

MOODZ.



zo
—
HO

Technische Omschrijving

31 woningen Almondestraat 187 t/m 247

d.d. 28-11-2022

Een ontwikkeling van



Leyten©

 **Giesbers**
ontwikkelen en bouwen

Vooraf

Gefeliciteerd! U gaat een nieuwe woning kopen in een appartementsgebouw aan de Almondestraat in het levendige Zomerhofkwartier in Rotterdam.

Het appartementsgebouw bestaat uit zeventien (17) 2-laagse LAB-woningen (type A/Asp) met de eigen entree op straatniveau, negen (9) 2-laagse LAND-woningen (type B/Bsp, B.01/B.01sp, B.02) vier (4) 1-laagse LAND-woningen (type C) met een gemeenschappelijke hoofdentree op straat- en de eigen woningentree vanaf de galerij op 2e verdiepingsniveau en één (1) 2-laagse LAB-/LAND-woning (type D) met een gemeenschappelijke hoofdentree op straat- en de eigen woningentree vanuit de lifthal op 1e verdiepingsniveau.

Om u een indruk te geven hoe uw woning en het appartementsgebouw wordt samengesteld en afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten, is deze technische omschrijving per onderdeel beschreven. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoop- c.q. koperscontracttekeningen.

De LAB- en LAND-woningen (hierna tezamen ook: 'het appartementsgebouw') zijn met veel zorg samengesteld en zullen met dezelfde zorg worden gerealiseerd en opgeleverd. Omdat compleetheid, kwaliteit, karakter en duurzaamheid belangrijke thema's zijn bij de aanschaf van een nieuwe woning, hebben wij deze samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct.

Inhoud

1	Algemeen	4-9
2	Peil appartementsgebouw	9
3	Grondwerk	9
4	Riolering, drainage en hemelwaterafvoer	10
5	Terreininrichting	11
6	Fundering	11
7	Vloeren	12
8	Galerijen	12
9	Bouwmuren	13
10	Staalconstructies	13
11	Gevels	13-14
12	Gevelkozijnen, ramen en deuren	15
13	Dak	16
14	Binnenwanden	17
15	Binnenkozijnen en -deuren	17
16	Trappen en balustraden	18
17	Plafondafwerking	19
18	Wandafwerking	19
19	Vloerafwerking	20
20	Schilderwerk	21
21	Keuken	21
22	Sanitair	22
23	Loodgieterswerk	23
24	Verwarmingsinstallatie	24
25	Ventilatie-installatie	25
26	Elektrische installatie	25-28
27	Rookmelders	28
28	Algemene voorzieningen appartementsgebouw	28-30
29	Ruimtestaat	32-33
30	Materialen- en kleurenstaat	34-35
	Disclaimer	36-37

1. Algemeen

Deze technische omschrijving en de verkoopdocumentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor zijn LS ZOHO C.V. en Giesbers Bouw Rotterdam genoodzaakt voorbehouden te maken ten aanzien van wijzigingen, ten gevolge van eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. LS ZOHO C.V. en Giesbers Bouw Rotterdam zijn gerechtigd om tijdens de bouw die wijzigingen aan te (laten) brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot verrekening van kosten.

De genoemde maten in de tekeningen, in de technische omschrijving en in bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van het openbare gebied afgebeeld en de positie van het appartementsgebouw daarin. Het openbare gebied wordt (zo veel mogelijk voor oplevering) in opdracht van LS ZOHO C.V. aangelegd en ingericht en na oplevering door de gemeente Rotterdam (hierna: 'de Gemeente') beheerd. Dit gebied en wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van LS ZOHO C.V. en de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Voor het project van toepassing zijnde voorschriften:

- Bouwbesluit zoals dit luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning (juni 2022)
- Bouwverordening van de gemeente Rotterdam
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, Van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - o Afdeling Bouw- en Woningtoezicht
 - o Nutsbedrijven
 - o Brandweer (Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond)
- Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 incl. Bijlage A d.d. 01-07-2021

Woningborg

Uw woning wordt gerealiseerd met Woningborg waarborgcertificaat.

Dit certificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen.

Meer informatie kunt u lezen op www.woningwaarborg.nl.

Levering door derden (Eneco) van warmte en warmtapwater valt niet onder onze verantwoordelijkheid en is uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Volgorde van stukken

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar is of nadeliger voor u, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de contracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit, dat periodiek (deels) wordt herzien, worden bouw- en woontechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een vergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en onbepaalde ruimten: naar het gebruik van de ruimte.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op de woningen:

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op de woningen:	
Benaming Bouwbesluit	Benaming brochure / technische omschrijving
Verblijfsruimte	woonkamer, keuken, slaapkamer
Verkeersruimte	entree, hal, overloop, galerij
Toiletruimte	toilet
Technische e/o bergruimte	berging, MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Badruimte	badkamer
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in de woning)
Buitenruimte	tuin, balkon, terras
Bergruimte (Buitenberging)	buitenberging
Stallingsruimte voor fietsen	gemeenschappelijke fietsenberging

Voor slaapkamer 1 in de woningtypes A(sp) en D en slaapkamer 2 in de woningtypes B(sp), B.01(sp), B.02 en C is deels sprake van een onbenoemde ruimte in verband met de eis aan daglicht. De ruimten voldoen buiten dit aspect wel aan alle overige eisen die het Bouwbesluit aan verblijfsruimten worden gesteld. In deze slaapkamers is voor de vereiste daglichttoetreding gebruik gemaakt van de 'krijtstreepmethode', wat in de plattegrond is aangegeven op de betreffende koperscontracttekening.

Kopersopties

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woningen standaard worden samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen individuele kopersopties kan hiervan worden afgeweken conform de omschrijving van de kopersopties (zie verder betreffende bijlage(n) van de Koop-/Aannemingsovereenkomst).

Tot een nader op te geven sluitingsdatum heeft u de gelegenheid uw keuzes te bespreken en te bepalen ten aanzien van het/de in deze technische omschrijving beschreven:

- Keukeninrichting
- Sanitair
- Tegelwerk

Alsmede:

- Bouwkundige opties
- Installatietechnische opties.

Beperkingen

De woningen voldoen bij oplevering aan het Bouwbesluit inclusief de daarbij behorende NEN-bladen, de eisen van Nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordening. In verband met deze eisen en de seriematigheid van de bouw is het verplaatsen en/of weglaten van essentiële onderdelen geen optie, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van meterkasten, leidingschachten, hemelwaterafvoeren
- Aanpassing van buitengevels, -kozijnen of -varianten, voor zover niet in de keuzelijst aangegeven
- Verplaatsing of wijziging van de mechanische WTW ventilatie inclusief toe- en afvoerpunten
- Vervallen van de elektrische basisinstallatie
- Vervallen van de afwerkvloeren
- Casco uitvoering van de toilet- en/of badruimte.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de verkoopdocumentatie opgenomen architectuur impressies. Deze afbeeldingen dienen slechts ter illustratie. Werkelijke kleuren kunnen afwijken en worden met de architect vastgesteld op basis van door Giesbers Bouw Rotterdam tijdens de bouwvoorbereiding en uitvoering te bemonsteren materialen.

De op tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, CV-verdelers, ventilatieonderdelen en overige installaties zijn indicatief. Plaats, aantallen en afmetingen kunnen bij verdere uitwerking en realisatie door de installateur(s) iets afwijken.

Werkzaamheden direct na oplevering

Na oplevering kan het klimaat in de woning vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten.

Dit beperkt de verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. Giesbers Bouw Rotterdam is niet verantwoordelijk voor dit soort schade.

Krimp

Door de toepassing van verschillende materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning door u zelf worden dichtgezet. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opruimen en schoonmaken

De woningen en de algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstige afval is afgevoerd. Sanitair, beglazing en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij de koop van een woning of appartement in een appartementsgebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht en wordt hij/zij verplicht lid van de vereniging van eigenaars (hierna: VvE).

Met de juridische splitsing in appartementsrechten door de notaris, wordt de VvE opgericht die de gedeelde belangen van de eigenaren behartigt. Omdat de woningen onderdeel zijn van een appartementsgebouw met gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten, zal door de VvE een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) worden opgesteld. Het onderhoud van de buitenschil en de gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten wordt

bekostigd door de VvE. Uit de leden van de vereniging wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris, penningmeester) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een per appartementsrecht vastgestelde maandelijkse bijdrage (de servicekosten), wordt aan de verplichting voldaan om het appartementsgebouw in goede staat te houden. De ook uit de leden te kiezen zgn. 'kascommissie' (minimaal twee niet-bestuursleden) controleert de penningmeester.

2. Peil appartementsgebouw

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor het bouwplan worden bepaald. Dit nulpunt (P=0.00) ligt op hoogte van de bovenkant van de afwerk-/dekvloer van de begane grondvloer van het appartementsgebouw. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

3. Grondwerk

Tot het grondwerk behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, leidingen in de grond en bestratingen binnen de erf grenzen van het appartementsgebouw. De uitkomende grond, mits geschikt voor hergebruik op locatie, wordt deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven, de achtertuinen e.d. Onder de begane grondvloeren, in de geventileerde kruipruimte, komt een schoonzand bodemafsluiting.

De tuinen van de LAB-woningen worden, mits geschikt voor hergebruik op locatie, met uitkomende grond aangevuld en geëgaliseerd. Hierop wordt tot ca. 20cm onder het woningpeil beteelbare grond aangebracht, ingeval aanvulling met uitkomende grond onvoldoende is.

4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer

Buitenriolering

De buitenriolering (hemel- en vuilwater gescheiden) wordt aangesloten op het gemeenteriool volgens de aansluitvoorwaarden van de Gemeente.

Binnenriolering

De binnenriolering bestaat uit kunststof afvoerleidingen vanaf diverse aansluitpunten en eindigt in beginsel met een flexibel aansluitstuk tot circa 50cm buiten de gevellijn van het appartementsgebouw. Hier wordt de binnenriolering aangesloten op de buitenriolering. Voor de beluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluuchtingspijp in het hoogste dak. Vanwege de dakterrassen van de types B wordt de beluchting van de onderliggende types A, C & D verslept en eveneens aangesloten op een ontluuchtingspijp in het hoogste dak.

Hemelwaterafvoer

De afvoer van hemelwater (regenwater) van de daken, dakterrassen en loggia's geschiedt via blijvend bereikbare verzamelleidingen langs de gevel. Verticale afvoeren aan de Almondestraat worden uitgevoerd in verzinkt staal en bevestigd met RVS muurhaak strips, aan de tuingevel in PVC met bijpassende beugels. De vuilwaterafvoer wordt aangesloten op het gemeenteriool; hemelwater wordt vastgehouden en vertraagd geloosd op het Drainage Infiltratie Transport (DIT) riool en uiteindelijk het oppervlaktewater in de Noordsingel. Hemelwater op de hoogste daken (niveau 12,375m) wordt vertraagd geloosd onder de plantvakken op niveau 9,375m en hier geborgen in infiltratiekratten.

Een surplus wordt met het hemelwater op de loggia's van woningtype C en D via de hemelwaterafvoeren in de voorgevel geloosd op het DIT-riool. Hemelwater van de dakterrassen van type B, de galerijen en de fietsenstalling wordt via een collecteur en de vluchttrappen ter plaatse van de belendingen ook geloosd op het DIT-riool.

5. Terreininrichting

Behoudens met zgn. perkoenpaaltjes op de erfgronden, wordt niet in erfscheidingen voorzien. Ter afscheiding van het hoogteverschil met de achtertuinen van de woningen aan de Noordsingel, worden te hergebruiken e/o nieuwe prefab betonnen keerelementen geplaatst. Als afscheiding van de achtertuinen met de gemeenschappelijke vluchtwegen naast de bouwnummers 1 en 17, wordt in de lijn van de achtergevel een metalen in kleur gecoat hekwerk geplaatst. Het hekwerk naast bouwnummer 17 wordt voorzien van een afsluitbare poort vanwege het recht van overpad van de overbuurman aan de Noordsingel.

Ten behoeve van het recht van overpad wordt met betontegels langs de hierdoor minder diepe achtertuinen van de bouwnummers 16 en 17 een achterpad aangelegd. De zgn. (eigen) Delftse stoep van hardsteen tegels (troken) voor type A, wordt gescheiden van de openbare stoep. De openbare ruimte wordt in overleg met de Gemeente op basis van het inrichtingsplan maaiveld opnieuw ingericht.

In de fietsenstalling wordt grenzend aan de voorgevel een inpandig onderstation voor Eneco's stadsverwarming geplaatst, dat te allen tijde voor Eneco bereikbaar moet zijn. Vanuit dit station legt Eneco via de kruipruimte een aanvoer- en retourleiding onder de warme meterkasten van type A & D aan. De 13 warme meterkasten van type B & C worden via een dichte stijgschacht op de eerste verdieping van type A aangesloten.

6. Fundering

Het appartementsgebouw wordt onderheid met in de grond gevormde (grond verdringende) betonnen heipalen. Het appartementsgebouw heeft een fundering van in het werk te storten en/of prefab betonnen funderingsbalken. Afmetingen van de heipalen en de (wapening in de) funderingsbalken zijn volgens opgave van de constructeur.

7. Vloeren

De begane grondvloer van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen ribbenvloer, met een isolatiewaarde $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. Om de in de kruipruimte aangebrachte leidingen te kunnen inspecteren en onderhouden, worden in de begane grondvloer geïsoleerde kruipluiken meegenomen, eventueel in combinatie met 'kruipgaten' in de fundering.

De verdiepings- en dakvloeren van het appartementsgebouw worden uitgevoerd met zgn. prefab betonnen bekistings- of breedplaatvloeren en een hierop in het werk te storten druklaag. Indien nodig worden er voor de opvang van de vloeren stalen liggers en/of kolommen toegepast. De vloerdikten en de benodigde wapening worden bepaald door de constructeur en de leverancier. De verhoogde dakvloer op de liftschacht van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd als een prefab betonvloer.

De afwerking van vloeren en plafonds in de woningen is omschreven in de hoofdstukken '17. Plafondafwerking' en '19. Vloerafwerking'.

8. Galerijen

Beide galerijen aan de tuinzijde via welke de LAND-woningen (types B & C) worden ontsloten, worden uitgevoerd in naturel (grijs) prefab beton. De galerijen worden aangestort aan de tweede verdiepingvloer. De galerijen hebben een antislipstructuur aan de bovenzijde, zijn gerold aan de onderzijde en worden niet nader afgewerkt. Hijskommen worden met de structuur waarin deze zijn ingestort, afgewerkt met een betontegeltje of krimparme mortel. De galerijen wateren af via de hemelwaterafvoeren aan de tuingevel, onder voorbehoud van goedkeuring door de Gemeente (lozend op het DIT riool).

9. Bouwmuren

De woningscheidende en overige dragende bouwmuren van het appartementsgebouw worden uitgevoerd met kalkzandsteen hoogbouwelementen. Ter plaatse van de belendende woningen komen zgn. holle of prefab betonwanden.

De afwerking van wanden in de woningen vindt u in het hoofdstuk '18. Wandafwerking'.

10. Staalconstructies

In de gevels, grote wandsparingen en ter overbrugging van grote vloeroverspanningen in de vluchttrappenhuizen, de fietsenstalling en woningtype B.01(sp) worden stalen kolommen en liggers aangebracht. Deze kolommen en liggers worden zoveel mogelijk in de gevels, wanden en vloeren geïntegreerd.

Stalen kolommen en liggers in de gevels worden thermisch verzinkt en in de spouw e/o op oncontroleerbare posities bovendien gepoedercoat. De overige kolommen en liggers worden gestraald en voorzien van een primer. Stalen kolommen en niet in de vloer te integreren liggers worden volgens de brandveiligheidseisen brandwerend in de gevelspouwen opgenomen of betimmerd.

11. Gevels

De voorgevel van het appartementsgebouw bestaat op de LAB-laag uit een betonraster met gezandstraalde zichtzijden. De in het zicht blijvende hoeken van de kolommen zijn afgerond en van de balken zijn deze haaks (eventueel ook afgerond als de kolommen). Ertussen worden met een isolatiewaarde $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$ de dichte delen gerealiseerd met een kalkzandsteen binnenspouwblad, een spouw met minerale wol, een luchtspouw en naast de kozijnen c.q. voor de betonnen vloerrand op de 1e verdieping aluminium beplating in een door de architect opgegeven RAL -kleur.

De voorgevel en de kopgevels op de LAND-laag en de gehele achtergevel van het appartementsgebouw wordt opgebouwd uit een kalkzandsteen binnenspouwblad, een spouw met minerale wol, een luchtspouw en een in wildverband te metselen buitenspouwblad met een isolatiewaarde $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. In de metselwerk gevels zijn de neggen ter plaatse van de buitenkozijnen verdiept. In de achter- en de kopgevels worden entreestenen voor dwergvloermuizen, gierzwaluw- en huismuskasten geïntegreerd.

Ter plaatse van de aansluiting op de belendende woongebouwen wordt het betonraster op de LAB-laag ook ingevuld met metselwerk; terugliggende vlakken worden in staand (tegel)verband gemetseld. De voorgevel van de fietsenstalling en de eerste verdieping van type D wordt als verbijzondering terugliggend in zgn. Vlaams verband gemetseld, met uitspringende koppen.

Metselwerkgevels worden uitgevoerd met open stoot- en dilatatievoegen en eventueel aanvullende (constructieve) maatregelen; rollagen worden uitgevoerd met gezaagde stenen. De doorgestreken voegen zijn verdiept en worden in een grijs tint uitgevoerd.

De toe te passen waalformaat baksteen zijn oranje bont gesinterd.

Boven kozijnen in de metselwerk gevels worden waar constructief noodzakelijk thermisch verzinkte en in kleur gecoate stalen lateien of geveldraggers aangebracht. Onder de gevelkozijnen tot op maaiveldniveau worden geïsoleerde cementgrijze kantplanken aangebracht en onder de gevelkozijnen op galerijniveau worden kunststof onderdorpels, onder de gevelkozijnen met een gemetselde borstwering worden in kleur gemoffelde aluminium waterslagen geplaatst. Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen komt een lichtgrijze kunststenen vensterbank, tenzij het kozijn aansluit op de vloer: in dat geval wordt geen vensterbank aangebracht.

12. Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, ramen en -deuren in de voor- en achtergevel van de LAB-laag (begane grond en 1e verdieping) worden in aluminium uitgevoerd, in een door de architect opgegeven RAL-kleur.

Alle overige buitenkozijnen, -ramen en -deuren worden gemaakt van kunststof met een verdiept profiel en voorzien van folie in een door de architect opgegeven kleur. De hoekverbinding van de profielen is een zgn. HVL- of rechte houtlookverbinding.

De aluminium en kunststof gevelkozijnen, ramen en deuren worden in de fabriek aan de buitenzijde voorzien van de kleur, zoals opgegeven door de architect.

De binnenzijde van aluminium kozijnen krijgt dezelfde kleur als de buitenzijde.

De buitenzijde van kunststof kozijnen wordt voorzien van een folie, de binnenzijde is onafgewerkt wit.

De draaiende delen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk; de ramen en deuren die volgens het Bouwbesluit c.q. het Politiekeurmerk Veilig Wonen bereikbaar zijn, worden inbraakwerend uitgevoerd. De 'keukendeuren' in de voorgevel van de bouwnummers 2, 6, 9, 11, 14 en 16, de tuindeuren van type A en de terrasdeuren van type B t/m D worden uitgevoerd als schuifdeur.

Alle toegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot. De cilinder in de entreedeur van een LAB-woning is gelijksluitend met de tuindeur; deze worden dus met dezelfde sleutel geopend. De cilinder in de toegangsdeur van een LAND-woning is gelijksluitend met de terrasdeur. De hoofdentreedeur en de deur naar de fietsenstalling van het appartementsgebouw krijgen een aparte cilinder, net als de overige algemene, afsluitbare binnendeuren. De algemene deuren zijn dus niet met een woningsleutel te openen.

Beglazing

De aluminium en kunststof buitenkozijnen, ramen en -deuren worden voorzien van isolatieglas met voor de combinatie kozijn en glas een $U_w \leq 1,2 \text{ W/m}^2\text{K}$. Als beglazing doorloopt tot op vloerniveau wordt doorvalveilig (gelaagd) glas toegepast. Indien er tussen twee woningen sprake is van brandoverslagelagen volgens het Bouwbesluit, wordt brandwerende beglazing toegepast. Door verschillende dikten van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

13. Dak

De platte daken van het appartementsgebouw worden met isolatie en een 2-laagse bitumineuze dakbedekking afgewerkt. Isolatiewaarde $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Op de hoogste daken (niveau 12,375m) wordt de dakbedekking mechanisch bevestigd of losliggend aangebracht met grind en betontegels als ballast.

Op het laagste dakvlak van type B en rondom het dakterras van type B op het dak van type C (niveau 9,375m) wordt een groendak (sedum beplanting en siergrassen) aangelegd op een wortelwerende dakbedekking. Als privacy scherm tussen twee dakterrassen wordt in het groendak 'wilderige' beplanting geplant.

Dit groene dakvlak wordt met een infiltratiekrattensysteem ingezet als waterberging.

Het dak van de fietsenstalling wordt voorzien van een extensief groendak (sedum beplanting).

De hoogste dakranden (op +/- 12,7 m1) worden afgewerkt met een aluminium daktrim, de lagere (op +/- 6,7 c.q. 9,7 m1) met een aluminium muurafdekker. In de hoogste daken worden doorvoeren met een dakkap aangebracht voor de WTW ventilatie en beluchting van de binnenriolering.

De dakterrassen van type B t/m D worden onder afschot gerealiseerd met betontegels 50x50cm of 60x60cm op zgn. granulaat plakzegels op de dakbedekking.

Voor inspectie en onderhoud van alle daken (door derden, zonder dat elke bewoner hiertoe apart toegang moet verlenen) wordt in het terrashek op de 3e verdieping ter plaatse van de achtergevel van type B, bouwnummer 25, een afsluitbaar te openen deel opgenomen, met ladderborgingspunten in de voor- en kopgevels van type B op de 3e verdieping en ankerpunten op de hoogste daken.

14. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woningen worden opgebouwd met cellenbeton separatiepanelen. Panelen met een dikte van 10cm komen tussen de slaapkamers, rondom de badkamer en rondom de leidingschacht. De overige binnenwanden zijn in basis 7cm dik. Binnenwanden op de begane grond zijn vanwege de hoogte sowieso 10cm dik. Voor de lange schachtwand in de woonkamer van type D wordt een voorzetwand aangebracht ten behoeve van de diverse elektrapunten.

15. Binnenkozijnen en -deuren

De gemeenschappelijke binnendeurkozijnen van het appartementsgebouw en het inpandige woningtoegangsdeurkozijn van type D worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van multiplex deuren. De zelfsluitende woningtoegangsdeur van type D wordt voorzien van een zgn. vrijloopdranger, automatisch aangestuurd door de rookmelder in de eigen entree.

De binnendeurkozijnen in de woningen zijn fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen montagekozijnen, met bovenlicht voorzien van helder glas en een zgn. afgeslankte bovendorpel. Binnendeurkozijnen op de begane grond hebben vanwege de hoogte een vaste bovendorpel. Bij de meterkasten, de trapkast in type A en de inpandige bergruimte wordt in het bovenlicht in plaats van glas een paneel in de kleur van de deur geplaatst; voor de ventilatie van de meterkasten wordt voorzien in twee kunststof roosters per meterkastdeur. De opdek honingraat binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakt en voorzien van een loopslot en naturel aluminium deurkrukken. De toilet- en badkamerdeur krijgen een vrij- en bezetslot en de meter- en trapkastdeuren een kastdeurslot. Onder de deuren van het toilet en de badkamer wordt een kunststenen dorpel circa 2x3cm aangebracht. Onder de overige binnendeuren in de woningen komt geen dorpel.

In type B en D worden de binnendeurkozijnen van de slaapkamers en de inpandige bergruimte geluidwerend uitgevoerd zonder bovenlicht, met een 3-zijdige kierdichting.

16. Trappen en balustraden

De steektrappen en het bordes in het trappenhuis van het appartementsgebouw zijn van prefab beton. De trappen hebben een trapboom en het bordes een schrobrand, beiden zijn glad met een antislipstrook aan de bovenzijde, gerold aan de onderzijde en worden niet nader afgewerkt. De leuning langs de trappen en de lamellen balustraden langs de trappen, het bordes en de vides zijn van in kleur gecoat staal.

De vluchttrappen en hekwerken aan weerszijden van het appartementsgebouw zijn van thermisch verzinkt staal.

De trap(pen) en de spijlenhekken in de woningen worden gemaakt van vurenhout. Zowel de trap van de begane grond naar de 1e verdieping in type A als de trap van de 2e naar de 3e verdieping in type B wordt standaard uitgevoerd als zgn, dichte trap (met stootborden). De trap van de 1e naar de 2e verdieping in type D is een open trap (zonder stootborden). Aan de muurzijde wordt op aluminium leuningdragers een transparant gelakte houten leuning aangebracht. De vurenhouten trap en de traphekken worden in de fabriek voorzien van grondverf. Voor oplevering werkt de schilder de diverse onderdelen (spil, bomen, hekken) met een witte laklaag af. De treden en de stootborden worden niet afgelakt; de afwerking is aan de koper.

De galerijen van de LAND-woningen worden voorzien van een lamellenhek met gekleurde metalen balusters en regels; de balusters worden tegen de galerijrand gemonteerd. Als frans balkonhek in de LAND-laag en als afscheiding van de private dakterrassen wordt eveneens een lamellenhek met gekleurde metalen balusters en regels toegepast. De frans balkons in de LAB-laag worden voorzien van doorvalveilige glazen balustraden. Als doorvalbeveiliging wordt ter plaatse van het voorgevelkozijn van type B op de 3e verdieping een gekleurde metalen buis aangebracht.

17. Plafondafwerking

De betonplafonds in de woningen, met uitzondering van de meterkasten, worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk. In het plafond blijven de zgn. V-naden tussen de bekistings- of breedplaatvloeren zichtbaar. In de badkamers van type B wordt ter plaatse van de douchehoek, onder de dichte trap, met waterbestendige gipsplaten een verlaagd plafond gemaakt. De naden worden hier dichtgezet en ook het verlaagde plafond wordt afgewerkt met wit structuurspuitwerk.

18. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte wanden in de woningen worden behangklaar opgeleverd (volgens 'Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen' groep 6). Deze wanden (waarin luchtbelgaten tot 4mm zijn toegestaan) zijn dus zeker niet direct geschikt voor sauswerk.

De wanden in het toilet en de badkamer worden voorzien van tegelwerk. De in basis mat of glanzend witte wandtegels zijn 25x44cm en worden liggend en in zgn. stapelverband aangebracht, behoudens daar waar antraciet strokentangels op de wand worden gelijmd.

Toilet:

Wandtegelwerk rondom tot een hoogte van circa 150cm.

De wand waarop het toilet is gemonteerd en het horizontale plateau worden afgewerkt met antraciet strokentangels (5x60cm, 10x60cm en 15x60cm). Boven het plateau wordt één rij gesneden witte wandtegels 25x44cm op de wand gezet. Boven het tegelwerk wordt de wand tot aan het plafond voorzien van wit structuurspuitwerk.

Badkamer:

Wandtegelwerk rondom tot aan het plafond, waarbij de achterwand van de douchehoek wordt afgewerkt met antraciet strokentangels (5x60cm, 10x60cm en 15x60cm). Voor de strokentangels is er naast de kleur antraciet een keuze uit vijf andere basiskleuren.

19. Vloerafwerking

De constructievloeren in de woningen worden afgewerkt met een zgn. dekvloer van zandcement of anhydriet. De dekvloeren worden zwevend uitgevoerd, dat wil zeggen op een isolatielaag. Ter plaatse van de badkamer in type A & D en de douchehoek in alle badkamers wordt de dekvloer niet zwevend aangebracht.

Aandachtspunten voor de kopers bij het kiezen c.q. aanbrengen van de vloerafwerking :

- maximale Rc-waarde van de (door derden) aan te brengen vloerafwerking 0,09 m²K/W;
- de (door derden) aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet direct zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;
- indien de dekvloer is uitgevoerd als anhydrietvloer, dient deze voor het verlijmen van vloerafwerkingen vooraf te worden geschuurd;
- afhankelijk van de vloerafwerking kan het zijn dat de dekvloer vooraf geëgaliseerd moet worden;
- er dient in verband met contactgeluid grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de eventuele plinten.

In de woningen worden het toilet en de badkamer voorzien van keramische, in basis antraciet vloertegels, afmetingen 30x30cm en in de verdiepte douchehoek 15x15cm. Wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht. Voor de vloertegels is er naast de kleur antraciet een keuze uit vijf andere basiskleuren.

Voegen tegelwerk

Het mat of glanzend witte wandtegelwerk wordt voorzien van een witte waterdichte voeg. De antraciet vloertegels en de antraciet strokentegels op de wanden worden afgewerkt met een grijze waterdichte voeg. In het wandtegelwerk worden ter plaatse van uitwendige hoeken platte witte kunststof profielen aangebracht. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en de aansluitingen van tegels op kozijnen worden voorzien van een witte schimmelwerende siliconenkit.

20. Schilderwerk

De houten binnenkozijnen en -deuren worden aan de buiten- enbinnenzijde dekkend geschilderd in de kleur zoals opgegeven door de architect.

De waterleidingen in het toilet en de badkamer worden in dewand verwerkt. In het zicht blijvende leidingen binnen de woning (leidingen en verdelervloerverwarming in de bergruimte en de trapkast van type A) worden niet geschilderd.

21. Keuken

De woningen worden met keukens geleverd met een stelpost (inclusief btw, levering, transport op de bouwplaats, montage, verzameling en afvoer van alle verpakkingen) van:

- type A(sp) € 6.475,-
- type B(sp) € 6.475,-
- type B.01(sp) € 7.250,-
- type B.02 € 7.250,-
- type C € 6.475,-
- type D € 7.250,-

De op de koperscontracttekening getekende keukenopstelling en aansluitingen zijn slechts indicatief met de vermelding 'keukenopstelling en -installatie volgens nul-tekening show-room'.

22. Sanitair

In de woning wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen.

Op de koperscontracttekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven. Deze combinaties worden geleverd conform onderstaande specificatie.

Toilet:

- wandcloset Geberit Renova Plan o.g. wit keramisch diepspoel Rimfree,
- inbouwreservoir Geberit Duofix 12cm en bedieningsplaat Sigma 01 2-toets spoeling (wit),
- softclose closetzitting Geberit Renova Plan o.g. met deksel (wit),
- fontein Geberit Renova Plan o.g. 36x25cm wit keramisch,
- éénhendel fonteinkraantje Grohe,
- plugbekersifon Viega verchroomd met muurbuis.

Badkamer:

- wastafel Geberit Renova Plan o.g. breed 85cm wit keramisch,
- 1x éénhendel wastafelkraan Grohe,
- plugbekersifon Viega verchroomd met muurbuis,
- spiegel breed 80-85cm,
- thermostatische douchemengkraan Grohe Grohtherm 1000,
- glijstangset Grohe Tempesta 100,
- doucheput ABS 15x15cm met RVS rooster,
- douchewand (helder glas) 90x195cm op een kunststeen badceldorpel.

Voor een specifiek overzicht van het sanitair verwijzen we naar de sanitair-specificatie.

23. Loodgieterswerk

Vanaf een door het drinkwaterbedrijf (Evides) te plaatsen hoofdaansluiting in de centrale waterinvoerkast (ook naar de werkkast met uitstortgootsteen en boiler op de begane grond) wordt via de kruipruimte tot in de woningmeterkasten van type B t/m D, een waterinstallatie aangelegd, compleet met een door Evides in elke woningmeterkast te plaatsen watermeter. De meterkastaansluitingen in type A realiseert Evides direct vanaf de waterleiding in de straat.

Vanaf de watermeter en de stadswarmte-unit worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht. De basiscomfortklasse is CW4, optioneel te verhogen tot CW5, afhankelijk van de individuele sanitairkeuzes van de koper.

Alleen koud water naar;

- de tapkraan voor de wasmachine in de bergruimte
- het inbouwreservoir van het wandcloset
- het fonteinkraantje in het toilet

Koud en warm water naar;

- de mengkraanaansluiting in de keuken
- de wastafelkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer

24. Verwarmingsinstallatie

Elke woning wordt door het energiebedrijf (Eneco) in de meterkast met een eigen GJ-meter aangesloten op het stadswarmtenet. De installatie zorgt voor zowel verwarmen van de woning als voor warmtapwater. De verwarmingsinstallatie wordt uitgevoerd met vloerverwarming als hoofdverwarming (maximale Rc-waarde van (door derden) aan te brengen vloerafwerking 0,09 m²K/W), met een thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s). De verdelers van de vloerverwarming worden zoveel mogelijk geplaatst in de trapkast (begane grond type A) en/of de bergruimte (verdieping) en niet nader afgewerkt. Ingeval een verdeler niet anders dan in een verkeers- of verblijfsruimte kan worden aangebracht, wordt deze omkleed met een metalen omkasting in RAL 9010. De te behalen en te handhaven binnentemperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle vloerverwarming en gesloten ramen en deuren, is voor de volgende ruimten tenminste:

- Woonkamer / keuken / slaapkamers 22°C
- Badkamer 22°C
- Entree, hal, overloop 18°C
- Toilet 18°C
- Bergruimte in de woning 15°C

Advies is de ruimten continu te verwarmen en dus geen nachtverlaging toe te passen.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator met thermostaatregeling, kleur wit, geplaatst die met een stekker verdekt wordt aangesloten op een wandcontactdoos.

25. Ventilatie-installatie

In elke woning wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem met koeling aangebracht op basis van mechanische toe- en afvoer van lucht. De toe- en afvoer vindt plaats via een gemotoriseerde ventilatiebox met koelmodule die wordt opgehangen in de bergruimte. Door de ventilatiebox wordt via metalen kanalen en kunststof ventielen enerzijds schone lucht ingeblazen in de woonkamer/keuken en de slaapkamers, anderzijds wordt via metalen kanalen en kunststof ventielen vervuilde lucht afgezogen uit de keuken, het toilet, de badkamer en de bergruimte. Schone respectievelijk vervuilde lucht wordt via collectieve kanalen in de leidingschacht vanaf het dak aangevoerd respectievelijk bovendaks afgevoerd.

In de woonkamer bevindt zich naast de thermostaat een CO₂ sensor en in de keuken de handmatige bediening van het systeem. In de hoofdslaapkamer wordt een tweede CO₂ sensor geplaatst en in de badkamer komt een RV-sensor met 2-standenschakelaar.

De mechanische ventilatiebox kan worden uitgeschakeld door een apart gemarkeerde groep in de meterkast. Deze uitschakeling is alleen bedoeld voor calamiteiten; voor uw eigen gezondheid moet u de ventilatie onder normale omstandigheden niet uitschakelen.

26. Elektrische installatie

In de meterkast wordt door het energiebedrijf (Stedin) een elektra-aansluiting met een eigen kWh-meter gerealiseerd. Vanaf deze meter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozensysteem. Het schakelmateriaal is van fabricaat Jung of Gira in mat alpine wit (RAL 9010). Dubbele wandcontactdozen worden als zgn. compact wandcontactdozen en verticaal uitgevoerd, behoudens twee horizontale wandcontactdozen boven het aanrechtblad.

De leidingen in de woning worden opgenomen in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. Uitzonderingen zijn de meter- en trapkast en eventueel het leidingwerk achter het keukenblok. Het schakelmateriaal en leidingwerk in de fietsenstalling van het appartementsgebouw wordt uitgevoerd als opbouw.

In het algemeen worden de elektravoorzieningen op de volgende hoogte aangebracht:

- schakelaars op circa 105cm (in het toilet hoger indien boven het inbouwreservoir),
- wandcontactdozen op circa 30cm,
- twee dubbele wandcontactdozen horizontaal boven het aanrechtblad op circa - 120cm.

Vanuit de meterkast worden twee loze buisleidingen naar de woonkamer (één mogelijk te bedraden en af te monteren door Ziggo), één loze buisleiding naar de keuken en één loze buisleiding naar elke slaapkamer aangebracht. De met een wit blindplaatje afgewerkte aansluitpunten bevinden zich op circa 30cm boven de dekvloer. De loze leidingen kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld een Quooker of CAI/UTP/TEL en zijn voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen. Loze leidingen worden conform de koperscontracttekening aangebracht.

Eventuele wandlichtpunten worden op een hoogte van circa 180cm aangebracht, uitgezonderd het wandlichtpunt in de badkamer boven het wastafelmeubel. Dit wordt in relatie met de te plaatsen spiegel standaard op een hoogte van circa 230cm geplaatst.

In de bergruimte van de woning worden twee enkele wandcontactdozen aangebracht voor een wasmachine en een was(condens)droger, elk op een aparte groep in de meterkast.

Op de hoogste daken worden de optionele zonnepanelen van de woningen geplaatst; op het dak boven de centrale entree (niveau 12,375m) komen zes zonnepanelen van de algemene voorzieningen.

In de CVZ-kast wordt voor het monitoren van de zonnepanelen een aparte kWh-meter (een tussenmeter) op een aparte groep geïnstalleerd, waarop de zonnepanelen met een omvormer worden aangesloten. Het aantal zonnepanelen dat optioneel per woningtype op het dak van het appartementsgebouw kan worden geplaatst, is weergegeven in de volgende tabel.

Tabel optioneel aantal zonnepanelen

Bouwnummer en type	Zonnepanelen per woning
LAB-woningen type A(sp)	3 stuks
Bouwnummer 1 t/m 4, 7 t/m 9, 12 & 13	2 stuks
Bouwnummer 5, 6, 10, 11, 14 & 15	4 stuks
Bouwnummer 16 & 17	
LAND-woningen type B(sp)	3 stuks
Bouwnummer 21, 24, 25 & 28	2 stuks
Bouwnummer 22 & 29,	
LAND-woningen type B.01(sp)	3 stuks
Bouwnummer 19	4 stuks
Bouwnummer 31	
LAND-woning type B.02	3 stuks
Bouwnummer 26	
LAND-woningen type C	3 stuks
Bouwnummer 20, 23 & 30	2 stuks
Bouwnummer 27	
LAB-/LAND-woning type D	3 stuks
Bouwnummer 18	

In de meterkast van de LAB-woningen wordt een zwakstroom belinstallatie aangebracht met een beldrukker bij de voordeur. In de woonkamer van de LAND-woningen wordt een videofoon (spreek/luister/beeld) geplaatst, met een camera en beldrukker in het bellentableau bij de hoofdentree van het appartementsgebouw en een beldrukker bij de eigen voordeur.

Uitgangspunt voor de algemene (plafond) LED verlichting, ook ter plaatse van elke woningentree, is dat deze schemergeschakeld wordt op een standaard laag vermogen (10%) en middels bewegingsdetectie in één of meer armaturen opschakelt tot 100%.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is in de Ruimtestaat en op de koperscontracttekeningen aangegeven. De posities van de voorzieningen zijn bij benadering aangegeven en kunnen bij verdere uitwerking iets afwijken.

27. Rookmelders

Conform de eisen van het Bouwbesluit worden in de woning zgn. optische rookmelders geplaatst, die apart zijn aangesloten op het lichtnet en met elkaar gekoppeld zijn.

De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij ingeval bij brand de stroom uitvalt.

28. Algemene voorzieningen appartementsgebouw

Huisvuil

Het huisvuil wordt centraal verzameld, de nodige ondergrondse (ORAC) vuilcontainers zijn bij oplevering van de LAB- en LAND-woningen in de straat aangebracht. Het realiseren van deze containers behoort tot het woonrijp maken.

Centrale entree begane grond en centrale hal verdiepingen

De begane grondvloer wordt voorzien van een keramische vloertegel (Mosa Global Collection 30x30cm) met tegelplint. Achter de hoofdentreedeur wordt een schoonloopmat aangebracht. Op de verdiepingen wordt dezelfde keramische vloertegel aangebracht. De (voorzet)wanden worden voorzien van dik glasvlies behang (geschikt voor afwerkingsklasse 6) en geschilderd in eendoor de architect te bepalen kleur. De plafonds worden voorzien van een houtwolcementplafond met een vezelbreedte van 1,0mm en inclusief LED verlichting.

Gemeenschappelijke fietsenstalling

De fietsenstalling met zgn. enkel- en dubbellaagse rekken biedt tenminste plaats aan 3 fietsen (2 onder en 1 boven) per woningtype A, B & C (totaal 81 stuks) en aan 4 fietsen (2 onder en 2 boven) per woningtype B.01, B.02 & D (totaal 16 stuks). Er zijn in totaal tenminste 100 fietsparkeerplaatsen.

5 plaatsen zijn geschikt voor bakfietsen of andere fietsen met sterk afwijkende maten (vakken $\geq 100\text{cm}$) en 14 plaatsen voor fietsen met beperkt afwijkende maten (hart op hart $\geq 50\text{cm}$). De stalling biedt oplaadmogelijkheden voor elektrische tweewielers.

De begane grondvloer wordt voorzien van een zandcement dekvloer met slijtlaag. De niet dragende wanden worden uitgevoerd met zgn. schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken. De overige (voorzet)wanden worden voorzien van structuurspuitwerk (Brander Briljant) in een door de architect te bepalen kleur. Het plafond wordt voorzien van een isolerend ($R_c \geq 2,5 \text{ m}^2\text{K/W}$) en geluidsabsorberend houtwolcement plafond met een vezelbreedte van 2,0mm en inclusief LED verlichting.

Technische ruimten begane grond

De CVZ- (centrale voorzieningen) en de centrale waterinvoerkast worden niet nader afgewerkt; de algemene werkkast op de begane grond wordt voorzien van vloertegels en wandtegels tot 120cm.

Postkasten / huisnummering / bewegwijzering

In het buitenkozijn van de hoofdentree van het appartementsgebouw worden metalen afsluitbare postkasten voor portiekafsluiting aangebracht. De postkasten worden voorzien van aluminium briefkleppen, gegraveerde huisnummers en Ja/Nee plaatjes. In de entreehal en de lifthallen op de verdiepingen worden kunststof bewegwijzeringsborden aangebracht.

Lift

Het appartementsgebouw wordt voorzien van een elektrisch aangedreven lift voor het vervoer van personen en goederen,. De verhoogde cabine, geschikt voor maximaal 1000 kg of dertien personen, met een leuning, spiegel, LED verlichting, rubber vloer en RVS deur, is inwendig 1100mm breed, 2100mm diep en 2400mm hoog.

Algemeen

De installatie van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals de fietsenstalling, de lift en de algemene verlichting wordt aangesloten op de centrale meter (CVZ) van het appartementsgebouw. De zonnepanelen op het dak boven de centrale entree leveren terug op de centrale meter.

29. Ruimtestaat

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform tekeningen)
Entreehal (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, enkele wandcontactdoos, plafond- lichtpunt, rookmelder
Koude meterkast (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Watermeter met hoofdkraan, elektrameter, groepenkast, optioneel kWh tussenmeter t.b.v. de PV panelen, dubbele wandcontactdoos, mantelbuizen t.b.v. invoer telecom en kabelantenne
Warme meterkast (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	GJ-meter en stadswarmte-unit
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafond- lichtpunt, wandcloset en fontein, fontein kraan, afzuigpunt mechanische ventilatie
Woonkamer type A (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaars, dubbele wandcontactdozen (verticaal), plafondlichtpunten, 2 loze leidingen, thermostaat (master), inblaaspunten en CO2 sensor mechanische ventilatie
Woonkamer type B t/m D (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Videofoon, lichtschakelaars, dubbele wandcontactdozen (verticaal), plafondlichtpunten, 2 loze leidingen, thermostaat (master), inblaaspunten en CO2 sensor mechanische ventilatie
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	CO2 sensor mechanische ventilatie Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, dubbele wandcontactdozen (horizontaal), aansluitpunten spoelbak (warm- en koud water, afvoer), wandcontactdozen vaatwasser, oven en inductie kookplaat, 1 loze leiding (bijv. voor een Quooker), afzuigpunt(en) en standenschakelaar mechanische ventilatie
Trapkast type A (bergruimte)	Dekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Lichtschakelaar gecombineerd met wandcontactdoos, wandlichtpunt, verdeler vloerverwarming begane grond

Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, dubbele wandcontactdozen (verticaal), plafondlichtpunt, loze leiding, thermostaat (slave), inblaaspunten en CO2 sensor in slaapkamer 1 mechanische ventilatie
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, wandcontactdoos, wastafel met mengkraan, spiegel, betegelde douchehoek met douchemengkraan en glijstang, elektrische radiator, afzuigpunt en RV sensor mechanische ventilatie
Bergruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, leiding werk cv- en mv- installatie in het zicht	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdoos, aansluitpunten wasmachine (elektra, water, afvoer), wandcontactdoos droger, verdeler vloerverwarming, mechanische ventilatiebox (WTW)
Buitenruimte (tuin) type A	Niet afgewerkt (grond)	n.v.t.	n.v.t.	Geschakeld aansluitpunt buitenverlichting met armatuur volgens PKVW
Buitenruimte (terras) type B t/m D	Betontegels	Spijlenhek	n.v.t.	Geschakeld aansluitpunt buitenverlichting (armatuur optioneel) en hemelwaterafvoer volgens tekening
Fietsenstalling type A t/m D	Dekvloer	Kalkzandsteen deels voorzien van isolatie en spuitwerk/kalkzandsteen vellingblokken	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde houtwol (cement) beplating	Plafondlichtpunten met LED-armatuur aangesloten op de centrale meter
Galerij	Prefab beton met structuur	Metselwerk en spijlenhek	n.v.t.	Wandlichtpunten met armatuur aangesloten op de centrale meter
'Trappenhuis'	Prefab beton glad (zonder structuur)	Kalkzandsteen, voorzetwanden geschilderd glasvlies	Spuitwerk	Plafond- en wandlichtpunten met armaturen aangesloten op de centrale meter
Centrale hal begane grond	Keramische tegels en schoonloopmat	Kalkzandsteen, voorzetwanden geschilderd glasvlies	Geluidsabsorberend plafond Heradesign Plano o.g.	Plafond- e/o wandlichtpunten met armaturen aangesloten op de centrale meter
Centrale hal eerste en tweede verdieping	Keramische tegels	Kalkzandsteen, voorzetwanden geschilderd glasvlies	Geluidsabsorberend plafond Heradesign Plano o.g.	Plafond- e/o wandlichtpunten met armaturen aangesloten op de centrale meter

30. Materialen- en Kleurenstaat

Deze voor kopers te uitgebreide K&M-staat 07/11 gedowngraded als koperscontractstuk.

Nota bene: Alle materialen dienen in de vermelde kleur in overleg met LS ZOHO C.V. te worden bemonsterd c.q. gedocumenteerd en schriftelijk door LS ZOHO C.V. en MORE Architecture te zijn goedgekeurd, alvorens deze definitief worden ingekocht c.q. toegepast.

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Voorgevel type A		
kolommen	prefab beton	natuurlijk gezeerd
balken	prefab beton	natuurlijk gezeerd
beplating	aluminium	lichtgrijs
kozijnen en deuren	aluminium	lichtgrijs
frans balkonhek	glas	helder
hemelwaterafvoer	zink	natuurlijk
'Delfts stoepje'	hardsteen	grijs/blauw
Achtergevel type A		
metselwerk	baksteen	rood/oranje
voegwerk	voegmortel	lichtgrijs
gevel dragers en lateien	staal	beige/rood
kozijnen, ramen en deuren	aluminium	lichtgrijs
waterslagen	aluminium	grijs/beige
hemelwaterafvoer	pvc	grijs
Gevels type B, B.01, B.02, C & D		
metselwerk	baksteen	rood/oranje
voegwerk	voegmortel	lichtgrijs
gevel dragers en lateien	staal	beige/rood
kozijnen, ramen en deuren	kunststof	grijs/beige
frans balkonkozijn voorgevel type D	aluminium	lichtgrijs
frans balkonhekken	metaal	grijs/beige
doorvalbeveiliging type B, B.01 & B.02	metaal	grijs/beige
waterslagen	aluminium	grijs/beige
galerij	prefab beton	natuurlijk
galerijhek	metaal	grijs/beige
hemelwaterafvoer	pvc	grijs
dakrand (muurafdekker niveau 3° verdieping)	aluminium	grijs/beige

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dak		
dakbedekking	bitumen	zwart
dakrand (daktrim niveau hoogste dak)	aluminium	grijs/beige
Balkon/terras type B, B.01, B.02, C & D		
balkon-/terras tegels	prefab beton	natuurlijk
balkon-/terrashekken	metaal	grijs/beige
Centrale entree begane grond, lifthal 1° en 2° verdieping		
vloer afwerking	keramische vloertegels	nader te bepalen
schoonloopmat	vloerbedekking (garen)	passend bij vloertegels
binnenwanden	sputwerk	nader te bepalen
plafond	houtwolcement	nader te bepalen
videhekken	metaal	nader te bepalen
Woningentreekozijn/-deur type D	hardhout	nader te bepalen

Disclaimer:

Deze Technische Omschrijving is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kunnen hier geen rechtenaan ontleend worden. Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om deze technischeomschrijving aan te passen. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnenafwijken.

Meer- en minderwerk:

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste kopersopties. Om uw garanties te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met Giesbers schriftelijk geregeld te worden.

Schoonmaken en oplevering:

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt U schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering:

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

Onderhoud algemeen:

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

MOODZ.

www.woneninmoodz.nl