunststeen, De basiskleur van de vensterbanken is wit met een grijze fijnkorrelige look.

40. Vloer-, Wand- & plafondafwerkingen

Plafondafwerking

Bergingen en parkeren

De geïsoleerde plafonds bij de bergingen op 1^e verdieping en stallingsgarage worden afgewerkt met houtwolcementplaten met EPS, onbehandeld.

Algemene (verkeers)ruimten

Het plafond in de entreehal op de begane grond wordt in geïsoleerde houtwolcementplaten uitgevoerd. Het plafond in de algemene verkeersruimten bij de lift op alle verdiepingen wordt een akoestisch plafond aangebracht. Ook het plafond in het hoofdtrappenhuis op de 6^e verdieping wordt voorzien van akoestisch plafond.

Appartementen

Alle betonnen plafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk in de kleur wit, met uitzondering van het plafond van de meterkast. De v-naden aan de onderzijde van de betonvloeren c.q. plafonds, blijven in het zicht.

De buitenplafonds bij de loggia's bouwnummers 2.14 – 3.14 – 4.14 & 5.14 en het buitenplafond bij balkons van bouwnummer 5.15 & 5.16 worden geïsoleerde houtwolcementplaten aangebracht (kleur: grijs).

Wandafwerking

Algemene (verkeers)ruimten

De wanden van de algemene verkeersruimten en hoofdtrappenhuis, zijn afgewerkt met een structuurspuitwerk. De kalkzandsteen vellingblokken in bergingsgangen, bergingen en stallingsgarage zijn onafgewerkt.

Appartementen

Alle niet betegelde en niet gespoten wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt behoudens de wanden in de meterkast en de wand in de techniekruimte waarop de warmtepomp en WTW-unit geplaatst worden. Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden in het nieuwe appartement voldoen aan een vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt de (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan.

Boven de betegelde wanden in toiletruimte wordt spuitwerk aangebracht.

Afhankelijk van de door u aan te brengen wandafwerking kunnen er aanvullende voorbereidingen benodigd zijn. Uitgaande van een (dikker) behang met een gewicht van 130gr/m² is alleen het schuren en primeren van de wand noodzakelijk.

Vloerafwerking

Algemene (verkeers)ruimten

De vloer in de stallingsgarage worden monolithisch afgewerkt. Op de vloer van de hoofdentreehal wordt ter plaatse van de hoofdtoegangsdeur een schoonloopmat aangebracht.

In de algemene verkeersruimten op de begane grond wordt tegelvloer aangebracht. Afmetingen en kleur nog nader te bepalen. De vloeren van de technische ruimten en bergingen op begane grond en 1^e verdieping vloer worden voorzien van een verf coating. De vloerafwerking in de algemene verkeersruimten op de overige verdiepingen worden uitgevoerd als projecttapijt. Kleur nog nader te bepalen. De trappordessen in het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton en met een wafelpatroon afgewerkt.

Appartementen

De prefab betonnen balkons zijn fabrieksmatig afgewerkt.

De vloeren in de appartementen worden afgewerkt met een geluidsisolerende zwevende dekvloer, m.u.v. de douchehoek.

De dekvloeren van de appartementen voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens tabel 2a van de

NEN 2741 Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4mm op 500 mm en 7mm op 2m1 . Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan.

Het aanbrengen van een “harde” vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatie laag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur. Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, het aanbrengen van de egalisatie laag en de afwerking, het beste door één leverancier aan laten brengen.

Bij vloerverwarming kunt u vrijwel elke vloerafwerking kiezen. U moet wel rekening houden met enkele voorwaarden. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand (ook wel: Rc-waarde of isolatiewaarde) van de vloerafwerking niet te hoog zijn. Laat u voor de aanschaf goed voorlichten en vraag naar deze Rc waarde. Deze wordt bepaald door de installateur maar mag in het algemeen maximaal 0,09 (m² K/W) zijn.

Bij een leverancier voor uw vloerafwerking vindt u deze waarde in de technische gegevens. Een isolerende laag in of onder de vloerafwerking is ongewenst.

Tegelwerken

Wandtegels appartementen

Op de wanden van de toilet- en badruimte worden wandtegels aangebracht in de afmeting van ca. 20 cm x 25 cm, kleur wit mat en liggend verwerkt. Het tegelwerk wordt in de badkamer plafond hoog en in het toilet tot ca. 140 cm hoogte toegepast. Het wandtegelwerk wordt gevoegd met een zilvergrijs waterdichte voeg. De inwendige hoeken en aansluitingen t.p.v. kozijnen worden gekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van aluminium hoekstrip in de kleur wit. Boven het wandtegelwerk bij het toiletruimte wordt spuitwerk toegepast.

Vloertegels appartementen

In de toilet- en badruimte worden vloertegels aangebracht in de afmeting van ca. 45 cm x 45 cm, kleur Grijs. De vloer wordt gevoegd met een waterdichte, grijze voeg. De randen van de vloer worden gekit met siliconenkit. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. De douchehoek wordt op afschot gelegd en voorzien van een dorpel, conform verkooptekening.

41. metaalwerken/kunststof

Hang- en sluitwerk

De cilinders van de sloten van de buitendeuren en de bergingsdeur (op de begane grond of 1^e verdieping) van uw appartementen worden uitgevoerd als een gelijksluitend systeem. Dat wil zeggen dat met één sleutel alle buitendeuren te bedienen zijn. Bij elk appartement worden zes sleutels geleverd. Het hang- en sluitwerk van uw appartement voldoet aan politie keurmerk veilig wonen (er wordt geen PKVW certificaat verstrekt).

De binnendeuren in uw appartement worden afgehangen aan paumelles en afgemonteerd met deurkrukken en schilden van lichtmetaal. De volgende sloten worden toegepast:

- woonkamer, studie, slaapkamers, techniek en berging in appartement 6.14: loopslot
- badruimte en toiletruimte: vrij- en bezetslot
- meterkast: kastslot, zonder deurkruk

42. Binnen timmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde voorzien van aftimmerwerk daar waar nodig.

43. Schilderwerk

De houten gevelkozijnen en draaiende delen bij de loggia's en inpandige balkons worden fabrieksmatig voorzien van een dekkend verfsysteem. Voor het binnen- en buiten schilderwerk

wordt een milieuvriendelijk verfsysteem toegepast. Dit verfsysteem bevat minder agressieve bestanddelen voor mens en milieu. Vanwege de milieubewuste opbouw van het systeem, kan het in zijn uiterlijke verschijningsvorm afwijken van het gebruikelijke. Zowel de binnen- als buitenzijde van de houten gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de kleuren geschilderd zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat.

44. keuken en meterkast

Keuken

Het appartement wordt opgeleverd met een complete SieMatic keuken. De keuken zal worden voorzien van Siemens apparatuur zoals een koelkast met vriesvak, vaatwasser, combimagnetron en Bora kookplaat inclusief afzuigsysteem. Met een graniet afwerkblad. Uiteraard hebt u de mogelijkheid de keuken volledig naar eigen wensen in te richten en aan te passen bij onze showroom. Doordat u een compleet appartement heeft gekocht, is het niet mogelijk om de keuken casco af te nemen. Nadat het appartementen aan u is opgeleverd wordt op afspraak de keuken geleverd en gemonteerd.

Meterkastruimte

Als achterwand wordt ten behoeve van het plaatsen van de diverse meters een beplating aangebracht. De ruimte zal voldoen aan de door de nutsbedrijven gestelde eisen.

45. waterinstallatie

Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs begrepen. De individuele watermeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. Bij de appartementen zijn de koud- en warmwaterleidingen van kunststof. Op de begane grond bevindt zich de hydrofooruimte en de centrale watermeterkast.

In de centrale werkkast (hydrofooruimte) op de begane grond is een koudwater aansluiting; De werkkast is voorzien van een close-up boiler met uitstortgootsteen.

Koud waterleiding

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in uw meterkast en is afsluit-/aftapbaar. De koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- wasmachine opstelplaats
- Aansluiting op warmtepomp t.b.v. warm water
- keuken afgedopt (incl. vaatwasser aansluiting).
- wastafelcombinatie
- douche
- toiletcombinatie(s)
- fonteincombinatie toilet

Warm waterleiding

De warmwaterleiding wordt aangelegd tot op de standaardplaats van de volgende aansluitpunten:

- keuken afgedopt
- wastafelcombinatie
- douche

Sanitair

Het sanitair wordt in basis geleverd in de kleur wit, Merk Villeroy & Boch. Doordat u een compleet appartement heeft gekocht, is het niet mogelijk om de badkamer/toiletruimte casco af te nemen. De tekening van uw toilet en badkamer is een schematische weergave voor het aanbrengen van de locatie van het sanitair. Het appartement is voorzien van:

- **Toiletruimte**
 - Villeroy & Boch O Novo closet (basis) met direct flush, dikke zitting met soft-close en quickrelease.
 - Wisa Xs inbouwreservoir met frame
 - Wisa XS Bedieningsplaat, type Agros, kleur wit.
 - Villeroy & Boch O Novo fontein (basis) met HansGrohe Logis fonteinkraan (basis) chroom.
 - Viega Afvoerprogramma sifon chroom
- **Badkamer**
 - Villeroy & Boch O Novo wastafel 60 cm. (basis) met HansGrohe Logis wastafelmengkraan (basis) chroom.
 - Viega Afvoerprogramma sifon chroom.
 - Swallow Standaard spiegel 57X40, horizontaal op wand geplaatst
 - HansGrohe Ecostat S douchecombinatie set ecostat 1001 cl combi (basis) met ecosmart chroom
 - Douchegoot-wtw van het fabricaat Technea type Joulia P5
 - Douchehoek ca. 100x100cm, Tegeldikte verdiept en op afschot, aan één zijde voorzien van een dorpel.
- **Techniek(ruimte) in appartement**
 - Project wasmachinekraan.
De wasmachinekraan voor appartement 6.14 is gesitueerd in de ruimte waar de warmtepomp is voorzien.

46. verwarmingsinstallatie

Een individuele warmtepompunit voorziet het appartement van verwarming en warm tapwater. Daarnaast kan de unit zorgen voor (Passieve) koeling van het appartement, waarbij het circa 3 graden koeler kan worden dan de buitentemperatuur. De (collectieve) gesloten bron bevindt zich onder het appartementengebouw. De boordiepte is afhankelijk van het appartement type. De warmtebron, boiler voorraadvat (in basis 150 liter) en de bron zijn eigendom van de warmtepomp leverancier "Energie exploitatie Rijswijk Buiten BV". Appartement 6.14 krijgt in basis een 2x 150 liter boiler vat vanwege dat er twee badkamers in het appartement worden gerealiseerd.

Op elk gewenst moment kan de huurovereenkomst worden afgekocht. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de huurovereenkomst "Energie exploitatie Rijswijk Buiten BV" welke is bijgevoegd bij de verkoopstukken.

De verwarming van de individuele ruimten geschiedt d.m.v. vloerverwarming (laagtemperatuurverwarming). In de badkamer wordt een elektrische radiator aangebracht voor het bijverwarmen van de ruimte. De temperatuurregeling geschiedt door middel van een kamerthermostaat in elke verblijfsruimte. De verdeler voor de vloerverwarming wordt geplaatst in de techniek- /bergruimte in het appartement. Deze wordt niet voorzien van een omkasting. De installatie zal bij gelijktijdige verwarming de volgende vertrektemperaturen kunnen bereiken en behouden:

- | | |
|-----------------------|---|
| • Woonkamer en keuken | 20 graden; |
| • Badkamer | 22 graden; |
| • Verkeersruimten | 15 graden; |
| • Toilet | 15 graden (er wordt wel een lus gelegd) |

- Slaapkamers en studie 20 graden.
- Techniek / Berging (in appartement 6.14) 15 graden

De bergingen deels op de begane grond en 1^e verdiepingvloer van het appartementengebouw worden onverwarmd uitgevoerd.

Bovenstaande temperaturen zijn gebaseerd op een vloerafwerking van tapijt met een Rc-waarde van $\leq 0,09$ m²K/W.

47. ventilatievoorziening

Het appartement wordt mechanisch geventileerd. Dit mechanisch systeem maakt gebruik van warmterugwinning; Wand- en/of plafond toe,- en/of afvoerpunten zijn voorzien in de toiletruimte, badruimte, keuken, woonkamer, slaapkamers en t.p.v. wasmachine opstelling.

De toe- en afvoerpunten zijn weergegeven op de verkooptekening.

De plaats en afmetingen van de aan - en afzuigpunten zijn indicatief en kunnen vanwege installatietechnische redenen afwijken van de tekening. Door middel van een RH sensor in de badkamer en 2 stuks CO₂ sensoren (woonkamer en hoofdslaapkamer) wordt het ventilatiesysteem automatisch geregeld. U kunt het systeem tijdelijk handmatig bedienen met het bedieningspaneel in de woonkamer.

Doordat er geen afzuigkap op het ventilatiesysteem mag worden aangesloten, dient er een recirculatie afzuigsysteem toe te worden gepast.

In de basis keuken van Dura Vermeer is een recirculatie afzuigsysteem inbegrepen voor de keuken

48. elektrische installatie

Het appartement wordt aangesloten op het elektriciteitsnet. De eenmalige aansluit- en keuringskosten zijn in de vrij-op-naam-prijs inbegrepen. De individuele elektriciteitsmeter blijft eigendom van het nutsbedrijf. De elektrische installatie wordt volgens het centraaldozensysteem aangelegd, conform de vereisten van de NEN 1010, aantallen volgens NPR 5310 eenvoudig. Alle wandcontactdozen zijn geaard.

Het appartement wordt voorzien van schakelmateriaal Jung AS500, in een kleur wit.

Wandcontactdozen voor algemeen gebruik worden aangebracht op 30cm boven de vloer met uitzondering van de wandcontactdozen boven het werkblad van de keuken.

Schakelaars en wandcontactdozen worden als inbouw uitgevoerd met uitzondering van de berging in de kelder en achter of nabij de techniek opstelling in uw appartement (technische ruimte). Deze worden als opbouw uitgevoerd met opbouw leidingwerk. Loze leidingen worden voorzien van een inspectiedraad. De verdeelkast wordt voorzien van groepen namelijk:

- 3 installatieautomaten ten behoeve van de verlichting en de algemene wandcontactdozen;
- 1 installatieautomaat ten behoeve van wasmachine;
- 1 Installatieautomaat ten behoeve van. combimagnetron
- 1 Installatieautomaat ten behoeve van vaatwasser
- 1 installatieautomaat ten behoeve van. fornuis (2x230V);
- 1 installatieautomaat ten behoeve van. warmtepomp.

Bovenstaande groepen worden aangesloten op 2 aardlekschakelaars.

- 1 installatieautomaat ten behoeve van PV-installatie, dit betreft een comformaat (combinatie installatieautomaat en aardlekschakelaar) waarop geen andere groepen kunnen en mogen worden aangesloten.

PV systeem

Het appartement wordt tevens voorzien van een PV systeem op het dak. Het PV systeem bestaat uit een serie zonnepanelen aangesloten op een omvormer die de opgewekte energie omzet naar wisselstroom die gebruikt wordt voor energieverbruik van de warmtepompinstallatie en ventilatiesysteem. In de bergruimte van uw appartement komt tevens de opstelplaats van de omvormer t.b.v. PV-panelen. De hoeveelheid, afmetingen & positie van de PV panelen wordt definitief vastgesteld nadat de Energie prestatie berekeningen van uw appartement zijn gemaakt. Het PV systeem is en blijft eigendom van de "Energie exploitatie Rijswijk Buiten Bv". Op elk gewenst moment kan de huurovereenkomst worden afgekocht. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de huurovereenkomst "Energie exploitatie Rijswijk Buiten BV" welke is bijgevoegd bij de verkoopstukken.

Rookmelders

Het appartement is voorzien van rookmelders. Deze zijn gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet. De aangegeven plaatsen op de tekening zijn indicatief.

Algemene voorzieningen

De algemene installatie wordt aangesloten op een eigen aansluiting van het netwerkbedrijf en krijgt een eigen verdeelkast (CVZ-kast). Op deze verdeelkast zijn aangesloten alle installaties in de algemene ruimten, parkeerplaatsen onder het gebouw en installaties op het binnenterrein zoals verlichting, wandcontactdozen, hydrofoorpomp, rolhek en lift.

Alle verlichting wordt uitgevoerd als ledverlichting, veelal geschakeld op aanwezigheid. Daar waar voorschriftelijk vereist, worden armaturen voorzien van decentrale noodverlichting en vluchtweg signalering toegepast. De lichtinstallatie in de bergingen wordt uitgevoerd als 42V installatie.

De lichtsterkte volgens voorschriften. Type armaturen zijn afhankelijk van de ruimte (representativiteit). In de algemene verkeersruimten worden wandcontactdozen aangebracht welke door middel van een sleutelschakelaar in de techniekruimte/werkkast voor telkens een uur op spanning kunnen worden gezet.

49. telecommunicatie-installatie

Het appartement wordt standaard aangesloten op het glasvezelnet. Deze aansluiting wordt geplaatst in de meterkast. Vanuit de meterkast wordt een loze leiding aangebracht voor een eventuele telefoon-, data- of centrale antenne aansluiting, in uw woonkamer, voorzien van een controledraad naar de meterkast. De loze doos wordt geplaatst op 30 cm boven de afwerkvloer. De aansluiting wordt pas in de meterkast afgemonteerd nadat de koper een aanvraag voor een aansluiting heeft aangevraagd bij de glasvezelnet aanbieder.

De appartementen krijgen een deur-video installatie met elektrische deuropener t.b.v. de toegangsdeur van de centrale entreehal.

50. Liftinstallatie (M-use®)

In uw appartementencomplex is het liftgebruik verzekerd! Anders dan gebruikelijk hebben wij voor u op basis van nieuwe mogelijkheden de dienstverlening van liftgebruik geregeld. U bent verzekerd van liftgebruik, met een zeer hoge beschikbaarheid en nagenoeg geen storingen. En dat alles tegen vooraf vastgestelde kosten. In het contract met de liftaanbieder hebben wij tevens boetes voorzien. Indien de prestaties minder zijn dan vooraf vastgesteld, krijgt u korting op de jaarlijkse kosten! De jaarlijkse kosten van de liftinstallatie worden verrekend met de VVE.

Verder zal het gebruik van M-Use® leiden tot een langjarig zorgeloos gebruik. Alle kosten zijn voorzien in het contract met de VVE. U hoeft als appartement eigenaar niet meer separaat te sparen voor toekomstige vervangingen. Alle risico voor vervangingen om de contractuele verplichtingen na te komen, liggen bij de liftaanbieder. Ook de verzekering van de liften is voor deze aanbieder.

Kortom, u bent volledig ontzorgd op het gebied van liftgebruik. Voor ons als Dura Vermeer is onderkend dat het belang van de verticale mobiliteit in het project erg groot is. Daarnaast omarmen wij de circulaire doelstellingen binnen het M-Use® model die passen en aansluiten op de huidige en toekomstige behoefte om te streven naar een duurzame wereld.

Specificatie lift

De liftinstallatie is een personen/brancard lift, volgens de eisen van het Nederlands Liftinstituut en de eisen van Geboden Toegang; capaciteit van 13 personen of 1.000 kg. De liftcabine is representatief afgewerkt.

51. Installatiegeluid

In het nieuwe appartement zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Denk hierbij aan onderdelen als warmtepompen, mechanische ventilatie units, omvormers van PV-panelen. Het geproduceerde geluid van deze onderdelen valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidniveau.

52. schoonmaken en oplevering

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden voor oplevering schoongemaakt. Het bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

53. AFWERKSTAAT PER RUIMTE

Appartement

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entree / hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Toilet	Vloertegels 45x45 cm	Wandtegels 20x25 cm tot ca. 140 cm boven vloer, daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk
Meterkast	Geen afwerking	Geen afwerking	Geen afwerking
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Slaapkamers (en Studie)	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk
Badkamer(s)	Vloertegels 45x45 cm	Wandtegels 20x25 cm tot plafond	Structuurspuitwerk
Berg-/ techniekruimte	Afwerkvloer	Behangklaar, behoudens bij opstelplaats installaties.	Structuurspuitwerk
balkons	(Prefab) beton	Metselwerk (gevel)	Geen afwerking
Loggia's	Betontegels	-	(thermisch) isolerende plafondplaten
(Dak)terras	Betontegels	Metselwerk (gevel)	n.v.t.
Berging begane grond / 1 ^e verdieping	Afwerkvloer (verfcoating)	Kalkzandsteen velling blokken	Begane grond onafgewerkt, 1 ^e verdieping: (thermisch) isolerende plafondplaten

Algemene ruimten

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hoofdentree en algemene verkeersruimte 0+ peil	Vloertegels afm. n.t.b. Schoonloopmat bij entree deur	Structuurspuitwerk	Houtwolcementplaten en/of akoestisch plafondafwerking
Algemene verkeersruimten verdiepingen	Projecttapijt	Structuurspuitwerk	Akoestisch plafondafwerking
Trappenhuis	Prefab beton	Structuurspuitwerk	Onderzijde prefab beton, bovenste verdieping spuitwerk op plafond (dak trappenhuis)
Bergingsgang	Afwerkvloer (verfcoating)	Kalkzandsteen vellingblokken	Begane grond onafgewerkt, 1 ^e verdieping: (thermisch) isolerende plafondplaten
Werkkast begane grond	Afwerkvloer (verfcoating)	Geen afwerking	(thermisch) isolerende plafondplaten

54. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Omschrijving	Materiaal	Kleur
GEVEL		
Metselwerk plint stallingsgarage	Baksteen Wf	Antracietgrijs
	Metselwerkverband	Wildverband
	Voeg ca. 3mm terugliggend	Antracietgrijs
Metselwerk plint hoofdentree gevelzijde	Baksteen Wf	Grijs
	Metselwerkverband	Wildverband
	Voeg 'vol en zat'	Grijs
Metselwerk type 2 Van toepassing bij bouwnummers: 1.16 2.15 & 2.16 3.15 & 3.16 4.15 & 4.16 5.15 & 5.16 6.14	Baksteen Wf	Donkerrood genuanceerd
	Metselwerkverband	Wildverband
	Voeg ca. 3mm terugliggend	Antracietgrijs
	Lateien; staal, thermisch verzinkt en gecoat	Stofgrijs
	Waterslagen; aluminium	Stofgrijs
	Kozijnen, ramen; aluminium	Stofgrijs
	Accentsteen; baksteen wf	Lichtgrijs
Metselwerk Type 3 Van toepassing bij bouwnummers: 1.17 - 1.18 & 1.19 2.14 - 2.17 - 2.18 & 2.19 3.14 - 3.17 - 3.18 & 3.19 4.14 - 4.17 - 4.18 & 4.19 5.14 - 5.17 - 5.18 & 5.19 6.14	Baksteen Wf	Grijsbruin genuanceerd
	Metselwerkverband	Wildverband
	Voeg ca. 3mm terugliggend	Antracietgrijs
	Lateien; staal, thermisch verzinkt en gecoat	Bazaltgrijs
	Waterslagen; aluminium	Bazaltgrijs
	Kozijnen, ramen; aluminium	Bazaltgrijs
	Accentsteen; baksteen wf	Lichtgrijs
Metselwerk Type 5 Van toepassing bij bouwnummers: 2.14 3.14 4.14 5.14 Bergingen	Baksteen Wf	Grijswit genuanceerd
	Metselwerkverband	Wildverband
	Voeg ca. 3mm terugliggend	Grijs
	Lateien; staal, thermisch verzinkt en gecoat	Stofgrijs
	Waterslagen; aluminium	Stofgrijs
	Kozijnen, ramen; aluminium	Stofgrijs
	Accentsteen; baksteen wf , ca. 20mm verdiept	Grijswit genuanceerd
		Klamp in tegelverband, Frog in het zicht
Gevelbekleding loggia's Van toepassing bij bouwnummers: 2.14 - 3.14 - 4.14 - 5.14	Aluminium zetwerk rondom kozijn loggia's	Telegrijs
	Waterslagen, aluminium	Signaalgrijs
Gallerij-/ balkonplaten	Prefab beton	Grijs

Omschrijving	Materiaal	Kleur
GEVEL		
Hekwerken balkons uitvoering glas	Gelaagd glas, met folie	Naturel
	Boven- en onderregel; aluminium	Stofgrijs
Hekwerk balkons lamellen	Boven- en onderregel; aluminium	Antracietgrijs
	Baluster van stripstaal	Antracietgrijs
	Aluminium spijlen	Antracietgrijs
Hekwerk galerijen	Boven- en onderregel; aluminium	Stofgrijs
	Baluster van stripstaal	Stofgrijs
	Aluminium spijlen	Stofgrijs
Staalconstructie galerijen	Staal thermisch verzinkt en gecoat	Signaalgrijs
Stalen noodtrap + scherm	Staal thermisch verzinkt en gecoat	Bazaltgrijs
Omkleding balkons appartementen Van toepassing bij bouwnummers: 1.17 - 1.18 - 1.19 - 2.17 - 2.18 - 2.19 - 3.17 - 3.18 3.19 - 4.17 - 4.18 - 4.19 - 5.17 - 5.18 & 5.19	Stalen of aluminium U-profiel	Antracietgrijs
Overige kozijnen		
Toegangskozijnen appartement galerij	Hardhout	Bazaltgrijs
Toegangsdeuren appartement galerij	Kegro model 9165 o.g.	Bazaltgrijs
Entreepui	Aluminium	Bazaltgrijs
Postvakken en bellentableau	Aluminium	Bazaltgrijs
DAK		
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
PV-panelen	Aluminium	All black
HWA voorgevel en achtergevel	PVC	Grijs
Noodoverstorten	Zink	Naturel
Dakranden	Aluminium daktrim	Bazaltgrijs
Overig		
Ventilatioerooster stallingsgarage	Aluminium lamellen roosters	Antraciet grijs
Plafond balkons (waar thermisch nodig)	Houtwolplaten (heraklith o.g.)	Grijs
Stallingsgarage (begane grond)		
Rijweg en parkeervakken	Betonvloer	Grijs
Aanduiding parkeervakken	Geschilderd	Wit
Biggenruggen	Prefab beton	Grijs
Plafond onder appartementen	Houtwolcementplaten	Naturel
Entreepoort stallingsgarage	Rolhek; thermisch verzinkt en gecoat	Antracietgrijs
Terrein		
Rijweg en parkeervakken	Betonstraatklinders	Grijs
Aanduiding parkeervakken	Accent betonstraatklinker	n.t.b.
Biggenruggen	Prefab beton	Grijs