

weder

Inleiding

Dit is de technische omschrijving van het project "Weder", een ontwikkeling van Weder Ontwikkeling B.V. Het project omvat 57 woningen aan de Goudsesingel 2A t/m 14F, plus 2 commerciële ruimten op de begane grond, in Rotterdam. Deze omschrijving vormt – samen met de verkooptekeningen – een onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Naast de koopovereenkomst voor de grond en een stukje opstal sluit je een aannemingsovereenkomst voor de afbouw van je appartement met de projectaannemer. In overleg kun je ervoor kiezen om je appartement naar wens te laten afbouwen binnen de mogelijkheden die de projectaannemer biedt. Dit gebeurt natuurlijk binnen de kaders van de verleende omgevingsvergunning en andere overheidsvoorschriften.

Deze technische omschrijving bestaat uit 2 delen:

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

In het tweede deel (technische informatie) vind je de technische beschrijvingen van de gebruikte materialen en afwerkingen van het appartementengebouw en de algemene ruimten.

Heb je na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen, dan helpen we je graag verder. Voor de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst kun je met vragen terecht bij Baljon Makelaars. Na ondertekening is de koperbegeleider je verdere aanspreekpunt voor technische vragen en opties.

Inhoudsopgave

Algemene informatie	4	Warmwaterleidingen	12
Betrokken partijen en verantwoordelijkheden	4	Verwarmingsinstallatie	12
Verkoopdocumentatie en illustratie	5	Ventilatie	12
Bouwbesluit en voorschriften	5	Koeling	12
Koop- en aannemingsovereenkomst	5	Elektra	13
Opschortende & ontbindend voorwaarden	5	Algemeen	13
Koop- en aanneemsom; vrij op naam (v.O.N.)	6	Schakelmateriaal en wandcontactdozen	13
Appartementsrechten	6	Video- / intercomsysteem appartementen	13
Eigendomsoverdracht	6	Data-installatie appartementen	13
Vereniging van eigenaars (vve)	6	Verlichting	13
Koperopties	6	Rookmelders	13
Betalingen	7	Zonwering/ raambekleding	13
Prijsstijgingen	7		
Opleveringsprognose	7	Bijlages	14
Inspectie	7	Bijlage 1: overzicht bouwnummers	14
Oplevering	7	Bijlage 2: materiaalstaat exterieur	16
Herstel opleveringsklachten	7	Bijlage 3: basis sanitair producten	17
Wijzigingen	7		
Verzekeringen	8		
Energieprestatie en zomercomfort	8		
Energielabel	8		
Aanvragen en leveren van energie	8		
Garantie woningborg	9		
Bouwnummers en huisnummers	9		
Technische informatie	10		
Situatie, entree en fietsenstalling	10		
Parkeren	10		
Buitenruimten	10		
De draagconstructie			
van het appartementengebouw	10		
Gevels en dak van het appartementengebouw	10		
Buitenkozijnen, ramen en deuren	10		
Algemene ruimten	10		
Entredeur en kozijn van het appartement	10		
Dekvloeren	10		
Indelingswanden	10		
Kozijnen en binnendeuren	10		
Vensterbanken	10		
Plafondafwerking	10		
Stukadoorswerk	11		
Vloerafwerking en plinten	11		
Wandafwerking	11		
Badkamers en toiletten	11		
Keukeninrichting	11		
Trappenhuis en lift	11		
Meterkasten en techniekruimte	11		
Meterkast	11		
Stadsverwarmingskast	11		
Riolering en waterinstallatie	12		
Riolering	12		
Koudwaterleidingen	12		

Algemene informatie

Betrokken partijen en verantwoordelijkheden

Ontwikkelaar	"Weder" is een ontwikkeling van Weder Ontwikkeling B.V.
Projectaannemer	De projectaannemer is verantwoordelijk voor realisatie en oplevering van de appartementen. De projectaannemer is tevens verantwoordelijk voor de realisatie en oplevering van de compleet afgebouwde algemene ruimten aan de Vereniging van Eigenaars.
Architect	MAS Architectuur is de architect en heeft het ontwerp en de stijl van de buitenzijde bepaald. Daarnaast is voor de indeling van ieder appartement een doordacht basisontwerp uitgewerkt door derden.
Makelaar	Baljon makelaars begeleidt de verkoop van "Weder". De makelaar is je eerste aanspreekpunt in de fase van koop tot en met de levering. Baljon Makelaars Straatweg 233 3054 AH Rotterdam (010) 422 3000 weder@baljonmakelaars.nl
Notaris	De aangewezen notaris van het project is Kooijman Autar Notarissen te Rotterdam. Bij de notaris teken je een leveringsakte en eventueel een hypotheekakte.
Koperbegeleider	De koperbegeleider is je aanspreekpunt na aankoop en tijdens de bouw, tot en met de oplevering. Hij of zij informeert je over de mogelijkheden om je appartement geheel naar je wensen compleet te maken en wat de kosten en eventuele consequenties voor de planning zijn.
VvE	Met de koop van je appartement word je lid van de Vereniging van Eigenaars(VvE). Deze VvE wordt opgericht en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel.

Algemene informatie

Verkoopdocumentatie en illustratie

De verkoopinformatie is zorgvuldig samengesteld met gegevens en tekeningen van onder meer de overheid, architecten en adviseurs van dit project. Toch moeten we een slag om de arm houden voor mogelijke veranderingen in architectuur, installaties, bouw of constructie, en voor afwijkingen door bijvoorbeeld nieuwe eisen van de overheid of nutsbedrijven.

De technische beschrijving en verkooptekeningen horen bij de koopovereenkomst. De maten op de tekeningen zijn 'circa maten'. Wanneer er bijvoorbeeld een maat tussen muren staat, is nog geen rekening gehouden met wandafwerking. Elektrapunten (zoals stopcontacten, lichtpunten en schakelaars) staan op de tekeningen aangegeven. Bij verschillen tussen de verkoopcontracttekeningen en de tekst in deze Technische Omschrijving geldt de tekst van de Technische Omschrijving. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud ervan.

De info op de projectwebsite van "Weder" is alleen ter informatie en maakt geen deel uit van het contract. Hoewel we de website zorgvuldig hebben gemaakt, kun je er geen rechten aan ontleen. De afbeeldingen en kleuren daarop zijn bedoeld om je een indruk te geven van hoe het gebouw, de omgeving en de algemene ruimten eruitzien, en om je te inspireren voor de inrichting van je appartement.

Bouwbesluit en voorschriften

Op het ontwerp is het Bouwbesluit 2012 met de bijbehorende NEN-normen van toepassing, zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente Rotterdam worden gehanteerd, alsmede de geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven. De aannemer levert de algemene ruimten en de appartementen conform de bovengenoemde voorschriften op.

Koop- en aannemingsovereenkomst

Voor het kopen van uw woning dien je een koopovereenkomst te tekenen met betrekking tot de grond met de ontwikkelaar, en een aannemingsovereenkomst met betrekking tot de bouw van je woning met de projectaannemer. De aannemingsovereenkomst wordt volgens het Woningborg model door ons gehanteerd. Bij het contract behoren de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de algemene toelichting. Door het tekenen van de overeenkomsten verplicht je jezelf tot het betalen van de koopsom en aanneemsom, terwijl de ontwikkelaar zich door medeondertekening verplicht

tot levering van de grond en tot de bouw van de woning, conform de verkoopstukken welke gedeponneerd zijn bij de notaris. Nadat de overeenkomst door de koper en verkoper is getekend, ontvang je hiervan een kopie. Een tweede exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte van levering kan voorbereiden.

Opschortende & ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop je de woning koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan.

Als opschortende voorwaarde voor het van start gaan met de bouw zijn bij start verkoop de volgende voorwaarden opgenomen:

- Definitieve planacceptatie Woningborg.
- De vereiste omgevingsvergunningen zijn afgegeven, formele rechtskracht hebben verkregen en derhalve niet meer vernietigd kunnen worden.
- Tenminste 70% van de appartementen moet verkocht zijn.

Over de exacte status van de eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat je de woning koopt zal de makelaar je nader informeren. Je hebt uiteraard de optie om de financiering als ontbindende voorwaarde op te nemen bij de koop.

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

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

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

Algemene informatie

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

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

Aanvullende kosten die voor rekening van koper komen:

- Kosten voor eventueel meerwerk.
- (Hypotheek)rente over de bouwtermijnen (rente-verlies tijdens de bouw).

Appartementsrechten

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

Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer (appartementen index) voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld. De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementsrechten heeft plaatsgevonden.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht van het te bouwen appartement geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt aangegeven binnen welke maximale termijn na ondertekening de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden. Je dient hierbij eventueel rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Je ontvangt

van de notaris een afrekening van hetgeen je tot dan toe (extra) verschuldigd bent. Je bent bij eigendoms-overdracht de koopsom verschuldigd, zoals aangegeven in de koopovereenkomst. Na de overdracht zal worden gestart met de bouw. De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Het appartementengebouw wordt door middel van een Akte van Splitsing door de notaris verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. Als koper van een woning word je eigenaar van zo'n appartementsrecht, hetgeen je recht geeft op het uitsluitend gebruik van het door je gekochte privégedeelte. De splitsingsakte regelt onder meer de eigendomsverhouding in het gehele complex.

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaars opgericht. Elke eigenaar van een appartementsrecht wordt automatisch lid van deze vereniging. Het bestuur van de vereniging berust bij één of meerdere bestuurders en wordt door de eigenaar benoemd. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartement maar dit is niet noodzakelijk. In het geval dat er meer bestuurders zijn, benoemen zij een hunner tot voorzitter en benoemen zij tevens een secretaris en een penningmeester. De vergadering kan voorts besluiten om de administratie op te dragen aan een zogenaamde administratief beheerder (bijvoorbeeld een daarin gespecialiseerde beheermaatschappij).

In het reglement van de vereniging worden zaken geregeld als het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden naar de leden omgeslagen in VvE bijdrage. De wet eist dat de vereniging tenminste éénmaal per jaar een ledenvergadering belegt: dan worden de financiële jaarstukken besproken en worden de VvE bijdrage voor het komende jaar vastgesteld.

Koperopties

Deze technische omschrijving beschrijft de basis van het gebouw en de woningen. Samen met de koper-begeleider kun je na het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst je individuele wensen binnen de mogelijkheden voor de afbouw van je appartement bespreken. Wij zijn natuurlijk wel gebon-

Algemene informatie

den aan regels en technische randvoorwaarden. Het appartement maakt deel uit van een groter geheel in een doorlopend bouwproces en dient bij oplevering te voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, brandveiligheidseisen, technische voorwaarden (NEN-normen), Woningborg standaarden en de eisen van de nutsbedrijven. De koperbegeleider is goed op de hoogte van de mogelijkheden en onderhoudt tot aan oplevering intensief contact met de projectaannemer.

Betalingen

De grondkosten moeten betaald worden bij de notariële levering zoals is overeengekomen in de koopovereenkomst. De aanneemsom wordt je gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst geven aan wat je tot de datum van notariële levering, de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde bouwrente moet voldoen. Na de notariële levering ontvang je telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's moet je uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening voldoen.

Prijsstijgingen

De met je in de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van de wijzigingen in het BTW-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Opleveringsprognose

De uiterste datum van levering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen dat in de aannemingsovereenkomst is vermeld. Naarmate de bouw vordert kunnen opleveringsprognoses worden aangegeven. Bij de verkoop van je huidige woning/appartement doe je er goed aan om in de koopakte een clausule op te laten nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning/-appartement wordt aangeraden de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de leveringsbrief af, alvorens je definitieve maatregelen treft.

Inspectie

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt je een uitnodiging om samen met de aannemer je woning te inspecteren voor oplevering(voorschouw). Tijdens deze inspectie worden geconstateerde onvolkomen-

heden schriftelijk vastgelegd. Desgewenst kun je zich bij de officiële oplevering laten bijstaan door een deskundige. De daaraan verbonden kosten zijn wel voor eigen rekening.

Oplevering

Door de aannemer zal het appartement alleen dan aan je worden opgeleverd wanneer je al je financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen, dat de laatste termijn niet bij de oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw geldgever opdracht te geven het bedrag van de desbetreffende nota niet later dan de dag voor de oplevering over te maken. Je bent dan zeker van tijdige betaling.

Herstel opleveringsklachten

De klachten die bij de oplevering zijn geconstateerd en op het opleveringsrapport zijn vermeld, dienen binnen 15 werkbare werkdagen door de aannemer te worden verholpen, waarna 5% van de aanneemsom vanuit het depot vrijgegeven wordt. Na de onderhoudstermijn van drie maanden gaat de garantie in. De garantieperioden verschillen per bouwonderdeel, de door Woningborg gehanteerde garantieperioden zijn van toepassing.

Wijzigingen

De bouw geschiedt overeenkomstig de verkoopstukken. Wij maken echter een voorbehoud ten aanzien van de afwijkingen of wijzigingen die het gevolg kunnen zijn van bijvoorbeeld eisen van de overheden en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Dit wordt u bekend gemaakt middels een Nota van Wijzigingen. Deze veranderingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten.

De maten en oppervlakten, die op de tekeningen staan aangegeven, zijn "circa"-maten en -oppervlakten. Wanneer het perceel groter of kleiner wordt, bestaat er geen recht op verrekening. De op de tekening aangegeven apparatuur en inrichting dienen louter en alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom begrepen. De perspectiefafbeeldingen zijn ervoor om een impressie van het bouwplan te geven. Omdat deze afbeeldingen over het algemeen in een pril stadium van de ontwikkeling

Algemene informatie

van het bouwplan gemaakt worden, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Verzekeringen

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

Energieprestatie en zomercomfort

De ontwikkeling van de Weder betreft een transformatie. Voor een transformatie gelden andere eisen dan voor nieuwbouw. Voor veruit de meeste aspecten geldt het reeds verkregen niveau. In de praktijk is dat het actuele kwaliteitsniveau dat al vóór de transformatie aanwezig was.

Energielabel

De ontwikkelaar of projectaannemer zijn wettelijk verplicht om een energielabel te verstrekken bij oplevering van de woning. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren voor nieuwbouw. Op het energielabel kun je dan ook deze drie BENG-indicatoren en de mate van zomercomfort (TOjuli) aflezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. De ontwikkelaar heeft voorlopige energielabel laten maken en registreren. Het definitieve energielabel wordt berekend vlak voor de oplevering van je woning. De voorlopige energielabels voor dit project zijn A+ of A++.

Aanvragen en leveren van energie

De appartementen en het gebouw worden voorzien van een aansluiting op de stadsverwarming en het elektriciteitsnet. Wat betreft de levering van elektriciteit in je nieuwe appartement, kun je eventueel het contract met de huidige leverancier van de oude woning meenemen, door dit tijdig aan hen door te geven. Pas bij aflopen van het contract kun je wijzigen van energieleverancier. Indien je nog geen leveringscontract hebt, kun jezelf vóór de sleuteloverdracht een contract afsluiten met een leverancier naar keuze. In de energiemarkt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van energie en het leveren ervan. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heb je dus geen keuzevrijheid). Voor de levering van water is er geen keuze. Bij de sleuteloverdracht worden de meterstanden doorgegeven aan het waterbedrijf. Je dient wel zelf het contract op je eigen naam te zetten.

Algemene informatie

Garantie Woningborg

Wat is Woningborg

Het Woningborg-certificaat beschermt je tijdens de bouw tegen de gevolgen van een faillissement van je contractspartij, en bied je een vangnet voor bouw-technische gebreken na oplevering van uw woning.

Wat betekent Woningborg voor de koper

Als je een woning met Woningborg koopt, betekent dat onder andere het volgende.

1. De aannemer garandeert dat de woning voldoet aan de door Woningborg gestelde kwaliteitsnormen. Deze garantie is over het algemeen 6 jaar geldig. Voor sommige als zodanig genoemde onderdelen is de garantietermijn korter.
2. De tekst in de koopovereenkomst/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model dat door het Woningborg is vastgesteld. Dat biedt de zekerheid dat de afspraken tussen u als koper en de aannemer duidelijk zijn vastgelegd.
3. Woningborg bied je als koper de zekerheid dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de aannemer, de woning zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert Woningborg tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit.
4. Wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van de woning, kan de koper het Woningborg vragen een uitspraak te doen die bindend is voor de koper en de aannemer. Nadat je besluit tot aankoop van een woning is genomen, ontvang je van de makelaar de door Woningborg vastgestelde garantie- en waarborgregeling eengezinshuizen waarin alle formele regelingen zijn opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, reglement van inschrijving, standaard koopovereenkomst/aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en dergelijke. Dit document is voor de koper erg belangrijk en het verdient aanbeveling om het grondig door te lezen. Nadat de koopovereenkomst/aannemingsovereenkomst is ondertekend moet de aannemer bij Woningborg een waarborgcertificaat voor je aanvragen. Dit waarborgcertificaat word je dan na enige tijd rechtstreeks toegezonden.

Bouwnummers en huisnummers

We willen je erop wijzen dat de nummers van de appartementen bouwnummers zijn, deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet je nieuwe huisnummer. Je huisnummer is door de gemeente bepaald. In bijlage 1 een overzicht van de bouwnummers, straatnaam en huisnummers.

Technische informatie

Peil

Het peil is de referentiehoogte waaruit alle hoogten worden gemeten. Het project betreft een transformatie en hierdoor zijn afwijkingen mogelijk.

Situatie, entree en fietsenstalling

Het appartementengebouw "Weder", bestaat uit 57 appartementen verdeeld over 7 woonlagen (1e t/m 7e verdieping). Onder in het gebouw zit op de begane grond een entreehal, fietsenstalling en commerciële ruimten. De hoofdentree bevindt zich aan de Goudsesingel te Rotterdam.

Parkeren

Conform het geldende gemeentelijk parkeerbeleid voor deze ontwikkeling wordt door de gemeente Rotterdam geen parkeervergunning voor parkeren op straat verleend. Voor eventuele uitzonderingen daarop kan de koper informatie inwinnen bij de gemeente Rotterdam. Verder geldt dat in de directe omgeving zich diverse gemeentelijke en commerciële parkeergarages bevinden. Koper kan op eigen initiatief informatie inwinnen over de eventuele mogelijkheden en beschikbaarheid van parkeerplaatsen binnen deze parkeergarages.

Buitenruimten

De inrichting van de buitenruimten is voor de kopers. De buitenruimten zijn voorzien van betontegels en voorzien van (glazen) balustrades.

De draagconstructie van het appartementengebouw

Het funderingssysteem van het appartementengebouw bestaat uit een fundering op palen. De constructie is opgebouwd uit vloeren, wanden en kolommen van beton. De dakvloer is ook opgebouwd uit beton.

Gevels en dak van het appartementengebouw

De gevels zijn opgebouwd uit houtskeletbouw gevelvulling met een bekleding van keramische steenstrips of een beplating van glasvezelbeton. Dakranden en balken zijn voorzien van beplating van glasvezelbeton. De gevel heeft een isolatiewaarde van $RC = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het dak bestaat uit een betonvloer, isolatie en bitumineuze dakbedekking. Het dak heeft een isolatiewaarde van $RC = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, puien, ramen en deuren van het gebouw zijn uitgevoerd in aluminium, kleur ntb. De

buitenkozijnen zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing. Daar waar de voorschriften dit vereisen, zijn de kozijnen doorvalveilig uitgevoerd. De kwaliteit van het hang- en sluitwerk wordt voor het gehele appartementengebouw conform het Bouwbesluit uitgevoerd. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de richtlijnen van het Politiekeurmerk. De beglazing heeft een isolatiewaarde van $U = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$.

Algemene ruimten

De algemene ruimten zijn volledig afgewerkt. Het plafond en de wanden zijn voorzien van een lichte kleur spuitwerk. De vloerafwerking bestaat uit een steenachtige vloer of een projectapijt.

Entree en kozijn van het appartement

De entree van het appartement wordt uitgevoerd met een houten kozijn voorzien van een deur, de vrije doorgang is 2,3 m. De appartementen zijn bij de entree voorzien van een deurbel.

Dekvloeren

De vloeren in de woning worden voorzien van een zwevende dekvloer met vloerverwarming. Door de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren, kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd. De vloerafwerking van de privé-gedeelten dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan. Hiervoor is de aansluiting van de dekvloer op de woningscheidende wanden en gevelmuren ontkoppeld. Het is dus belangrijk dat de vloerafwerking die u kiest los van de wanden wordt aangebracht. Nadrukkelijk aandachtspunt hierin is de plintafwerking.

Indelingswanden

De niet-constructieve binnenwanden, de indelingswanden en/ of voorzetwanden worden uitgevoerd als lichte systeemwanden opgebouwd met metalen profielen en afwerking met gipsplaten.

Kozijnen en binnendeuren

Voor alle appartementen zijn hardhouten binnenkozijnen opgenomen, voorzien van stompe binnendeuren en RVS-hang- en sluitwerk. De deuren en kozijnen zijn fabrieksmatig voorzien van een wit gespoten afwerking. De kozijnen hebben een hoogte van 2350 mm. Levering en montage van hang- en sluitwerk voor de binnendeuren is onderdeel van de koopsom.

Technische informatie

Vensterbanken

De vensterbanken zijn uitgevoerd in multiplex, lichte kleur: RAL nbt

Plafondafwerking

De plafonds van de woningen zijn opgebouwd uit gipsplafonds, de naden worden afgesmeerd conform klasse B.

Stukadoorswerk

Alle wanden van de woningen worden afgewerkt conform B, behangklaar.

Vloerafwerking en plinten

Leveren en aanbrengen van vloerafwerking in de appartementen is geen onderdeel van de koop. Er worden 2 pvc vloeren als koper optie aangeboden, houd rekening met meerwerk.

Aandachtspunt: in verband met de hoogtes van dek-vloeren en de spleten onder de deuren is een vloerafwerking toegestaan die gelijk is aan- of kleiner dan 20 mm i.v.m. de benodigde ventilatie.

Aandachtspunt: in verband met vloerverwarming geldt als eis voor de maximale warmteweerstand van de vloerafwerkingen, $R_d = 0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Aandachtspunt: Houd rekening bij een vloerkeuze dat de akoestische waarden tussen de verdiepingsvloer gewaarborgd blijven. Afhankelijk van de vloerkeuze, kan het zo zijn dat de koper een akoestische of geluiddempende ondervloer dient toe te passen. U bent hier zelf verantwoordelijk voor.

Wandafwerking

Leveren en aanbrengen van wandafwerking in de appartementen is geen onderdeel van de koop.

Badkamers en toiletten

De indeling van de badkamers en de toiletten zijn weergegeven op de plattegronden en kunnen niet meer worden aangepast.

De badkamers en toiletten zijn voorzien van een basis variant. Tegen een meerprijs kan er gekozen worden voor andere opties. Dit proces loopt via de koperbegeleiding. De aansluitpunten zoals waterleiding, rio-lering, mechanische ventilatie en elektrapunten zijn al voorzien, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. In de basis variant is de montage van kranen, sanitair, tegels en glazen douchescherm is onderdeel

van de koopsom. Worden er installaties verschoven of afwijkende opties van de basis variant gekozen, zoals een dubbele wasbak, houd dan rekening met eventuele extra bouwkundige- en installatietechnische kosten.

Het tegelwerk is als volgt opgenomen in de koopsom:

- Badkamer: vloeren en douchegedeelte tot aan het plafond.
- Toiletten: vloeren, achterwand tot een hoogte van 1,2 meter vanaf de vloer.

Keukeninrichting

Je krijgt een waardecheque aangeboden ter waarde van € 7.000,- inclusief btw. Deze behoort tot de koopsom en kan ingewisseld worden bij keukenleverancier Eigen Huis keukens. Indien de keuken elders wordt besteld, vervalt de waardecheque. De aanneemsom blijft ongewijzigd. De koper kan uit 3 verschillende varianten kiezen, waarvan de basis variant tot de koopsom / waardecheque behoort. De keuken behoort niet tot de oplevering van de projectaannemer en wordt pas na de eindoplevering door Eigen Huis keukens geplaatst. De keuze van de varianten en koper opties van de keukens kunnen door de koper direct met Eigenhuis afgestemd en afgehandeld worden.

Trappenhuis en lift

De binnentrap is uitgevoerd in beton. Langs de trappen worden, conform de geldende voorschriften, leuningen aangebracht. Aan de buitenzijde van het gebouw is een stalen bestaande vluchttrap aanwezig.

In het appartementengebouw wordt een algemene liftinstallatie aangebracht. De lift is toegankelijk vanaf de begane grond en entreehal en biedt toegang tot de appartementen op de verdiepingen.

Meterkasten en techniekruimte

Meterkast

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

Technische informatie

Stadsverwarmingskast

De individuele ruimten zijn gesitueerd in je appartement of op de gemeenschappelijke gang. Ze zijn voorzien van een kozijn en een houten deur. In de techniekruimten bevindt zich de afleverset van de stadsverwarming.

Riolering en waterinstallatie

Riolering

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

Koudwaterleidingen

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

Warmwaterleidingen

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

Verwarmingsinstallatie

De benodigde warmte voor de appartementen wordt geleverd door middel van stadsverwarming. In je appartement is een afleverset aanwezig (of in sommige gevallen op de gezamenlijke gang). In de appartementen vindt de verwarming plaats door middel van vloerverwarming. De vloerverwarmingsleidingen worden aangebracht in de dekvloer. Verdelers ten

behoefte van de vloerverwarming worden bij voorkeur in aparte kasten, berging of technische ruimte geplaatst. De bediening/ temperatuurregeling van je vloerverwarming geschiedt door middel van thermostaten en is individueel na te regelen per vertrek. Aanvullend op de vloerverwarming, behoort een handdoekradiator tot de koper opties welke na de koop afgestemd dient te worden met de koperbegeleiding.

Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51. Onderstaande temperaturen kunnen worden gegarandeerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, indien een vloerafwerking met een maximale warmteweerstand van 0,07 m²K/W is toegepast en bij gesloten ramen. Dit zijn de minimum te behalen temperaturen als het buiten vriest. In de praktijk zijn hogere temperaturen haalbaar.

Ruimte	Temperatuur
Woonkamer	21,5 °C
Keuken	21,5 °C
Slaapkamers	19 °C
Badkamers	22 °C
Toilet	18 °C
Verkeersruimte	18 °C
Berging	Onverwarmd

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

Ventilatie

De ruimten van het gebouw worden geventileerd door middel van centraal gestuurde balansventilatie. De aangehouden luchthoeveelheden zijn conform Bouwbesluit, zie hieronder.

de keuken:	21 dm ³ /s
het toilet:	7 dm ³ /s
de badkamers:	14 dm ³ /s
woonkamer:	0,7 dm ³ /s/m ² vloeroppervlakte
slaapkamers:	0,9 dm ³ /s/m ² vloeroppervlakte

Koeling

Niet van toepassing

Technische informatie

Elektra

Algemeen

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

Schakelmateriaal en wandcontactdozen

De basis van de aansluitpunten voor wandcontactpunten, lichtschakelaar en datapunten is voor je uitgetekend, zie de verkooptekeningen. In overleg met de koperbegeleider kan dit verplaatst worden. Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in wit kunststof en worden volledig ingebouwd. Alle schakelaars en wandcontactdozen zijn gemaakt volgens KEMA-keur en uitgevoerd met randaarde. De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf. De posities en aantallen van de aansluitpunten staan weergegeven op de verkooptekeningen. Bedieningspanelen worden op een hoogte van circa 1500 mm boven vloerpeil gemonteerd. De schakelaars in het gehele appartement en de wandcontactdozen in de technische, berg- en verkeersruimten worden op circa 1050 mm boven vloerpeil aangebracht. De wandcontactdozen in de verblijfsruimten worden op circa 300 mm boven vloerpeil aangebracht.

Video- / intercomsysteem appartementen

De hoofdentree wordt voorzien van een bellentableau welke in directe verbinding staat met het desgewenste appartement. Je appartement wordt voorzien van een video-/intercominstallatie. Daarnaast heeft iedere woningentreedeur een separate voordeurbel. Deze geeft een afwijkend signaal ten opzichte van het spreek/luistersignaal van de video-/intercominstallatie.

Data-installatie appartementen

Je appartement wordt voorzien van invoerbochten die geschikt zijn voor aansluitingen glasvezel en kabeltelevisie netwerk. Deze aansluitingen bevinden zich in de meterkast. Vanaf de meterkast worden naar de woonkamer 2 CAT6 kabels getrokken. De aansluit- en abonnementskosten voor de providers zijn niet in de koop- of aanneemsom opgenomen.

Verlichting

Armaturen en verlichting in de algemene ruimten zijn onderdeel van de aanneemsom. Verlichting in de appartementen is geen onderdeel van de aanneemsom. Er worden verschillende verlichting opties aangeboden als koper optie tegen meerprijs.

Rookmelders

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

Zonwering/ raambekleding

Niet van toepassing.

Zonnepanelen

Niet van toepassing.

Bijlages

Bijlage 1: Overzicht bouwnummers

Bouwnummer	Verdieping	Straatnaam	Huisnummer	Letter
1	1e	Goudsesingel	2	A
2	1e	Goudsesingel	2	B
3	1e	Goudsesingel	2	C
4	1e	Goudsesingel	2	D
5	1e	Goudsesingel	2	E
6	1e	Goudsesingel	2	F
7	1e	Goudsesingel	2	G
8	1e	Goudsesingel	2	H
9	1e	Goudsesingel	2	J
10	1e	Goudsesingel	2	K
11	1e	Goudsesingel	2	L
12	2e	Goudsesingel	4	A
13	2e	Goudsesingel	4	B
14	2e	Goudsesingel	4	C
15	2e	Goudsesingel	4	D
16	2e	Goudsesingel	4	E
17	2e	Goudsesingel	4	F
18	2e	Goudsesingel	4	G
19	2e	Goudsesingel	4	H
20	2e	Goudsesingel	4	J
21	2e	Goudsesingel	4	K
22	2e	Goudsesingel	4	L
23	3e	Goudsesingel	6	A
24	3e	Goudsesingel	6	B
25	3e	Goudsesingel	6	C
26	3e	Goudsesingel	6	D
27	3e	Goudsesingel	6	E
28	3e	Goudsesingel	6	F
29	3e	Goudsesingel	6	G
30	3e	Goudsesingel	6	H
31	3e	Goudsesingel	6	J
32	3e	Goudsesingel	6	K
33	3e	Goudsesingel	6	L

Bijlages

Bijlage 1: Overzicht bouwnummers (Vervolg)

Bouwnummer	Verdieping	Straatnaam	Huisnummer	Letter
34	4e	Goudsesingel	8	A
35	4e	Goudsesingel	8	B
36	4e	Goudsesingel	8	C
37	4e	Goudsesingel	8	D
38	4e	Goudsesingel	8	E
39	4e	Goudsesingel	8	F
40	5e	Goudsesingel	10	A
41	5e	Goudsesingel	10	B
42	5e	Goudsesingel	10	C
43	5e	Goudsesingel	10	D
44	5e	Goudsesingel	10	E
45	5e	Goudsesingel	10	F
46	6e	Goudsesingel	12	A
47	6e	Goudsesingel	12	B
48	6e	Goudsesingel	12	C
49	6e	Goudsesingel	12	D
50	6e	Goudsesingel	12	E
51	6e	Goudsesingel	12	F
52	7e	Goudsesingel	14	A
53	7e	Goudsesingel	14	B
54	7e	Goudsesingel	14	C
55	7e	Goudsesingel	14	D
56	7e	Goudsesingel	14	E
57	7e	Goudsesingel	14	F

Bijlages

Bijlage 2: Materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Merk	Kleur	Opmerking
GEVELS				
Gevelbekleding	Steenstrips	n.t.b.	blauw/beige	Overeenkomstig bestaand
Balkbekleding	Betonlook		Lichte kleur	
Verticale lamellen techniek	Aluminium		RAL 7035	
Plaatbekleding	Betonlook		2	E
	Betonlook		2	F
	Wit/grijs		2	G
	pvc		Grijs	
hemelwaterafvoer	pvc		Grijs	
Kozijnen	Aluminium	n.t.b.		n.t.b.
Raamdorpels	Aluminium		n.t.b.	
BALKONS				
balkonafwerking bovenzijde	Betontegels		-	
Plaatbekleding Balkons	Betonlook		Wit/grijs	
Balustrade	Glas			Binnenzijde doorval-/letselwerend
ALGEMENE RUIMTEN				
Vloerafwerking	Tegels of projecttapijt		Antraciet	
Wandafwerking	Spuitwerk		RAL 9010	
Plafondafwerking	Spuitwerk		RAL 9010	

Bijlages

Bijlage 3: Basis sanitair producten

Zie overzicht basis sanitair van leverancier.

Disclaimer: Deze technische omschrijving is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.