

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

PRESALE

51 APPARTEMENTEN

BLOK B

De Rietzanger

Bouwnummers 1 t/m 51

HET KOPEN VAN EEN APPARTEMENT

1. ALGEMEEN

Voor de meeste mensen geldt dat het kopen van een woning niet iets is dat dagelijks voorkomt. Het is een belangrijke stap in uw leven en daarom vinden wij het van groot belang helder te zijn over de gebruikelijke procedures en de voorwaarden die gelden bij de koop van een nieuwbouwwoning. Zodat u weet waar u aan toe bent. We adviseren u dit document met aandacht te lezen. U leest hier meer over bijvoorbeeld de gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst, de financiering van uw appartement en de Woningborg-garantie. Daarnaast geven we met name aan wat u precies wel of niet koopt als u een overeenkomst met ons sluit.

MAATVOERING

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte van de appartementen op de begane grond met een tuin (zowel pokutsitief als negatief) kunnen Roerdomp Ontwikkeling en riz bouw geen aansprakelijkheid aanvaarden. De exacte kavelgroottes worden door inmeting van het Kadaster bepaald.

De op de tekeningen aangegeven maatvoering betreft globale maten, uitgedrukt in milli- of centimeters, evenals de in deze kopersinformatie genoemde maatvoering. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De maatvoering op tekening is echter niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. De aannemer raadt de verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in het appartement zijn ingemeten.

De definitieve afmetingen van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. De op de tekeningen aangegeven verwarmingselementen, technische installaties en verdelers kunnen voor wat betreft plaats en afmeting afwijken van de daadwerkelijk te plaatsen verwarmingselementen, technische installaties en verdelers.

BOUWBESLUIT

In het Bouwbesluit worden ruimten in uw appartement anders benoemd dan in deze kopersinformatie. De ruimten voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Gewoonlijk bekend als

Woonkamer / keuken / slaapkamer
Hal / entree / gang / overloop
Toilet of WC
Badkamer / douche
Techniekruijnte
Inpandige (buiten)berging
Meterkast / CV-ruimte / technische ruimte
Kasten

Benaming volgens Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte
Onbenoemde ruimte

Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de appartementen is gebruik gemaakt van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de appartement getoetst wordt aan het Bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De appartementen van dit project voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

ENERGIEPRESTATIE, BIJNA ENERGIENEUTRALE GEBOUWEN

Alle vergunningaanvragen voor nieuwbouw na 1 januari 2021 moeten voldoen aan de BENG-eisen. Deze geven aan hoe energiezuinig een woning is.

BENG 1: de maximale energiebehoefte in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar.

BENG 2: het maximale primair fossiel energiegebruik in kWh per m2 gebruiksoppervlak per jaar.

BENG 3: het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

TOjuli: de indicatie risico temperatuuroverschrijding aan de hand van de berekende koelbehoefte over

de maand juli in de BENG-berekening volgens NTA 8800. Omdat uw appartement standaard wordt uitgerust met een warmtepomp met koelfunctie vervalt de eis TO-juli en is deze derhalve niet berekend.

Uw appartement voldoet in de standaard uitvoering (ruim) aan de huidige BENG- eisen hetgeen resulteert in een voorlopig energielabel A+++.

Via riz bouw kunt u vergunningsvrije aanpassingen laten doen aan uw appartement. Deze aanpassingen, zoals die aan de installaties hebben invloed op het energieverbruik van uw appartement, maar worden niet nader getoetst aan de BENG-eisen, zoals dat wel het geval is voor het standaard appartement. U dient er rekening mee te houden dat deze eventuele andere aanpassingen aan het appartement tijdens en/of na het bouwproces een verhoogd energie verbruik teweeg kunnen brengen en ook dat hierdoor de uiteindelijke woning niet meer zou kunnen voldoen aan de BENG-eisen en/of TOjuli eis die wel gelden voor de standaard woning, zoals deze is vergund middels de omgevingsvergunning.

2. DE KOOPOVEREENKOMST EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Als u een nieuwbouwappartement koopt worden uw rechten en plichten, die van Roerdomp Ontwikkeling en die van riz bouw bv vastgelegd in een contract. Nadat duidelijk is welk appartement uw appartement wordt, zal de makelaar u twee contracten doen toekomen, dit zijn een koopovereenkomst en een aannemingsovereenkomst. Met het ondertekenen van de koopovereenkomst koopt u het appartementsrecht (en indien van toepassing de grond) van Roerdomp Ontwikkeling. In deze overeenkomst is ook de stelpost t.b.v. de keuken opgenomen en het realiseren danwel woonrijp maken van het buitenterrein binnen de perceelsgrenzen, inclusief het complete parkeerterrein en het leefdek. Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst geeft u riz bouw opdracht tot de bouw van het appartement. U verplicht zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom. Roerdomp Ontwikkeling verplicht zich daartegenover tot levering van het appartementsrecht de grond en riz bouw bv verplicht zich tot de bouw van uw appartement.

De koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In de wet is geregeld dat kopers een bedenktijd hebben. Dit houdt in dat u na ondertekening nog zeven kalenderdagen de mogelijkheid heeft om van de aankoop af te zien.

Na ondertekening van de overeenkomst door koper en verkopers, ontvangt u hiervan een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, zodat hij hier de notariële akte van eigendomsoverdracht van kan opmaken. riz bouw is bij Woningborg aangesloten. Voor appartementen die worden gebouwd onder Woningborg-garantie bestaat een model-contract dat voor uw overeenkomst met riz bouw zal worden gebruikt. Dit model is met medewerking van Vereniging Eigen Huis tot stand gekomen. Daarin zijn zaken zoals bedenktijd, bouwtijd, betaling, garantieregeling en ontbindende voorwaarden geregeld. Meer informatie: www.woningborggroep.nl

VERENIGING(EN) VAN EIGENAREN

Voor het project zullen door de verkoper een Vereniging(en) van Eigenaren (VvE) worden opgericht. Het onderhoud en beheer van het gezamenlijk eigendom moet door de vereniging worden georganiseerd. Welke onderdelen tot het eigendom van de vereniging behoren staat omschreven in de zogenaamde splitsingsakte met bijbehorende tekeningen.

Via de VvE dragen de leden (de eigenaren van de appartementsrechten) als collectief zorg voor bijvoorbeeld de instandhouding en de verzekering van het terrein en vastgoed en waar de leden een gezamenlijk belang hebben. De VvE draagt geen zorg voor zaken waar alleen een individueel belang geldt. U dient bijvoorbeeld als individu zorg te dragen voor een inboedelverzekering en het onderhoud binnen uw appartement.

Ruim voor de oplevering zal de verkoper een oprichtingsvergadering organiseren waarbij een en ander nader wordt toegelicht, de verenigingen worden geactiveerd en er wordt o.a. een bestuur gekozen.

DE KOOPSOM EN DE AANNEEMSOM

De koopsom en de aanneemsom van het appartement zijn Vrij Op Naam (V.O.N.), hetgeen wil zeggen, dat onder meer de hieronder genoemde kosten in de koopsom zijn begrepen:

- grondkosten;
- bouw- en installatiekosten;
- ontwerp- en adviseurskosten;
- verkoopkosten;
- notariskosten met betrekking tot de aankoop van het appartement;
- legeskosten;
- kosten van het kadaster;
- aanlegkosten voor elektra, water en riool;
- verzekering tijdens de bouw;
- kosten van het garantiecertificaat Woningborg;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

Kosten die niet in de gesplitste koop- en aanneemsom zijn opgenomen:

- abonnee- en aansluitkosten voor telefoon, radio, televisie en andere data;
- koperskeuzes / meerwerkopties;
- de kosten van aanleg en inrichting van de tuin (indien van toepassing);
- servicekosten

Ook de kosten die verband houden met de aankoop en financiering van uw appartement zijn niet in de gesplitste koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten kunnen (onder andere) zijn:

- afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- notaris- en kadasterkosten inzake hypotheekakte;
- rentelasten tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na de vervaldatum.

U dient rekening te houden met de geldigheidsduur van uw hypotheekofferte, wij kunnen geen aansprakelijkheid accepteren voor extra kosten, die zijn ontstaan door het verlopen van uw hypotheekofferte.

OPSCHORTINGSDATUM

In de koop- en de aannemingsovereenkomst wordt doorgaans een aantal zogenaamde 'opschortende voorwaarden' opgenomen die zijn gekoppeld aan een datum. Dat is de datum waarop wij verwachten, dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Een voorbeeld van een opschortende voorwaarde is het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.

Een omschrijving van de exacte opschortende voorwaarden, leest u in de koop- en de aannemingsovereenkomst. Rond de opschortingsdatum ontvangt u van ons bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld dan worden de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld dan stellen we u een nieuwe opschortingsdatum voor.

DE EIGENDOMSOVERDRACHT BIJ DE NOTARIS

In de koop- en aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van eigendomsoverdracht bij de notaris vermeld. De eigendomsoverdracht (ook wel 'datum van notarieel transport' of 'juridische levering' genoemd) vindt plaats bij de notaris. Vóór de datum van deze overdracht, zendt de notaris een nota van afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag staat vermeld. De overdracht bij de notaris vindt plaats zo spoedig mogelijk nadat de opschortende voorwaarden zijn vervuld.

WAT WANNEER BETALEN?

Facturen vóór notarieel transport

Voor de vervallen termijnen van de aanneemsom en de koopsom van de grond wordt automatisch uitstel van betaling verleend tot aan de datum van het notarieel transport. Ook voor de facturen die u worden toegezonden voordat het notarieel transport plaatsvindt, krijgt u automatisch uitstel van betaling tot aan de datum van notarieel transport.

Betaling van deze facturen is wel eerder mogelijk, maar niet vereist. U dient de facturen uiterlijk te voldoen bij het notarieel transport, verhoogd met de dan verschuldigde rente, welke wordt berekend tegen percentages zoals in uw koop- en aannemingsovereenkomst worden vermeld. Deze zogeheten 'transportrente' kan bestaan uit twee gedeelten, namelijk rente over grond en rente over vervallen termijnen (verhoogd met BTW). Te betalen rente na ondertekening van de koop- en de aannemingsovereenkomst is fiscaal aftrekbaar.

Te verrekenen bij notarieel transport

Op het moment van notarieel transport dienen door u te worden voldaan:

- de koopsom van de grond;
- het totale bedrag aan vervallen termijnen van de aanneemsom;
- vergoeding over grondkosten en vervallen termijnen, tot de datum van koop- en aannemingsovereenkomst, indien verschuldigd (fiscaal niet aftrekbaar);
- rente over grondkosten verhoogd met omzetbelasting na het sluiten van de gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst (fiscaal aftrekbaar);
- rente verhoogd met omzetbelasting na het sluiten van de koop- en de aannemingsovereenkomst over vervallen termijnen, (fiscaal aftrekbaar);
- de verrekening van een eventueel door u gestorte waarborgsom bij de notaris.

Ook dient u, als u een hypotheek heeft afgesloten, rekening te houden met het feit dat door de notaris waar de akte van hypotheek wordt gepasseerd, aparte kosten aan u in rekening worden gebracht. Deze kosten hangen af van de afspraken die u daarover maakt met de door u ingeschakelde notaris.

Facturen na notarieel transport

Nadat het notarieel transport heeft plaatsgevonden krijgt u naar gelang de bouw van uw appartement vordert van riz bouw de termijnen van de aanneemsom gefactureerd. Op de termijnfacturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de laatste dag waarop uw betalingen op de bankrekening van riz bouw moeten zijn bijgeschreven. Het is verstandig er rekening mee te houden, dat er een aantal werkdagen (afhankelijk van uw financier) zullen verlopen tussen het moment, waarop u uw betalingsopdracht uitschrijft en het moment waarop het bedrag op de bankrekening van riz bouw wordt bijgeschreven. Indien u uw appartement met een hypothecaire lening financiert, zult u doorgaans de termijnen voldoen door onder deze lening het termijnbedrag op te nemen.

3. UITVOERINGSDUUR EN BOUWVOLGORDE EN OPLEVERING

De uitvoeringsduur van het appartementengebouw (excl. terreininrichting) bedraagt volgens de aannemingsovereenkomst maximaal 430 werkbare werkdagen, gerekend vanaf start bouw van het appartementengebouw. Het moment van start bouw wordt bepaald conform de algemene toelichting voor de koop-/aannemingsovereenkomst van Woningborg.

De bouwvolgorde waarin de appartementen worden gebouwd en opgeleverd wordt bepaald door riz bouw.

De bouwtijd is afhankelijk van weersomstandigheden. Wanneer er in een periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er relatief weinig werkbare dagen in die periode en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Tijdens de bouw zult u periodiek, gemiddeld één maal per acht weken, op de hoogte worden gehouden van de voortgang van de bouw. In deze voortgangsoverzichten wordt tevens een opleveringsprognose afgegeven, hierbij geldt; hoe dichter het einde van de bouw nadert, des te nauwkeuriger de prognose.

VERZEKERING

Tijdens de bouw is uw appartement verzekerd tegen een groot aantal risico's waaronder schade door storm en brand. Vanaf de oplevering is de opstal voor het risico van de Vereniging van Eigenaren. Dat betekent dat de VvE vanaf dat moment voor de verzekering(en) van het appartementengebouw moet zorgen.

OPLEVERING

Uiterlijk twee weken voor de geplande oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de opleveringsdatum en het tijdstip. Circa één week voor de oplevering krijgt u als koper de gelegenheid uw appartement te inspecteren. Bij de inspectie worden de geconstateerde gebreken genoteerd die dan zoveel mogelijk bij de oplevering zullen zijn hersteld. De voorafgaande inspectie heeft tot doel bij de oplevering zo min mogelijk gebreken aan te treffen. Uw appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de ruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Tijdens de oplevering van het appartement mag de koper ervoor kiezen om voor eigen rekening een deskundige partij mee te nemen.

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde restwerkzaamheden schriftelijk vastgelegd en indien alle betalingen, inclusief de betaling van de gekozen opties, zijn ontvangen worden de sleutels overhandigd. Bij deze sleuteloverdracht aanvaardt u samen met de VvE ook de volle verantwoording over uw appartement cq. de algemene gedeelten, zodat u en de VvE het appartementengebouw en toebehoren vanaf die dag dient te verzekeren. Er is een periode van drie maanden beschikbaar om eventueel geconstateerde gebreken te herstellen, hetgeen echter zo spoedig mogelijk na oplevering zal geschieden.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. De oplevering van uw appartement zal hierdoor niet beïnvloed worden.

Van een tweede oplevering is geen sprake. Beschadigingen welke na oplevering worden geconstateerd worden niet meer in behandeling genomen.

Het parkeerterrein met daarbij behorende hekwerken, terreinverhardingen, grondwerk, bomen, beplantingen en leefdek alsmede de daarin opgenomen installaties en voorzieningen rondom het gebouw, doch binnen de perceelsgrenzen maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en daarmee ook niet van de garantieregeling van Woningborg. Deze onderdelen worden niet door riz bouw aan u of aan de VvE opgeleverd en punten hierover worden niet schriftelijk door riz bouw vastgelegd. Al deze onderdelen maken onderdeel uit van de Koopovereenkomst welke u sluit met Roerdomp Ontwikkeling. In de koopovereenkomst welke u met Roerdomp Ontwikkeling afsluit zijn hierover bijzondere bepalingen opgenomen.

Het parkeerterrein en het leefdek kunnen pas volledig gerealiseerd worden nadat de appartementen zijn opgeleverd. Uiterlijk 3 maanden na oplevering van het laatste appartement zal het buitenterrein (o.a. parkeerterrein en het leefdek) aan de VvE worden opgeleverd.

5% OPSCHORTINGSREGELING

De wetgever heeft ter meerdere zekerheid van de consument de 5%-opschortingsregeling in het leven geroepen. Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid dat bij oplevering geconstateerde gebreken zo snel mogelijk verholpen zullen worden.

De ondernemer verstrekt vóór de oplevering aan de notaris echter een zogenaamde bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom. In de aanneemovereenkomst staan de regels en bepalingen inzake deze zekerheidsstelling verder benoemd.

ONDERHOUDSTERMIJN

Mogelijk ontdekt u na de oplevering gebreken die niet op de opleveringslijst staan en vallen onder het onderhoud. Voor Woningborg-appartementen geldt een onderhoudsperiode van zes maanden. Meld deze zaken daarom na ontdekking direct schriftelijk. De bouw-aannemer zal de daarvoor in aanmerking komende onderhoudspunten verhelpen.

Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het werken van materialen. Bij het betrekken van uw nieuwe appartement moet u er rekening mee houden dat een appartement deels gebouwd is van materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dit in bouwtermen heet. Zo kunnen in de hoeken van de wanden bijvoorbeeld haarscheurtjes ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht en zijn helaas niet te voorkomen.

WATERHUISHOUDING (VAN TOEPASSING OP DE BEGANE GROND)

Regelmatig worden bewoners van nieuwbouwwoningen geconfronteerd met wateroverlast in de tuin of in de kruipruimten. Om wateroverlast bij uw nieuwbouwappartement te voorkomen adviseren wij u bij de aanleg en inrichting van uw tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in uw tuin.
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating om te zorgen dat het regenwater beter de grond in kan dringen. Breng bestrating altijd onder afschot aan;
- Indien u toch een groot deel van uw tuin gaat bestraten adviseren wij u maatregelen te nemen om het water op eigen terrein in de grond te brengen. Mogelijkheden zijn een waterdoorlatende bestrating of drainage.
- Leg geen waterdichte bestrating rondom uw appartement maar laat een strook open voor bijvoorbeeld gras of waterdoorlatende bestrating.
- Veelal zal de waterhuishouding binnen enkele jaren verbeteren door natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorde bodemstructuren.

GRONDSAMENSTELLING

Als gevolg van de plaatselijke grondsamenstelling zullen zettingen optreden. Zetting is een proces waar grond onder invloed van een belasting wordt samengedrukt. Zettingen maken het nodig dat achterpaden, bestrating en tuinen periodiek opgehoogd moeten worden. Deze werkzaamheden dienen naar inzicht en voor rekening van de koper c.q. bewoner te worden uitgevoerd.

Rondom het appartementengebouw is de grond "geroerd". Het kan niet worden voorkomen dat er na verloop van tijd een (blijvende) zetting rondom het appartementengebouw optreedt. De VvE, Huis van de Wijk en u (indien u een appartement op de begane grond heeft met een privé-tuin) dienen zelf maatregelen te nemen (aanvullen met grond in de tuin, een strook met grind rondom de gevel, bestrating ophalen) als zetting optreedt op het perceel op hoogte te houden en te voorkomen dat er rondom het appartementengebouw kuilen ontstaan door eventueel wegspoelen of inklinken van de grond.

Gebruiksadvies tuin (indien van toepassing)

Wij adviseren u met nadruk om rondom uw appartement en de tuin een strook grind aan te brengen en deze van tijd tot tijd aan te vullen.

Als u verhardingen aanbrengt wijzen wij u erop dat deze verhardingen, inclusief het benodigde zandpakket, door hun gewicht zettingen kunnen veroorzaken. Voor aanvullingen en ophogingen kunt u het beste grond met een laag soortelijk gewicht toepassen. Hiermee wordt de druk op de ondergrond beperkt en worden zettingen niet versneld.

riz bouw aanvaardt geen aansprakelijkheid ter zake dit zettingsproces en de eventueel daaruit voortvloeiende gevolgen.

4. DE ZEKERHEID VAN WONINGBORG

U koopt een appartement met Woningborg garantie. Woningborg heeft -samengevat- als doel het bevorderen van de kwaliteit van koophuizen en koopappartementen in Nederland, het bevorderen van vertrouwen tussen koper en riz bouw en het verschaffen van waarborgen en het aanbieden van oplossingen voor het geval er iets misgaat. Voor uw appartement is de "Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024" van toepassing. Voor meer informatie kunt u terecht op www.woningborg.nl

Wat betekent dit concreet voor u:

- de kwaliteit van uw appartement conform de garantie- en waarborgregeling is gegarandeerd. De folder ontvangt u voor de koop van uw woning;
- de tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg. U heeft dus een 'veilig' contract;
- u ontvangt het Woningborg waarborgcertificaat zodra het project in aanbouw wordt genomen;
- u blijft nooit met een niet afgebouwd appartement zitten wanneer er iets tijdens de bouw mis mocht gaan met riz bouw. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw appartement in dat geval door een andere aannemer afgebouwd.
- wanneer er geschillen zouden ontstaan omtrent de kwaliteit van uw appartement kan Woningborg uitspraak doen die bindend is voor koper én bouwer.

Ongeacht hetgeen in deze omschrijving staat vermeld, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024. Ingeval enige bepaling in deze omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling nieuwbouw 2024.

De terreininrichting (bestrating, hagen, tuinmuren, parkeerterrein, leefdek etc.) vallen niet onder de dekking van de Woningborg garantieregeling

5. TOT SLOT

De brochure en/of kopersinformatie is met de meeste nauwkeurigheid en zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en andere adviseurs die bij dit plan betrokken zijn. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische, installatietechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van bijvoorbeeld overheden en nutsbedrijven. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de appartementen en geven over en weer geen aanleiding tot enige verrekening. Wijzigingen in afwijking op de contractdocumentatie worden u tijdig bekend gemaakt door middel van een staat van wijzigingen (erratum) of een informatiebrief.

De in de verkoopdocumentatie / brochure opgenomen sfeerplattegronden en artist impressions geven een impressie weer van uw toekomstige appartement en omgeving. Aan deze tekeningen / impressies kunnen géén rechten worden ontleend.

Voor de volledigheid vermelden wij dat er geen behang, plinten, losse kasten en keuken worden geleverd. In de koopsom van uw appartement is wel een stelpost voor de aanschaf van een keuken inbegrepen. Zie voor een verdere uitleg hieromtrent de omschrijving op de laatste pagina van deze technische omschrijving.

Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Heeft u na het lezen van deze kopersinformatie nog vragen, aarzel niet en neem contact op met de betrokken makelaar. Zij staan voor u klaar en geven graag antwoord op uw vragen.

UW APPARTEMENT IN DETAIL

6. RONDOM EN ONDER UW APPARTEMENT

LOCATIE EN SITUATIESCHETS

De in de brochure en/of verkoopdocumentatie afgebeelde situatieschets is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw appartement. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden door het Kadaster vastgelegd.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, cai-verdeelkasten, groenvoorzieningen, parkeerplekken, openbare verlichting, speelvoorzieningen etc.) is een impressie van de werkelijkheid, ontleend aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn nadat de situatieschets aan u is verstrekt. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen Roerdomp Ontwikkeling BV en riz bouw bv geen verantwoordelijkheid op zich nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

PARKEREN

Bij het appartementengebouw is een parkeerterrein welke niet vrij toegankelijk is. Middels een speedgate kunt u als eigenaar van het appartement het parkeerterrein betreden. U ontvangt twee afstandsbedieningen t.b.v. het bedienen van de speedgate. Aan ieder appartement is middels de koopovereenkomst één parkeerplaats toegewezen. Deze parkeerplaats behoort aan het bouwnummer welke u heeft gekocht.

U dient er rekening mee te houden dat er door de VvE periodiek gevelonderhoud / gevelbewassing moet worden uitgevoerd waarbij een hoogwerker dient te worden gebruikt. Gedurende die momenten is het mogelijk dat u tijdelijk geen gebruik kunt maken van uw parkeerplaats.

Op het parkeerterrein worden (voorbereidende) voorzieningen getroffen ten behoeve van een slim laadsysteem voor het opladen van elektrische auto's. Op dit moment wordt door de verkoper nog verder uitgewerkt op welke wijze hier aanvulling aan zal worden gegeven

Het parkeerterrein met daarbij behorende hekwerken, terreinverhardingen, grondwerk, bomen, beplantingen en leefdek alsmede de daarin opgenomen installaties en voorzieningen rondom het gebouw, doch binnen de perceelsgrenzen maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en daarmee ook niet van de garantieregeling van Woningborg. Deze onderdelen maken onderdeel uit van de Koopovereenkomst welke u sluit met Roerdomp Ontwikkeling. In de koopovereenkomst welke u met Roerdomp Ontwikkeling afsluit zijn hierover bijzondere bepalingen opgenomen.

Het parkeerterrein en het leefdek kunnen pas volledig gerealiseerd worden nadat de appartementen zijn opgeleverd. Uiterlijk 3 maanden na oplevering van het laatste appartement zal het buitenterrein (o.a. parkeerterrein en het leefdek) aan de VvE worden opgeleverd.

HUISVUIL EN TUINAFVAL

Het huisvuil, papier, en het groente-, fruit- en tuinafval (GFT) zal worden verzameld door de gemeente Capelle aan den IJssel door middel van ondergrondse vuilcontainers welke door de gemeente Capelle aan den IJssel in het openbaar gebied worden geplaatst, e.e.a. conform het huidige beleid. De ondergrondse vuilcontainers zijn te gebruiken met behulp van een door de gemeente uit te geven afvalpas. PMD (Plastic Metaal en Drinkkartons) zal worden verzameld met zakken welke u op de daarvoor bestemde plekken op de ophaaldagen aan kunt bieden. Het kan voorkomen dat de gemeente haar afvalinzamelingsbeleid wijzigt.

PEIL

Als peil –P– geldt de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer van het appartementengebouw ter plaatse van de toegangsdeur. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Volgens het Bouwbesluit mag de drempel van de toegangsdeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden om problemen met de door u aan te brengen vloerafwerking te voorkomen. Indien u een vloerafwerking aanbrengt van meer dan 15 mm kunt u overwegen een extra grote inloopmat achter de voordeur te leggen van minimaal 95 cm diep. De voordeur is namelijk circa 93 cm breed en draait de entree in.

Het peil van zowel het appartementengebouw als dat van het omliggende terrein wordt door de gemeente vastgesteld.

TERREININRICHTING

Het parkeerterrein met daarbij behorende hekwerken, terreinverhardingen, grondwerk, bomen, beplantingen en leefdek alsmede de daarin opgenomen installaties en voorzieningen rondom het gebouw, doch binnen de perceelsgrenzen maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en daarmee ook niet van de garantieregeling van Woningborg. Deze onderdelen maken onderdeel uit van de Koopovereenkomst welke u sluit met Roerdomp Ontwikkeling. In de koopovereenkomst welke u met Roerdomp Ontwikkeling afsluit zijn hierover bijzondere bepalingen opgenomen.

Het parkeerterrein en het leefdek kunnen pas volledig gerealiseerd worden nadat de appartementen zijn opgeleverd. Uiterlijk 3 maanden na oplevering van het laatste appartement zal het buitenterrein (o.a. parkeerterrein en het leefdek) aan de VvE worden opgeleverd.

Grondwerk (t.b.v. de appartementen met een privé-tuin)

Onder de begane grondvloer in de kruipruimte wordt circa 10 cm zand als een bodemafluiting aangebracht. Onder de bestratingen (waar dit op de situatietekening is aangegeven) met uitzondering van tijdelijke verhardingen, wordt een zandpakket aangebracht, dik circa 20 cm. Het gedeelte van de tuin buiten de bestratingen wordt ontdaan van bouwresten, op hoogte gebracht en geëgaliseerd met uitkomende grond.

Buitenriolering

Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem, waarbij het vuilwater en het hemelwater afzonderlijk worden afgevoerd. De vuilwaterafvoer van de appartementen en hemelwaterafvoer van de balkons worden aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. De rioleringen worden ter plaatse van het appartement aangesloten met behulp van flexibele aansluitstukken.

De hemelwaterafvoer (HWA) van de appartementen en het parkeerterrein worden ondergronds aangesloten op een gemeentelijke verzamelleiding. Deze verzamelleiding loost het hemelwater van het appartementengebouw op het omliggende oppervlaktewater. Om deze redenen dient u er zorg voor te dragen dat u géén voor het milieu schadelijke (chemische) middelen gebruikt die via het hemelwaterriool in het oppervlaktewater terecht kunnen komen.

Op de nodige locaties worden op het parkeerterrein voorzieningen opgenomen t.b.v. het afvoeren van het regenwater middels een hemelwater- en drainage rioolstelsel met controle- en ontstopspuutputten. De exacte locatie van de putten zal t.z.t. worden bepaald en dienen ten alle tijden bereikbaar te blijven t.b.v. inspectie momenten.

Bestrating

De op de verkooptekeningen aangegeven terrassen in de privé tuinen van de appartementen op de begane grond en de paden tussen het trottoir van de gemeente en de toegangsdeuren aan de voorzijde van het appartementengebouw worden uitgevoerd in grijze betontegels 30x30 cm.

Het straatwerk van de parkeervoorziening wordt uitgevoerd in betonstraatklinkers. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in klinkers in de kleur antraciet en met witte klinkers als markering, de rijbaan wordt

uitgevoerd in de kleur grijs. De parkeerplaatsen worden voorzien van tegels met nummers. De parkeerplaatsen worden voorzien van prefab betonnen biggenruggen.

Daar waar nodig worden in de bestrating passtukken toegepast.

Erfafscheidingen en groene gevelbekleding

Waar dit is aangegeven op de juridische situatietekening worden op diverse erfgrenzen openbaar-privé Liguster hagen en/of met Hedera aangeplante hekwerken aangebracht. De hekwerken worden uitgevoerd als zwart gecoate draadmatten tussen zwart gecoate stalen staanders met een hoogte van circa. 1.200mm. De beplantingen worden aan weerszijden van de hekwerken aangeplant.

Daar waar volgens de verkooptekeningen is aangegeven wordt er groene gevelbekleding geplaatst. Tegen het metselwerk wordt een hekwerk geplaatst middels afstandhouders. Hierlangs wordt een klimmende beplanting aangebracht.

De Ligusterhagen en klimplanten worden in het eerste plantseizoen (november-april) na oplevering van het appartementengebouw aangeplant. De Liguster heeft bij aanplant een hoogte van circa. 600 – 800mm en de klimplanten bij aanplant een hoogte van circa. 200-1000 mm. Pas na verloop van meerdere jaren en bij een goede verzorging door de bewoner en de VvE zal de aanplant een dichte en gesloten haag / gevelaanplant vormen.

Tevens maakt de genoemde beplantingen en erfafscheidingen deel uit van het inrichtingsplan en dienen deze te worden gehandhaafd. Hieromtrent is in de koopovereenkomst een bijzondere bepaling opgenomen.

Wat houdt dit nu praktisch in:

In het eerste plantseizoen tijdens of na de oplevering van het appartementengebouw, dus tussen half november en half april, worden, op de juridische situatietekening aangegeven plek de groene erfafscheidingen aangeplant. Vanaf het moment van oplevering is de koper en/of de VvE verantwoordelijk voor het verzorgen (Let op, jonge aanplant heeft veel water nodig omdat het wortelgestel nog niet is volgroeid) en het in stand houden van de diverse hagen en beplantingen.

Indien de aanplant bij oplevering van de appartementen nog niet is aangebracht dient u -daar waar op de juridische situatietekening hagen/hekwerken zijn aangegeven- tot en met het moment van aanplant een goed bereikbare strook tuinaarde van tenminste 600 mm breedte vrij te houden van bestratingen, obstakels en andere beplantingen. Ten behoeve van de Ligusterhagen dient deze strook een breedte te hebben van tenminste 600mm en ten behoeve van de klimmende beplantingen dient deze strook een breedte te hebben tenminste 400 mm.

Inpandige (buiten)berging

De appartementen worden voorzien van een inpandige berging op de begane grond van het gebouw en worden als volgt uitgevoerd:

- Vloer van prefab betonnen systeemvloeren afgewerkt met een cementdekvloer;
- Dragende wanden van kalkzandsteen (onafgewerkt), de niet dragende wanden van kalkzandsteen vellingblokken of gipsblokken (onafgewerkt);
- De niet dragende wanden van kalkzandsteen worden vrij gehouden van het verlaagde plafond. De dragende wanden van kalkzandsteen en niet dragende wanden van gipsblokken worden wel doorgezet tot het plafond;
- Plafond afgewerkt met houtwolcement beplating;
- Houten stompe deurkozijn en deur conform kleur – en materiaalstaat;
- Het kozijn wordt voorzien van een stootprofiel;
- De deur is voorzien van een cilinderslot gelijksluitend met de entreedeur van het privé appartement;
- Aansluiting plafondlichtpunt op aparte schakelaar incl. dubbele wandcontactdoos;
- Elektrische installaties worden opbouw uitgevoerd en aangesloten op de woninginstallatie.

7. DE RUWBOUW

FUNDERING

Alle funderingsconstructies worden overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd na goedkeuring door Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente.

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op een raster van betonnen funderingsbalken op prefab betonpalen. Onder het appartementengebouw bevindt zich een kruipruimte. Deze ruimte is beperkt toegankelijk door middel van de op de verkooptekening aangegeven geïsoleerde inspectieluiken. In de kruipruimte zijn ook funderingsvakken aanwezig welke geen leidingwerk bevatten. Deze funderingsvakken zijn dan niet toegankelijk. Kruipruimten zijn nat/vochtig, er kan een aanmerkelijke hoeveelheid water in staan als gevolg van wisselende grondwaterstanden.

VLOEREN

De vloer van de begane grond wordt uitgevoerd in beton, als systeemvloer aan de onderzijde voorzien van isolatie.

De vloeren van de verdiepingen en het dak, worden gemaakt van prefab betonnen systeemvloeren met een in het werk aangebrachte betonnen opstort en met V-naden tussen de elementen in het zicht aan de plafondzijde.

In de betonnen opstort bevinden zich diverse installaties welke onderdeel uitmaken van de installaties in uw eigen appartement, maar ook van de installaties van het gebouw en/of de bovenliggende appartementen het is om die reden niet toegestaan om in uw plafond gaten te boren welke dieper zijn dan 40mm. Zo voorkomt u dat u dieper boort dan de dikte van de prefab betonnen systeemvloer en kunt u het leidingwerk in de opstort niet beschadigen.

WANDEN

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of beton wanden. De wanden ter plaatse van de buitengevels bestaan uit een binnenspouwblad van kalkzandsteen en/of beton, een luchtspouw waarin isolatiemateriaal is opgenomen en een met gevelsteen gemetseld buitenspouwblad.

Het is niet toegestaan om na oplevering aanpassingen te doen aan kalkzandsteen- of betonwanden welke de brand-, geluidwerende en/of constructieve eigenschappen van deze wanden negatief zouden kunnen beïnvloeden.

Daar waar dit op tekening is aangegeven worden in een aantal gevallen ook woningscheidende en geïsoleerde metal-stud wanden toegepast of worden langs betonnen of kalkzandsteen wanden geïsoleerde voorzetwanden aangebracht. Deze geïsoleerde(voorzet)wanden hebben als functie het verbeteren van de thermische- en of akoestische eigenschappen van die wanden. Indien conform de 0-tekening van de keuken op deze wand bovenkasten bevinden is ter plaatse van deze bovenkasten een versteviging opgenomen in de wand.

Het is niet toegestaan om de voorzetwanden na oplevering te verwijderen, of aanpassingen te doen aan deze wanden. Dit zodat de eigenschappen van deze wanden niet (gedeeltelijk) teniet worden gedaan. Wel mag u aan deze wanden lichte zaken zoals een schilderij of fotolijst ophangen.

KOLOMMEN EN LIGGERS

In het gebouw worden er diverse betonnen en/of stalen kolommen en liggers toegepast t.b.v. de constructie van het gebouw en kunnen niet worden verwijderd. De stalen kolommen en/of liggers zijn voor zover deze in een buitenmilieu toegepast worden thermisch verzinkt en/of voorzien van een coating. Daar waar een (gevel)opening in een eindwand/kopgevel en/of bouwmuur is opgenomen wordt -afhankelijk van de door de architect bedachte detaillering- aan de binnenzijde en ter ondersteuning van de verdiepingsvloer en/of bovenliggende wand een betonnen of stalen ligger toegepast. Deze liggers liggen niet gelijk met het plafond en wand en blijven om die reden zichtbaar.

In het geval dat deze ligger van staal is gemaakt wordt deze voorzien van een (indien noodzakelijk brandwerende) aftimmering en wordt deze afgewerkt met structuurspuitwerk. Indien de ligger is gemaakt van beton behoort deze bij de wand en wordt deze behangklaar afgewerkt. De exacte uitwerking van de constructieve voorzieningen zijn nog niet definitief en kunnen derhalve nog afwijken van tekening. Middels stippellijnen zijn op de verkooptekeningen de te verwachte posities van de constructieve voorzieningen weergegeven. Exacte afmeting (breedte t.o.v. de wand en plafond) en uitvoering is nog nader te bepalen en kan derhalve afwijken.

Het is niet toegestaan om na oplevering aanpassingen te doen aan (de aftimmering van) kolommen en liggers welke de brand-, geluidwerende en/of constructieve eigenschappen van deze onderdelen negatief zouden kunnen beïnvloeden.

DAKEN

Het dak van het appartementengebouw bestaat uit een betonnen vloer welke aan de bovenzijde wordt geïsoleerd en waterdicht afgewerkt met een dakbedekkingssysteem. Op het dak bevinden zich diverse technische installaties waaronder PV-panelen, schoorstenen, ventilatiekanalen ventilatie-units t.b.v. alg. ruimten e.d.

METSELWERK EN GEVEL

De gevels worden gemetseld in baksteen, uitgevoerd in schoonwerk. Waar dit is aangegeven op de verkooptekeningen worden verbijzonderingen in het metselwerk aangebracht zoals horizontale banden met een afwijkend metselverband en een afwijkende voegkleur.

Het metselverband en de kleur van de baksteen en voeg wordt uitgevoerd conform de kleur- en materiaalstaat. De voeg wordt iets terugliggend (ca. 3-5 mm) doorgestreken.

Door weersomstandigheden tijdens en na de bouw kan het voorkomen dat er stoffen -waaronder kalk- uit de specie en/of bakstenen vrij komen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg en/of baksteen, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de normale eigenschappen van het gebruikte natuurlijke materiaal en valt niet te voorkomen. Na verloop van tijd zal de uitslag door natuurlijke processen deels verdwijnen, maar kan deze juist ook (weer) verschijnen. Uiteindelijk zal de uitslag naar waarschijnlijkheid steeds verder vervagen.

In het buitengevelmetselwerk worden open stootvoegen aangebracht ten behoeve van de ventilatie van de spouw. Open stootvoegen zijn de korte verticale voegen die niet gevuld zijn met specie. Op een aantal plaatsen in het metselwerk worden, volgens opgave van de fabrikant / constructeur dilataties (onderbrekingen) opgenomen. Een dilatatie maakt mogelijk dat geveldelen kunnen uitzetten en krimpen.

Boven de buitenkozijnen worden, waar nodig, stalen lateien of geveldragers aangebracht in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Onder de kozijnen worden daar waar dit op tekening is aangegeven aluminium waterslagen toegepast welke zorg dragen voor een deugdelijke waterkering. Deze waterslagen worden uitgevoerd in de kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De kozijnen op de begane grond worden uitgevoerd in hardhout. De overige gevelkozijnen worden uitgevoerd in kunststof.

De hardhouten kozijnen, ramen en deuren worden aan de binnenzijde in dezelfde kleur afgelakt als aan de buitenzijde. De onderdorpels van deze kozijnen worden daar waar deze zijn uitgevoerd tot aan het maaiveld uitgevoerd in een rotvrij materiaal in de kleur antraciet of zwart. Onder de kozijnen op peil wordt een geïsoleerde kantplank aangebracht. De kleur van de kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd conform de kleur- en materialenstaat.

De buitenzijde van de kunststof kozijnen, ramen en deuren worden in kleur conform de kleur en materialenstaat afgewerkt. De binnenzijde van deze kozijnen, ramen en deuren worden in dezelfde kleur uitgevoerd.

De draai- en/of kieprichting van uw deuren en ramen is op de verkooptekening aangegeven. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De NEN 3569, welke betrekking heeft op risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend glas, is van toepassing.

De woningtoegangsdeur binnen het appartementengebouw welke toegang geeft tot uw appartement wordt uitgevoerd als een hardhouten kozijn met daarin een brandwerende houten deur. Deze deur is tevens voorzien van een deurspion en vrijloop deurdranger, gemonteerd aan de binnenzijde van het appartement en aangesloten op de rookmelder in de entree van het appartement. Deze vrijloopdranger schakelt automatisch in wanneer de rookmelder rook detecteert. In dat geval zal de dranger de deur sluiten als deze geopend zou zijn. Dit betreft een veiligheidsvoorziening welke bijdraagt aan de brandveiligheid van het gebouw. U dient de rookmelder en de vrijloopdranger ten aller tijden in stand te houden.

BALKONS / DAKTERRAS

De appartementen op de verdiepingen worden daar waar dit op de verkooptekeningen is aangegeven uitgevoerd met een balkon. Deze balkons worden uitgevoerd in prefab beton in de kleur grijs en worden op het loopvlak voorzien van een antislip profilering en de nodige opstanden, waterkeringen en afvoergoten. Deze afvoergoten zijn aangesloten op de hemelwaterafvoeren van het gebouw, waarvan de onderste ca. 2 meter wordt uitgevoerd in verzinkt stalen HWA ondereinden. Rondom de balkons worden metalen balusters aangebracht welke met behulp van metalen profielen worden voorzien van een transparante glazen afscheiding. Deze afscheiding krijgt een hoogte van ca. 1.200mm.

De kleur van de diverse metalen onderdelen van de balustrade wordt uitgevoerd conform de kleur- en materialenstaat.

Bouwnummer 11 wordt tevens voorzien van een dakterras conform tekening. De toegang naar dit terras is middels een opstap vanuit het appartement bereikbaar. Dit gedeelte privé dakterras is voorzien van betontegels circa 30x30 cm aangebracht op de dakbedekking onder afschot. Het terras wordt aan de kopgevel zijde afgesloten door een opstaande rand van metselwerk voorzien van een afdekkap. De overige twee zijdes worden voorzien van vrijstaande plantenbakken. Deze plantenbakken worden voorzien van een beplanting. U als eigenaar bent na oplevering zelf verantwoordelijk voor het instandhouden van de beplanting. Dit betekent voorzien van voldoende water, voeding en het daarbij horende onderhoud. De exacte afmeting, type en uitvoering van de plantenbak moet nog worden bepaald.

BEWASSING VAN DE GEVELELEMENTEN

In de gevel zijn diverse materialen toegepast welke dienen te worden onderhouden en regelmatig dienen te worden gereinigd. Een deel van deze werkzaamheden dient u zelf uit te voeren en een deel dient te worden uitgevoerd vanuit het collectief via de VvE. Bij oplevering worden er onderhoudsvoorschriften geleverd waaruit blijkt wat de minimale onderhouds-/ reinigingsinterval is om de garantie te behouden. Ook wordt daarin vermeld op welke wijze de diverse gevelproducten dienen te worden onderhouden en/of gereinigd.

N.B. Bij het onzorgvuldig uitvoeren van deze werkzaamheden zou valgevaar kunnen ontstaan. Daarom is het van groot belang dat u denkt aan uw eigen veiligheid en voorkomt dat u in een situatie zou kunnen komen waarbij valgevaar aanwezig is.

De volgende onderdelen vallen onder de directe verantwoordelijkheid van de bewoner(s);

- Het bewassen en reinigen van de binnenzijde van de gevelkozijnen en beglazing. Gebruik daarbij een verlengd wasgereedschap in plaats van een huishoudtrapje;

- Het bewassen en reinigen van de buitenzijde van de eigen lateien, gevelkozijnen en beglazing wanneer deze zich op de begane grond bevinden;
- Het bewassen en reinigen van de binnenzijde van de glazen balustraden op de balkon(s)
- Het bewassen en reinigen van de buitenzijde van de eigen gevelkozijnen, waterslagen en lateien en beglazing wanneer deze zich direct boven het eigen balkon bevinden. Gebruik daarbij een verlengd wasgereedschap in plaats van een (huishoud)trapje o.i.d.;

N.B. bij de bepaling van de toepassing van doorvalveilige beglazing is als uitgangspunt genomen dat personen met hun voeten op de aangrenzende vloer staan. Als u op een verhoging zou gaan staan komt u mogelijk hoger te staan dan tot het niveau waarop de beglazing in de gevel nog is uitgevoerd in een doorvalveilige kwaliteit. Maak om deze reden geen gebruik van enige opstapmogelijkheid (zoals een huishoudtrapje o.i.d.) en gebruik in plaats hiervan bijvoorbeeld verlengd wasgereedschap. Op deze manier bent u verzekerd van een veilige vloerafscheiding.

De volgende onderdelen dienen omwille van de veiligheid collectief en onder de verantwoordelijkheid van de VvE te worden uitgevoerd door inschakeling van een professionele partij en met behulp van een hiervoor geschikte hoogwerker;

- Het bewassen en reinigen van de buitenzijde van de glazen balustraden op de balkon(s);
- Het bewassen en reinigen van de buitenzijde van de overige gevelkozijnen, waterslagen, lateien en beglazing aan de buitenzijde;
- Het reinigen van de aluminium daktrimmen;
- Het reinigen van de hemelwaterafvoeren;

HANG- EN SLUITWERK

Het in de buitenkozijnen toe te passen hang- en sluitwerk is, waar nodig, inbraakvertragend in overeenstemming met het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). Aanvullend daarop worden de veiligheidsbeslagen op de deurkozijnen van de appartementen voorzien van een kerntrekbeveiliging.

Het appartementengebouw is op gebouwniveau getoetst aan het Politiekeurmerk, maar er wordt bij het appartement of het appartementengebouw geen certificaat van het Politiekeurmerk geleverd.

Het hang- en sluitwerk, zal onder andere bestaan uit:

- meerpuntssluitingen op de toegangsdeur van het appartement en het terras of balkon;
- veiligheidsbeslag op de woningtoegangsdeur en alle buitendeuren;
- de toegangsdeur van het appartement wordt aan de binnenzijde voorzien van een kruk met cilinder, buitenzijde een greep;
- scharnieren van gegalaniseerd staal op de buitendeuren en ramen;
- meerpuntssluitingen op de (draai)kiepramen;
- raamsluitingen;
- Sluiting op de deur naar de inpandige (buiten) berging.

De balkon/terrasdeur, deur berging en de woningtoegangsdeur worden per appartement gelijksluitend uitgevoerd. Dat wil zeggen dat u deze met dezelfde sleutel kunt bedienen.

U krijgt toegang tot het appartementengebouw via de hoofdentree en/of de deuren naar de individuele bergingsgangen op de begane grond. Deze toegangsdeuren worden bediend met een afzonderlijke sleutel welke in bezit komt van alle bewoners (3 stuks per appartement) en de gebouwbeheerder (12 stuks).

Daarnaast zijn er deuren welke toegang geven tot de (technische) algemene ruimten van het appartementengebouw, waaronder bijvoorbeeld de CVZ-meterkasten, Hydrofoorroimte, schoonmaakberging het dakluik etc. Deze deuren worden bediend met een afzonderlijke sleutel (12

stuks) welke in bezit komt de gebouwbeheerder.

Uw bezoek kan zich melden bij de hoofdentree via het video-intercomsysteem. Deze is verbonden met de video-intercom met kleurenscherm in uw appartement. U kunt via dit systeem de deur bij de hoofdentree vanuit uw appartement bedienen. Nabij de woningtoegangsdeur van uw appartement is tevens een beldrukker aanwezig, deze is aangesloten op de belinstallatie in uw appartement.

Uw brievenbus is opgenomen in de postkast nabij de hoofdentree. Aan de buitenzijde van het pand wordt deze uitgevoerd met een briefklep en aan de binnenzijde van het pand met een deurtje met slot. U ontvangt twee sleutels waarmee u uw postbox kunt openen.

Aan de buitenzijde van het pand wordt nabij uw briefklep een ja/nee bordje en een gegraveerd bordje met uw naam aangebracht.

BEGLAZING

De buitenbeglazing van de appartementen, wordt uitgevoerd in hoog rendement isolerende beglazing (HR++ glas).

8. DE AFBOUW VAN UW APPARTEMENT

VLOEREN

De vloeren worden afgewerkt met een dekvloer welke binnen de appartementen zwevend worden uitgevoerd. De dekvloeren van de algemene ruimten worden waar nodig ook zwevend uitgevoerd. Een zwevende dekvloer betekent dat tussen de constructievloer en de dekvloer een isolatielaag wordt aangebracht waardoor deze akoestisch worden ontkoppeld. In afwerkvloeren worden waar nodig leidingen opgenomen. De afwerkvloeren worden vrij gehouden van de dragende wanden t.b.v. de geluidsoverdracht. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

Bij toepassing van een zachte vloerafwerking voldoet de opbouw van de betonvloer en de zwevende afwerkvloer aan de normen ten aanzien van geluid zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Ter voorkoming van geluidsoverlast is het niet (zondermeer) toegestaan om harde vloerafwerkingen aan (te laten) brengen (zoals laminaat, houtenvloeren, gietvloeren, tegels, parket etc).

Het toepassen van harde vloerafwerkingen wordt sterk afgeraden. Indien u harde vloerafwerkingen zou toepassen bent u zelf verantwoordelijk voor het behouden van voldoende akoestische eigenschappen en het blijven voldoen aan de normen als gesteld in het Bouwbesluit.

Alle (aan te laten brengen) vloerafwerking dient los (akoestisch ontkoppeld) van de dragende wanden te worden aangebracht. Eventuele plinten dient men ook los van de vloer of wand aan te brengen zodat ook deze geen contactgeluid kunnen overbrengen naar de woningscheidende wanden en vloeren.

De vloeren in het toilet en de badkamer worden afgewerkt met keramische tegels, ter plaatse van de douchehoek wordt de dekvloer, in verband met waterdichtheid, niet zwevend uitgevoerd maar hechtend aan de constructievloer. Het genomen uitgangspunt hier is dat er in deze ruimten niet op schoenen wordt gelopen. Onder de glazen douchewand wordt een hardstenen dorpel aangebracht. Vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht en waar noodzakelijk worden kitvoegen aangebracht. De vloer van de badkamer wordt niet op afschot gelegd. De douchehoek wordt verdiept en op afschot richting de douchegoot gelegd.

BINNENWANDEN

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als gipsblokken en/of een met gipsplaat afgewerkte (voorzet)wand. Tussen verblijfsruimten onderling worden extra geluidsisolerende gipsblokken toegepast.

Rondom trappenhuizen, liftschachten en gemeenschappelijke ruimte/bergingen worden -indien op tekening aangegeven- geïsoleerde (voorzet)wanden aangebracht. Deze met gipsplaat afgewerkte en geïsoleerde(voorzet)wanden hebben als functie het verbeteren van de brandvertragende, thermische-en/of akoestische eigenschappen van die wanden.

Het is niet toegestaan om deze met gipsplaat afgewerkte (voorzet)wanden na oplevering te verwijderen of aanpassingen te doen aan deze wanden. Dit zodat de eigenschappen van deze wanden niet (gedeeltelijk) teniet worden gedaan. Wel mag u aan deze wanden lichte zaken zoals een schilderij of fotolijst ophangen.

Dragende binnenwanden (of kolommen) worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen. Indien in deze wand een sparing aanwezig is zal de constructieve voorziening hiervan zichtbaar blijven.

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen welke niet direct aan een tuin of balkon grenzen worden vensterbanken aangebracht met een overstek van circa 2 - 5 cm. De vensterbanken worden uitgevoerd in marmercomposiet wit.

De wanden van de badkamer worden betegeld tot aan het plafond. De wanden in het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 150 cm. Boven het wandtegелwerk in het toilet komt

structuurspuitwerk in de kleur wit. De wandtegels in het toilet en de badkamer worden waar noodzakelijk voorzien van kitvoegen. Uitwendige hoeken in het wandtegelswerk worden waar nodig afgewerkt met een kunststof hoekprofiel met afgeronde hoeken in een witte kleur. Inwendige hoeken worden voorzien van een kitvoeg, in de kleur welke aansluit bij het tegelwerk.

De overige wanden in het appartement worden, met uitzondering van de meterkast behangklaar afgewerkt. De wanden in de techniekruimte worden mits dit mogelijk is i.v.m. de verschillende installaties behangklaar afgewerkt. De uitgangspunten voor behangklaar zijn als volgt: voor de wanden geldt dat kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en/of spaanslagen zijn toegestaan. Behangklaar wil ook zeggen dat kleurverschillen zijn toegestaan en dat er van uitgegaan wordt dat er na oplevering nog een verdere afwerking gaat plaatsvinden.

PLAFOND

De betonnen plafonds in uw appartement worden voorzien van structuurspuitwerk met uitzondering van de meterkast. De plafonds in de techniekruimte worden mits dit mogelijk is i.v.m. de verschillende installaties voorzien van structuurspuitwerk. De V-naden aan de onderzijde van de betonvloeren blijven in het zicht. Al het structuurspuitwerk wordt uitgevoerd in de kleur wit.

BINNENDEUREN EN –KOZIJNEN

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig in een witte kleur afgelakte stalen montagekozijnen uitgerust met een bovenlicht met een afgeslankte bovendorpel. Deze bovenlichten worden met uitzondering van de meterkast en techniekruimte voorzien van enkel blank glas. De bovenlichten van de meterkast en techniekruimte worden voorzien van een dicht paneel van wit gelakt hardboard. Behoudens de binnendeurkozijnen van de appartementen op de begane grond (bouwnummer 1 en 2) deze worden i.v.m. de verdiepingshoogte uitgevoerd zonder bovenlichten (boven het kozijn loopt de wand door).

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke deuren met opdekspinning. Alle binnendeuren zijn 231,5 cm hoog en voorzien van stalen paumelles. De standaard binnendeuren zijn 93 cm breed behoudens de deur naar de techniekruimte (88 cm) en meterkast (73 cm).

De deuren van de woonkamer, slaapkamers en de techniekruimte worden voorzien van loopsloten en deurkrukken met bijbehorende kortschilden van blank geanodiseerd aluminium. De deuren van het toilet en de badkamer worden daarnaast voorzien van een vrij- en bezetsluiting. De deur van de meterkast wordt voorzien van een kastslot met sleutel zonder deurkruk. In de meterkast zijn indien de voorschriften dit voorschrijven ventilatieroosters aanwezig.

De kozijnen ter plaatse van een toilet en de badkamer worden voorzien van hardstenen onderdorpels, in de kleur grijs/antraciet. Indien nodig wordt ook ter plaatse van de techniekruimte een onderdorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren worden geen dorpels toegepast. Hierdoor komen de deuren circa 2,8 cm vrij van de afgewerkte vloer te hangen. Als onderdeel van het ventilatiesysteem is, ook na aanbrengen van de vloerafwerking, een blijvende ruimte onder de deur van minimaal 2 cm noodzakelijk.

AFTIMMERINGEN

De buitenkozijnen worden waar nodig aan de binnenzijde rondom afgewerkt met houten aftimmerlatten en/of multiplex/MDF stroken. Daar waar noodzakelijk worden stalen liggers en/of kolommen afgetimmerd met multiplex/MDF of brandwerend bekleed. Het appartement wordt opgeleverd zonder vloerplinten.

SCHILDERWERK

De houten buitenkozijnen, ramen en -deuren (de gevelkozijnen op de begane grond en de woningtoegangsdeuren van de appartementen) worden van grondverf en een laklaag voorzien in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

De binnenzijde van deze houten buitenkozijnen, -ramen en -deuren wordt in dezelfde kleur als de buitenzijde afgeschilderd. Wel kan het binnenschilderwerk worden uitgevoerd in een afwijkend

(watergedragen) verfsysteem waardoor enig verschil in glansgraad en uitstraling tussen de binnen- en buitenzijde kan bestaan.

Alle aanwezige betimmeringen worden voor zover deze niet zijn afgewerkt met structuurspuitwerk eveneens dekkend geschilderd in een witte kleur.

De eventueel in het zicht blijvende leidingen (met uitzondering van de leidingen in de meterkast / techniekruimte, achter de keukenopstelling en binnen onbenoemde ruimtes, worden in een lichte kleur geschilderd, voor zover deze niet verzinkt of van kunststof zijn.

9. DE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT

TECHNIEKRUIMTE

Op het moment van schrijven van deze technische omschrijving en/of het opstellen van de verkooptekeningen is de technische uitwerking van de installaties nog niet afgerond. De opstelplaats van de technische installaties zijn derhalve slechts indicatief en kunnen nog aanzienlijk gewijzigd worden. Ook worden rondom de technische installaties (Onder andere de warmtepomp, WTW-ventilatieunit, vloerverwarmingsverdeler en de PV-omvormer) nog aanzienlijke hoeveelheden appendages, kanalen en leidingwerken in het zicht / opbouw langs de wanden en het plafond aangebracht welke noodzakelijk zijn voor een correcte werking van de installaties en welke niet op de verkooptekeningen zijn weergegeven. Wanneer blijkt dat de techniekruimte anders moet worden ingedeeld dan op de verkooptekeningen indicatief is weergegeven en/of wanneer blijkt dat er appendages, leiding- en/of kanaalwerk wordt aangebracht dat niet op de indicatieve indeling van de techniekruimte is weergegeven heeft u geen recht op enige tegemoetkoming of compensatie.

Daarnaast moet u ervan uitgaan dat de installaties in de techniekruimte de nodige ruimte kosten en er weinig tot geen ruimte beschikbaar blijft voor opslag en/of huishoudelijk gebruik. Ga er daarom vanuit dat de gehele techniekruimte benodigd is voor de technische installaties en uw de inpandige berging op de begane grond gebruikt t.b.v. opslag. T.b.v. van de opstelplaats voor de wasmachine en/of wasdroger zal er wel voldoende beschikbaar blijven.

Voor het opslaan van uw spullen is de inpandige (buiten)berging op de begane grond. Zie het hoofdstuk inpandige berging met meer informatie hierover.

De ruimte rondom de warmtepomp, PV-omvormer, vloerverwarmingsverdeler en ventilatie-installatie en de bijbehorende leidingen, kanalen en appendages moeten bereikbaar blijven voor het nodige onderhoud. In het dagelijks gebruik kunt u de nog aanwezige ruimte benutten voor uw huishoudelijk gebruik maar u moet er van uitgaan dat wanneer er onderhoud moet worden gepleegd aan de installaties u huishoudelijke materialen of opgeborgen spullen gedurende die onderhoudswerkzaamheden moet verplaatsen.

Bij het plaatsen van spullen of materialen dient u er rekening mee te houden dat u de juiste werking van de techniek niet belemmert of deze beschadigt. Plaats om die reden geen materialen op of tegen technische installaties en houdt altijd enkele centimeters afstand ten behoeve van voldoende ventilatie rondom de techniek.

WATERINSTALLATIE

De woningen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet. De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel en uitgevoerd in kunststof. In de nabijheid van ieder watertappunt zal een kunststof binnenriolering worden aangebracht. Waar mogelijk worden de waterleidingen en het riool weggewerkt in wanden en / of vloeren.

Daar waar een wastafel of fontein wordt gemonteerd tegen een voorzetwand of een brandscheidende schachtwand wordt de rioolaansluiting in verband met de integriteit van de technische functies van deze wanden uitgevoerd middels een vloerbuis in plaats van een muurbuis. Dit is van toepassing bij bouwnummer 1 (type A-tr), 2 (type B-tr), 3, 22, 42, 7, 26, 46, 12, 32, 16, 36 (type C) 8, 27, 47, 17, 37, 21, 31, 41, 51 (Type D) 9, 28, 48, 18, 38 (Type E) en 11 (Type G).

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar (voor zover op de verkooptekening aangegeven):

- de aansluitpunten nabij de opstelplaats van de spoelbak in de keuken (afgedopt voor de wand);
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer;
- de douchemengkraan;

De warmwatervoorziening is afgestemd op niet gelijktijdig gebruik van de tappunten.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar (voor zover op de verkooptekening aangegeven):

- het spoelreservoir van het toilet;
- de fontein van het toilet;
- één tappunt (middels T-stuk) ten behoeve van de vaatwasmachine;
- één tappunt ten behoeve van de wasmachine;
- de opstelling van de warmtepomp.

In de keuken worden de waterleidingen en de afvoer van de gootsteen op een standaard plaats afgedopt conform de nul-tekening van de keukeninstallaties. De afvoer voor de optionele vaatwasser wordt gerealiseerd middels een T-stuk op de afvoersifon van de gootsteen in de keuken. De leidingen en afvoer in de keuken worden opbouw (voor de wand) uitgevoerd. Bij de aanschaf van uw keuken dient u hier rekening mee te houden. Wanneer u extra diepe laden in uw keuken wenst adviseren wij u om uw keukenleverancier hiervan op de hoogte te stellen en om deze reden te kiezen voor een werkblad met extra diepte.

riz bouw zal bij de eigenaar/beheerder van het waternetwerk op de locatie de aansluiting en levering van water aanvragen zodat bij oplevering van uw appartement water beschikbaar is.

VERWARMINGSINSTALLATIE

Het verwarmen en koelen van het appartement evenals de warmwatervoorziening van het appartement vindt plaats door middel van een individuele warmtepomp welke wordt aangesloten op een collectieve bodembron. Ten behoeve van de Woningborg temperatuurgarantie wordt de warmtepomp ondersteund door de in de badkamer aangebrachte elektrische radiator. De warmtepomp wordt geplaatst in de techniekruimte conform de (ter indicatie aangegeven) positie op de verkooptekening. Rondom de op de verkooptekening aangegeven warmtepompopstelling komen aanzienlijke hoeveelheden leidingwerk welke ook na oplevering bereikbaar moeten blijven voor onderhoud. U moet er van uitgaan dat binnen de installatiezone diverse leidingwerk zichtbaar zal blijven.

De collectieve bodembronnen worden in het bij het appartementengebouw behorende perceel aangebracht. De exacte posities van de bronnen wordt tijdens de nadere technische uitwerking bepaald door riz bouw en de door haar ingeschakelde specialisten en varieert per bouwnummer in verband met de nodige afstand tussen de bronnen onderling en die van bronnen van omliggende percelen.

In verband met wettelijke voorschriften is het verplicht om de betrokken overheidsinstantie(s) inzage te geven in de energiebalans van de bodembronnen. Om deze reden en vanwege de optimale werking van uw warmtepompinstallatie is het verplicht dat u met tussenkomst van de Vereniging van Eigenaren een monitoringsovereenkomst afsluit met de fabrikant van uw warmtepompinstallatie. Daarnaast adviseren wij u om een onderhoudsovereenkomst af te sluiten voor uw eigen warmtepompinstallatie. Deze onderhoudsovereenkomst is niet verplicht.

Van beide overeenkomsten ontvangen de Vereniging van Eigenaren en u enkel maanden vóór oplevering verder informatie hieromtrent.

Warmwatervoorziening

De warmtepomp verzorgt het verwarmen, koelen en warmtapwater in de woning. Voor het warmtapwater wordt een voorraadvat boven of naast de warmtepomp geplaatst. Dit voorraadvat bevat -wanneer deze volledig is opgeladen- tapwater van circa 58°C. De bruto inhoud van het voorraadvat is conform onderstaande tabel. De in de tabel weergegeven informatie is indicatief en deze gaat er van uit dat het voorraadvat **volledig** is opgeladen. De werkelijke douchetijd kan afwijken afhankelijk van diverse factoren. Ook dient u er rekening mee te houden dat door gebruik van warm tapwater in de keuken, bij de wastafel en bijvoorbeeld bij schoonmaakwerkzaamheden het vat ook wordt ontladen. Ieder gebruik van warm tapwater heeft direct een negatieve invloed op de resterende douchetijd van die dag. Aan de tabel kunnen geen rechten worden ontleend. De informatie welke is opgenomen in Artikel 4 van bijlage A bij de Woningborg 2024 regeling is leidend.

Woningtype	Inhoud voorraadvat (bruto)	Douchetijd (bij 7 l/m en 38°C)
Appartement met 1 of 2 slaapkamers	150 liter	ca. 30 minuten
Appartement met 3 slaapkamers	200 liter	ca. 40 minuten

De totale douchetijd die u kunt behalen met een volledig geladen voorraadvat is sterk afhankelijk van de hoeveelheid water die u per minuut uit de douchekop laat komen. Wij adviseren u daarom een waterbesparende douchekop toe te passen. De sanitair-showroom kan u hierin adviseren. Uw douche wordt standaard voorzien van een douchegoot WTW; deze wint een deel van de warmte-energie, die anders zou verdwijnen via de riolering, terug en geeft deze weer af aan de douchemengkraan. Dit heeft een positief effect op uw energieverbruik en ook op de lengte van de totale douchetijd. De douchegoot WTW wint alleen warmte terug uit het douchewater en kan géén warmte terugwinnen uit water dat wegloopt via de afvoeren van de wastafel en de keuken.

De boiler wordt standaard ingesteld op de eco-stand en daardoor 1 keer per dag opgeladen. Incidenteel kunt u er ook voor kiezen om de comfort-stand in te schakelen. In dat geval wordt de boiler opgewarmd zodra deze onder een vooraf ingestelde temperatuur komt. Bij gebruik van de comfort stand is de boiler reeds na enige uren weer volledig geladen. Het gebruik van de comfort-stand geeft een verhoogd energieverbruik ten opzichte van de eco-stand. Het meer dan incidenteel laden/ontladen van het boilervat leidt op termijn tot een grote negatieve onbalans van de bodembron. Hierdoor zal/kan de bodembron na verloop van tijd te ver afkoelen en uiteindelijk onbruikbaar worden om het appartement van warmte te voorzien. Een te ver afgekoelde bodembron leidt tot groot financieel en comfort technisch ongemak. Om deze reden in combinatie met de collectieve bodembron(nen) is het niet toegestaan om meer dan enkele keren per jaar gebruik te maken van de comfort-stand. Via de monitoringsovereenkomst valt per warmtepompinstallatie te herleiden in welke mate deze de bodembron belasten.

Met name de beschikbaarheid van warm tapwater wijkt bij warmtepompinstallaties sterk af van de niet meer toegestane gasketels. De voorraad is bij een warmtepomp beperkt en het is daarnaast niet mogelijk om de warmtepomp eindeloos vaak het boilervat te laten opladen.

Er zijn een aantal aanvullende maatregelen die u kunt nemen om meer douchetijd uit dezelfde hoeveelheid water in de boiler te halen zonder de comfort-stand te gebruiken. U kunt hierbij denken aan het plaatsen van een cold-fill quooker/keukenboiler of het plaatsen van een extra waterbesparende douchekop.

Verwarmen en koelen

Voor het verwarmen en koelen wordt het appartement voorzien van vloerverwarming. De in de techniekruimte aangebrachte vloerverwarming is geen volwaardige vloerverwarming, maar dient enkel om aan de minimale temperatuurseis te voldoen. De inpandige (buiten) berging op de begane grond wordt niet voorzien van enige verwarming.

Ten behoeve van de vloerverwarming wordt een zogenaamde vloerverwarmings-verdeler aangebracht, dit conform de op de verkooptekening aangegeven indicatieve posities. Onder de op de nultekening van de keukeninstallaties weergegeven keukenzone wordt geen vloerverwarming aangebracht.

De vloerverwarming wordt geregeld middels de hoofdthermostaat in de woonkamer, deze hoofdthermostaat stuurt de warmtepomp aan en bedient de vloerverwarming / -koeling. De hoofdthermostaat bepaalt daarnaast ook of de warmtepomp in verwarmings- of koelbedrijf wordt gesteld.

In de slaapkamer(s) wordt een ruimtethermostaat geplaatst t.b.v. het reguleren van de temperatuur in de ruimte(n) waaraan deze is toegewezen. Deze ruimtethermostaten kunnen zelf de bodemwarmtepomp aansturen (master-master) maar kunnen de bodemwarmtepomp niet in koel- of verwarmingsbedrijf stellen. De ruimtethermostaat stuurt elektronisch de kleppen op de vloerverwarmingsverdeler open of dicht, zodat het corresponderende vertrek na het inschakelen van de warmtepomp vervolgens wordt verwarmd of gekoeld.

De bodemwarmtepomp kan niet gelijktijdig koelen en verwarmen. Indien de warmtepomp in verwarmingsbedrijf is leidt het verlagen van de temperatuur instelling op een ruimtethermostaat daarom niet direct tot een lagere temperatuur in de betreffende ruimten / gebied. In dat geval wordt wel de warmtetoevoer naar de betreffende ruimte onderbroken.

Indien de warmtepomp in koelbedrijf is leidt het verhogen van de temperatuur instelling op een ruimtethermostaat daarom ook niet direct tot een hogere temperatuur in de betreffende ruimten / gebied. In dat geval wordt wel de koude toevoer naar de betreffende ruimte onderbroken.

De vloerverwarming in de badkamer is een zogenaamde open groep. Deze valt om technische redenen niet na te regelen. Indien de bodemwarmtepomp in verwarmingsbedrijf staat en warmte produceert dan wordt automatisch ook warmte geleverd aan de vloerverwarming in de badkamer. Indien de bodemwarmtepomp in koelbedrijf staat wordt er géén koude geleverd aan de badkamer. De badkamer kan dus niet worden gekoeld. Dit ter voorkoming van overmatige condensvorming op de badkamervloer.

De badkamer wordt gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming en aanvullend daar op van een elektrische handdoekradiator. De elektrische handdoekradiator is afzonderlijk te bedienen en wordt niet aangestuurd door de hoofdthermostaat in de woonkamer.

Om de bron na een stookseizoen te regenereren moet de woning in de zomerperiode ook overvloedig gekoeld worden (tenminste 1.200 uur per kalenderjaar onder vollast van de gehele woning). Het koelen van de appartement kan een verschil van circa 2-3°C opleveren t.o.v. de temperatuur die zou worden behaald als er geen koeling zou worden toegepast. Wanneer u in de zomer de woning koelt via het systeem dan brengt u weer warmte in de bodem die u in de winterperiode aan de bodem heeft onttrokken. Indien u niet of onvoldoende koelt in de zomer dan zal de bodembron na verloop van tijd te ver afkoelen en uiteindelijk onbruikbaar worden om uw appartement en die van uw mede bewoners van warmte te voorzien. Een te ver afgekoelde bodembron leidt tot groot financieel en comfort technisch ongemak voor u. U verplicht zich er daarom toe om in de zomer continue gebruik te maken van het koelbedrijf van de bodemwarmtepomp. Een onjuist gebruik (het in onbalans brengen) van de bodembron valt niet onder de (Woningborg)garantie.

Voor het gebruik van de koelfunctie wordt de compressor -in tegenstelling tot het verwarmingsbedrijf- niet gebruikt en wordt er slechts een geringe hoeveelheid energie verbruikt door schakelingen en circulatiepompen. Een overvloedig gebruik van de koelfunctie zorgt in de zomer voor een comfortabel koel huis, voorkomt een energetische uitputting van de bodembron en verlaagt per saldo het totale energieverbruik van uw woning. In praktische zin is het niet mogelijk dat u uw woning te veel koelt. Door op een correcte wijze om te gaan met de energiebalans van de bodembron bent u verzekerd van een langdurige energielevering door de bron en de laagst mogelijke energiekosten.

Als u langdurig afwezig bent, bijvoorbeeld omdat u op vakantie gaat is het in de koude maanden verstandig om de thermostaten enkele graden lager in te stellen dan dat u zou doen als wanneer u thuis zou zijn. Zo voorkomt u onnodig energieverbruik ten behoeve van het op temperatuur houden van uw appartement. In de warme maanden is het juist verstandig om de warmtepomp ook bij uw afwezigheid volledig door te laten koelen.

Droogstoken

Uw appartement is een nieuwbouwappartement. Houd er rekening mee dat het verbruik voor verwarming in het eerste en soms ook tweede jaar van bewoning aanmerkelijk hoger ligt dan in de jaren daarna. De reden?

Vocht! Een nieuwbouwwoning bevat vocht van natte bouwmaterialen zoals beton, gips, cement, spuitwerk en lijm. Tijdens het bouwen kan regen de bouwmaterialen ook nat maken. Het droogstoken kost veel energie. In het derde jaar zal uw energieverbruik stabiel worden en daarna, bij vergelijkbare omstandigheden, ongeveer gelijk blijven.

Oplevering in de koude maanden

Indien uw appartement wordt opgeleverd in de koude maanden van het jaar dient u de warmtepomp met bodembron niet te gebruiken voor het verwarmen en droogstoken van het appartement. Er is immers nog geen zomerperiode geweest waarin de bodembron kon worden voorzien van energie. Pas op de dag vóór de verhuizing dient u de warmtepomp in te schakelen voor de verwarming van uw appartement. Tot dat moment dient u de woning naar eigen inzicht te verwarmen met behulp van elektrische kachels. Het is daarbij van belang dat u het appartement gelijktijdig goed ventileert, zodat veel vocht uit de woning kan worden verdreven. Op deze manier voorkomt u dat u wordt geconfronteerd met een uitgeputte bodembron op het moment dat u eenmaal bent verhuisd.

Oplevering in de warme maanden

Indien uw woning wordt opgeleverd in de warme maanden van het jaar, dan is het verstandig om de buitenwarmte overvloedig de woning binnen te laten. Dit kunt u doen door overvloedig te ventileren en de ramen wanneer mogelijk open te laten. Zo verdrijft u veel vocht uit de woning en gelijktijdig kunt de woning koelen met behulp van de bodemwarmtepomp. Zo voegt u al vanaf de oplevering van de woning warmte (energie) toe aan de bodembron, waarvan u in het eerstkomende stookseizoen zult profiteren.

Temperatuursgarantie

Onderstaande temperaturen kunnen gerealiseerd worden bij een buitentemperatuur tot -10°C, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, ononderbroken stookgedrag, bij gesloten ramen en deuren en de ventilatie ingeschakeld in de laagste stand;

Woonkamer /keuken	22°C
Badkamer	22°C
Slaapkamers	22°C
Hal/gang	18°C
Toiletruimte	18°C
Onbenoemde ruimte	18°C
Techniekruijnte	n.v.t.
Inpandige berging	n.v.t.

Het karakter van het verwarmingssysteem –vloerverwarming met zeer lage temperatuur- is geschikt voor een ononderbroken stookgedrag. Wisselingen in de instellingen werken traag door en daarom adviseren wij u om de thermostaten op een voor u comfortabel niveau in te stellen en niet meer bij te stellen als daar geen aanleiding toe is. Het toepassen van een nachtverlaging is af te raden en zelfs bij langdurige afwezigheid is het beter om geen verlaging van meer dan enkele graden toe te passen. Het instellen van een te hoge ruimtetemperatuur zal op lange termijn eveneens leiden tot een negatieve onbalans in de bodembron.

Niet alle soorten vloerafwerking zijn toepasbaar bij vloerverwarming met zeer lage temperatuur. Uw woning is geschikt voor vloerafwerkingen met een warmteweerstand tot een Rd-waarde van 0,05 m²K/W. Indien u vloerafwerkingen toepast met een hogere Rd-waarde kunnen er problemen ontstaan ten aanzien van de temperatuursgarantie en dan komt deze om die reden te vervallen. Bij uw latere keuze voor een vloerafwerking dient u aan de leverancier van de vloerafwerking te wijzen op deze maximale Rd-waarde van 0,05 m²K/W teneinde garantieproblemen te voorkomen. Het is belangrijk de warmteweerstand van uw vloerafwerking overeen te komen met uw leverancier en deze schriftelijk vast te (laten) leggen.

Hiernaast dient u ook rekening te houden met het type vloerafwerking met betrekking tot het voorkomen van geluidsoverlast. Zie hiervoor het hoofdstuk vloeren.

De aantallen, afmeting en positie van verdelers en badkamerradiator zijn ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven en kunnen in werkelijkheid hiervan afwijken.

VENTILATIE

Uw appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) waarmee deze op een comfortabele en energiezuinige wijze wordt geventileerd. De ventilatieunit wordt geplaatst in de techniekruimte. Rondom de opstelling van de WTW-unit komen diverse kanalen ten behoeve van aan- en afvoer van lucht welke niet op de verkooptekening staan aangegeven. Deze kanalen worden niet nader voorzien van een afwerking dan wel afgetimmerd en blijven in het zicht.

Aansturing van het systeem vindt plaats middels een CO₂ sensor in de woonkamer (hoofdbediening) en een CO₂ sensor in de hoofdslaapkamer. De CO₂ sensoren zorgen ervoor dat de ventilatiehoeveelheid automatisch wordt afgestemd op het leefpatroon van de gebruikers. De sensoren worden op een hoogte van circa 1500 mm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Naast de automatische aansturing via de CO₂ sensoren is het systeem middels een handmatige bediening eenvoudig tijdelijk in een hogere stand te zetten middels de RF-timer in de badkamer en/of de hoofdbediening in de woonkamer die voorzien is van voorgeprogrammeerde standen.

De toevoer van verse ventilatielucht vindt plaats middels plafond- en/of wandventielen in de woonkamer en de slaapkamers. De afvoer van ventilatielucht vindt plaats middels plafond en/of wandventielen in de keuken, badkamer, toilet(ten) en in de techniekruimte. De ventilatiekanalen worden waar mogelijk in de betonnen vloeren weggewerkt. De plaatsing en aantallen van de plafondventielen/wandroosters zullen op aanwijzing van de installateur worden bepaald, deze zijn op de verkooptekening indicatief weergegeven en kunnen tijdens de technische uitwerking van uw appartement gaan afwijken. De plafondventielen/wandroosters worden uitgevoerd in de kleur wit.

Als afzuigkap van uw keuken dient u een zogenaamde recirculatiekap aan te schaffen. In verband met de aanwezige vloerkoeling dient ter voorkoming van condensvorming op de vloer uw recirculatiekap van een type te zijn dat niet uitblaast over de vloer (via de plint). Het gebruiken van een (ouderwetse) wasdroger met luchtafvoer is niet mogelijk. Indien u een wasdroger plaatst dient dit een zogenaamde (warmtepomp) condensdroger te zijn.

De meterkast wordt indien noodzakelijk geventileerd volgens de gelden voorschriften van de nutspartijen doormiddel van daarvoor aangebrachte openingen in de deur.

ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en voldoet minimaal aan normblad NEN 1010. Er wordt een groepenkast geplaatst in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. De installatie wordt voorzien van aardlekschakelaars. Het aantal en de globale posities van de lichtpunten en wandcontactdozen e.d. staat aangegeven op de verkooptekeningen. De installaties in keuken zullen worden uitgevoerd conform de 0-tekening van de keukeninstallaties.

De leidingen worden zo veel als mogelijk weggewerkt en er wordt inbouw materiaal toegepast in de kleur wit welke verticaal worden geplaatst. Met uitzondering van de elektra in de meterkast, techniekruimte. Daar wordt opbouw materiaal in een lichte kleur aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

Standaard wordt uw appartement voorzien van een 3x25A aansluiting in de meterkast.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer;
 - Indien in het toilet de lichtschakelaar nabij het inbouwreservoir wordt aangebracht komt deze op een hoogte van circa 135cm boven de vloer;
- Wandcontactdozen en loze leidingen (voor data) worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het door derden aan te brengen keukenblok;

- Ter plaatse van de opstelplaats van het door derden aan te brengen keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Voor de standaard aanwezige keukenaansluitpunten en de exacte maatvoering hiervan ontvangt u als koper een 0-tekening van de keukeninstallatie;
- Wandcontactdozen t.b.v. opstelplaats wasmachine komt op een circa 120 cm boven de afgewerkte vloer.
- De bedieningen/thermostaten/sensoren van de WTW installatie en verwarming worden op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Videofoon aansluiting in het appartement worden op circa hoogte 150 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht;
- Beldrukknop naast voordeur op hoogte circa 105 cm boven afgewerkte vloer
- Wandlichtpunten worden op circa 210 cm boven de vloer c.q. maaiveld/peil aangebracht.
 - Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt op ca. 180 cm hoogte aangebracht (achter de spiegel);
- Ten behoeve van de aardingsinstallaties in de badkamers wordt het centraal aardingspunt aangebracht achter de spiegel op een hoogte van ca. 170 cm.

Het aansluitpunt ter plaatse van de deur naar het terras/balkon wordt voorzien van een kunststof LED-armatuur.

In verband met de brandveiligheid worden er conform de verkooptekeningen rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van uw appartement. Ook worden de rookmelders onderling gekoppeld waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie geborgd.

riz bouw zal bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk op de locatie de aansluiting en levering van elektriciteit aanvragen zodat bij oplevering van uw appartement elektriciteit beschikbaar is. U dient zelf na oplevering een leveringsovereenkomst af te sluiten bij een energieleverancier naar eigen keuze. Dit ter voorkoming dat uw appartement wordt afgesloten door de netbeheerder.

PV-panelen

Ieder appartement wordt voorzien van twee zonnepanelen op het dakvlak van het appartementen gebouw. Deze zonnepanelen of PhotoVoltaïsche-panelen, kortweg PV-panelen, worden aangesloten op een zogenaamde omvormer. Deze omvormer zet de door de zon geleverde energie om in stroom die geschikt is voor uw huishouden en/of teruglevering aan uw energieleverancier. De omvormer wordt in de techniekruimte aangebracht.

De PV-installatie kan in een storingsstand gaan of om een andere reden de energielevering onderbreken. Het is uw eigen verantwoordelijkheid om een dergelijke onderbreking in de energielevering tijdig te constateren en indien een onderbreking zich voordoet hier direct actie op te ondernemen. Onderbrekingen of storingen ten gevolge van een buiten de woning gelegen oorzaak, bijvoorbeeld -doch niet uitsluitend- ten gevolge van spanningsproblemen op het energienet van de netbeheerder zijn nadrukkelijk uitgesloten van de overeenkomst en de daarbij behorende garanties. Mocht de oorzaak van een storing aantoonbaar te wijten zijn aan de aangebrachte installatie en zich voordoen binnen de garantieperiode en voldoen aan de Woningborg garantievoorwaarden dan heeft u recht op een vergoeding van de gemiste opbrengsten van ten hoogste 30 kalenderdagen.

Deze vergoeding wordt als volgt bepaald;

Geïnstalleerd vermogen (in Wp) X gemiddelde opbrengstfactor X maandfactor X aantal dagen (max. 30) X 0,0334 X € 0,25 incl. BTW.

- Het geïnstalleerd vermogen wordt bepaald door het vermogen van één paneel te vermenigvuldigen met het aantal panelen dat in storing stond.

- De gemiddelde opbrengstfactor is vastgesteld op 0,70 ongeacht wat de daadwerkelijke factor van uw specifieke installatie is.
- De maandfactor is afhankelijk van de kalendermaand waarin de storing zich heeft voorgedaan en is per kalendermaand verschillend;
 - Januari = 0,03
 - Februari = 0,05
 - Maart = 0,08
 - April = 0,12
 - Mei = 0,13
 - Juni = 0,13
 - Juli = 0,13
 - Augustus = 0,11
 - September = 0,10
 - Oktober = 0,07
 - November = 0,03
 - December = 0,02
- Het aantal dagen is het aantal dagen dat de storing zich heeft voorgedaan, gemaximeerd op 30 dagen.
- De waarde 0,0334 wordt gebruikt om het aantal kalenderdagen om te rekenen naar een maandwaarde.
- Het bedrag van € 0,25 incl. BTW is de gemiddelde prijs voor 1 kWh elektrische energie. Deze waarde is niet onderhandelbaar en wordt niet aangepast als de daadwerkelijke stroomprijs van uw leveringsovereenkomst hoger of lager is.

Fictief rekenvoorbeeld;

Uw installatie valt binnen de garantieperiode en garantievoorzwaarden, heeft 2 PV-panelen van 350Wp en deze heeft in de maand Maart aantoonbaar in storing gestaan voor de duur van 14 kalenderdagen; $2 \text{ stuks} \times 350\text{Wp} \times 0,70 \times 0,08 \times 14 \text{ dagen} \times 0,0334 \times € 0,25 = € 4,58 \text{ incl. BTW}$.

Wij adviseren u om de werking van uw PV-installatie regelmatig (ten minste 1 x per maand) te controleren. U kunt dit bijvoorbeeld doen door uw slimme energiemeter af te lezen, Uw omvormer te onderzoeken op storingslampjes of andere storingsmeldingen en uw maandelijkse overzichten van uw energieleverancier te bestuderen. Mocht u een storing constateren dan dient u hierop direct actie te ondernemen. Als de storing binnen de woning optreedt en u deze niet zelf kunt verhelpen dan dient u contact op te nemen met het bedrijf dat de installatie heeft geïnstalleerd of kunt contact opnemen met de afdeling klantenservice van riz bouw. Wanneer de oorzaak van een storing of (tijdelijke) onderbreking buiten de woning is gelegen -bijvoorbeeld ten gevolge van spanningsproblemen op het energienet- dan dient u contact op te nemen met de netbeheerder.

TELEVISIE-, RADIO-, TELEFONIE- EN INTERNETAANSLUITING

Ten behoeve van televisie, radio, telefoon en internet worden vanuit de meterkast voorzieningen opgenomen naar de slaapkamer en woonkamer. In de woonkamer komt een bedrade en afgemonteerde aansluiting voor data en telefonie. In de slaapkamer(s) wordt een loze leiding aangebracht. De circa posities staan aangegeven op de verkooptekening.

Één loze leiding is geschikt voor het aanbrengen van één enkele kabel. Welke middels een trekveer kan worden voorzien. In een loze leiding in een controle draad aanwezig, deze kunt u NIET gebruiken als trekveer.

De loze leidingen welke op tekening staan aangegeven kunt u ook voor andere doeleinden gebruiken. Veel moderne apparatuur maakt gebruik van een digitale data aansluiting (RJ45 – CAT) in plaats van

analoge telefonie of een CAI (COAX) aansluiting. Daarnaast stappen steeds meer aanbieders af van het aanbieden van analoge telefonie / CAI huisaansluitingen.

Steeds meer kabelbedrijven zien af van de aanleg van koperen telefonie en/of koperen COAX netwerken. Hierop heeft ritz bouw geen invloed. U dient zelf na te gaan welke producten op uw toekomstige adres van toepassing zullen zijn en daarop de aanleg van uw binneninstallaties af te stemmen.

Wij adviseren u daarom dat u zich op voorhand goed informeert over de verschillende typen bekabelingen en welk type in uw (toekomstige) situatie het beste geschikt is.

Er wordt standaard geen aansluiting voor vaste telefonie aangebracht in de meterkast. Dit dient de koper op eigen kosten na oplevering aan te laten leggen door de desbetreffende leverancier.

Het aanbrengen van een televisie, radio, telefoon en/of internetaansluiting maakt geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst noch van de koopovereenkomst.

U kunt pas diensten afnemen bij deze aanbieders op het moment dat de kabels in de meterkast aanwezig zijn en bij deze aanbieders een abonnement heeft afgesloten.

10. DE AFWERKING IN UW APPARTEMENT

SANITAIR, KRANEN EN TEGELWERK

Het op tekening aangegeven sanitair (closet, fontein, wastafel) wordt uitgevoerd in verglaasd porselein, kleur wit. De sanitaire toestellen worden voorzien van de nodige kranen in verchroomde uitvoering. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een verchroomde wasmachinekraan aangebracht.

Ondergenoemd sanitair vormt een referentie net als de weergegeven afbeeldingen. Het daadwerkelijke sanitair kan qua merk, type, afmeting en uitstraling gaan afwijken. Daarbij geldt dat het definitieve sanitair (indien afwijkend) van vergelijkbare prijs en kwaliteit zal zijn.

Toiletcombinatie:

- Wandcloset combipack iCon ca. 53 cm
- Duofix UP320 closetelement
- Sigma01 bedieningsplaat
- ICon fontein ca. 38x28 cm wit met kraangat
- Plugbikersifon fabr. Viega chroom
- Universal fonteinkraan chroom
- Hoekstopkraan fabr. Schell



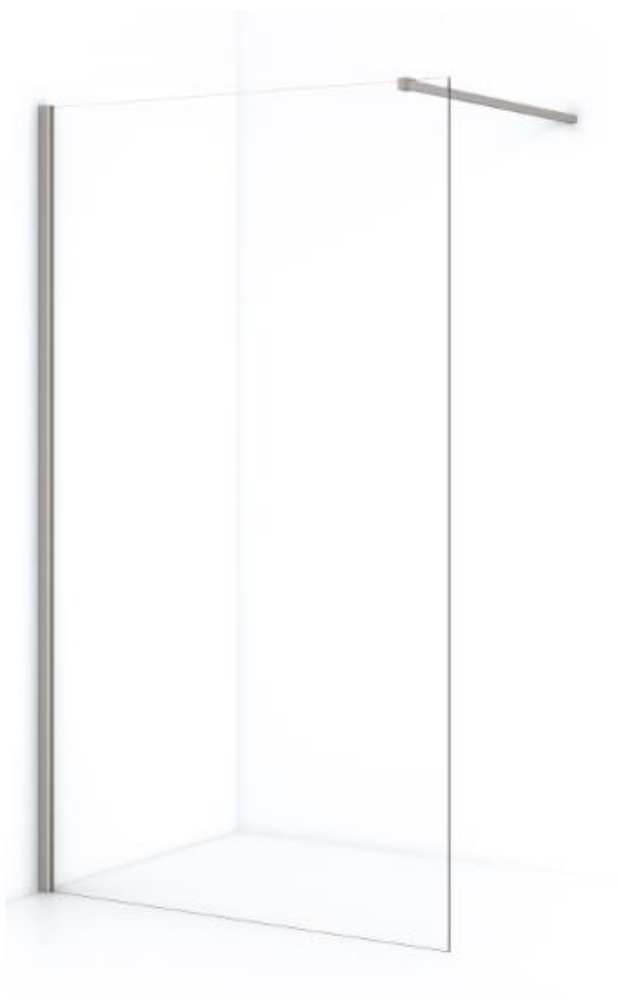
Wastafel combinatie:

- ICon wastafel ca. 60x48,5 cm wit
- Plugbetersifon fabr. Viega chroom
- Eurosmart cosmop. wastafelmengkraan chroom
- Spiegel rechthoekig ca. 600x900 mm
- Hoekstopkraan fabr. Schell



Douchecombinatie:

- Grohtherm 1000 cosmo.
- Euphoria mono glijstangcombinatie (waterbesparend)
- WTW douchegoot fabr. ACO X2.2 met rvs rooster
- Design E 4-H vrijstaand zijwand ca. 2000 mm hoog en ca. 1200 mm breed



Wandtegelwerk toilet/badkamer:

- Wandtegels wit, ca. 60x30 cm, liggend verwerkt en voorzien van een witte voeg
 - o in de badkamer tot het plafond;
 - o in het toilet tot ca. 150 cm hoogte.
- De wand waar de wastafel aan hangt wordt betegeld met grijze tegels 60x15 cm en 60x10 cm, liggend in wildverband verwerkt en voorzien van een grijze voeg;
- De wand waar de toiletpot aan hangt wordt betegeld met grijze tegels 60x15 cm en 60x10 cm, liggend en in wildverband verwerkt en voorzien van een grijze voeg.

Vloertegelwerk toilet/badkamer:

- Vloertegels grijs, ca. 30x30 cm, recht verwerkt en voorzien van een grijze voeg (niet strokend met de wandtegels verwerkt) Onder het douchescherm en in de dag van het deurkozijn wordt een antraciet/grijze hardstenen dorpel geplaatst.

Kitvoegen:

Alle inwendige hoeken van het tegelwerk en naden tussen dorpels en kozijnen worden afgekit met sanitair kit.

De kitvoeg op de overgang van de vloer met de wanden en de dorpels wordt uitgevoerd met grijze sanitairkit.

De kitvoeg op de overgang van de inwendige hoek met witte met grijze wandtegels wordt uitgevoerd met grijze sanitairkit.

De kitvoeg op de overgang van de inwendige hoek met witte met witte wandtegels wordt uitgevoerd met witte sanitairkit.

De kitvoeg langs de glazen douchewand wordt uitgevoerd transparante kit.

11. ALGEMENE VOORZIENINGEN IN HET APPARTEMENTENGEBOUW

HUIS VAN DE WIJK

Op de begane grond zal het Huis van de Wijk worden gerealiseerd. Toegang tot het Huis van de Wijk kan enkel vanaf openbaar gebied en is niet mogelijk vanuit het appartementengebouw. Meer informatie over de invulling van het Huis van de Wijk zal nader worden bepaald.

DAKEN

Het betonnen platte dak van het hoofdgebouw wordt voorzien van een isolatielaag, een bitumineuze dakbedekking, met daarop grind en/of tegels e.e.a. afhankelijk van berekening windbelasting. De dakranden van het platte dak worden voorzien van een aluminium daktrim. Het water op het dakvlak wordt afgevoerd middels inpandige HWA welke zijn aangesloten op de algemene riolering.

Op het dak is een aanlijnbeveiliging aangebracht t.b.v. het onderhoud en preventie van het dak. Daarnaast is er een inspectieluik met geïntegreerde trap of ladder aanwezig zodat het dakvlak bereikt kan worden voor onderhoud. Op het dakvlak komen diverse kanalen, schoorstenen, de dakopbouw van de lift en overige technische installaties t.b.v. de correcte werking van de verschillende installaties binnen het pand. Indicatief zijn deze installaties op de verkooptekening ingetekend.

Op het dakvlak komt in totaal 61.200WP aan PV panelen te liggen. In totaal worden er 102 panelen t.b.v. de eigenaren van de 51 appartementen aangebracht (2stuks per appartement) en 16stuks t.b.v. het Huis van de Wijk. Afhankelijk van het exacte vermogen van de toegepaste panelen resteren er nog een aantal panelen om aan het totale vermogen van 61.200Wp te komen. Deze resterende panelen worden verdeeld over de CVZ-installatie en het huis van de wijk. Deze komen ten goede aan het beperken van het energieverbruik van de algemene installatiedelen (verlichting, de lift etc.).

Het betonnen platte dak ter hoogte van de 1^{ste} verdieping (boven de inpandige bergingen en gedeelte Huis van de Wijk) wordt voorzien van een isolatielaag, een bitumineuze dakbedekking. Op het grootste gedeelte van het dak wordt een groen mossedum dak voorzien. Dit gedeelte van het dak mag enkel betreden worden t.b.v. onderhoud. Een gedeelte van dit dak is t.b.v. het privé dakterras behorend bij bouwnummer 11 en wordt middels vrijstaande plantenbakken afgesloten. Vanaf de loopbrug van het leefdek worden betonnen tegels van circa 30x30 cm aangebracht als looppad naar de toegangsdeur van het pand. Ter hoogte van de toegangsdeur komt een prefab bloktrede t.b.v. het betreden van het appartementengebouw.

De hoge metselwerk borstwering aan de gevelzijde van het gebouw wordt een opstaande rand van metselwerk afgewerkt met een aluminium afdekkap. De andere zijdes krijgen een lage metselwerk borstwering en worden voorzien van een aluminium daktrim. Aan de binnenzijde van de dakrand wordt daar een metalen balusters aangebracht welke met behulp van metalen profielen worden voorzien van een transparante glazen afscheiding. Deze afscheiding krijgt een hoogte van ca. 1.200mm. Het water op het dakvlak wordt afgevoerd middels HWA's aan weerszijde van het dak welke zijn aangesloten op de algemene riolering.

ENTREE

Bij de entree is een metalen postkast aanwezig met daarin een afgesloten brievenbus per appartement. Per postkast is een gegraveerd naamplaatje en een ja/nee bordje opgenomen. De VvE ontvangt daarnaast nog 10 blanco naamplaatjes.

Het gebouw is middels een sleutelschakelaar toegankelijk vanaf de buitenzijde en een elleboogschakelaar aan de binnenzijde. Bij de hoofdentree is een intercom incl. camera aanwezig welke is aangesloten op de intercom van ieder appartement.

BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De buitenkozijnen voor toegang naar het appartementengebouw c.q. bergingsgangen worden uitgevoerd in hardhout. De houten kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde afgewerkt met een dekkende verf in dezelfde kleur en conform hetgeen in de kleur- en materialenstaat is omschreven. De deuren naar de bergingsgangen worden voorzien van aluminium schopplaat en het kozijn van een

stootprofiel . De onderdorpels van de kozijnen op de begane grond worden vochtbestendig materiaal uitgevoerd en voorzien van kantplank

De kozijnen op de verdiepingen worden uitgevoerd in kunststof.

De draai- en/of kieprichting van de deuren en ramen is op de verkooptekening aangegeven. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. De NEN 3569, welke betrekking heeft op risicobeperking van lichamelijk letsel door brekend glas, is van toepassing.

HANG- EN SLUITWERK

Het toe te passen hang- en sluitwerk is, waar nodig, inbraak vertragend in overeenstemming met het Bouwbesluit (inbraakwerendheidsklasse 2). Er wordt geen certificaat van het Politiekeurmerk geleverd. Daar waar op tekening aangegeven worden deurdrangers toegepast.

BINNENDEUREN EN –KOZIJNEN

De binnendeurkozijnen ten behoeve van de algemene ruimten zijn houten kozijnen voorzien van stompe binnendeuren. Het deurkozijn heeft een circa hoogte van 235 cm.

Indien noodzakelijk worden de deuren brandwerend en/of geluidswerend uitgevoerd. De toegangsdeuren in de gangen naar de inpandige bergingen zijn aan weerszijde voorzien van een aluminium schopplaat en het kozijn van een stootprofiel. De deuren van de bergingsgangen naar de hal, de deuren van de trappenhuisen en de deur van het voorportaal naar het trappenhuis en de deur van de hal richting het dakterras 1^{ste} zijn voorzien van gehard dan wel gelaagd glas wat voldoet aan de eisen. Overige deuren in het pand worden uitgevoerd als gesloten deuren. De deurdrangers worden conform tekening op de deuren aangebracht.

TRAPPENHUIZEN

In het appartementengebouw zijn twee trappenhuisen aanwezig; een hoofdtrap- en een noodtrappenhuis.

De hoofdtrap is een betonnen trap met een in kleur gecoate stalen leuning. Ter hoogte van de bordessen en trappen zijn langs de open zijden in kleur gecoate stalen hekwerken aanwezig. Op de begane grond liggen tegels gelijk aan de overige tegels op de begane grond. Op de verdiepingen is vloerbedekking aanwezig ter hoogte de aanloop naar de trap.

De noodtrap (wenteltrap) is een thermisch verzinkte stalen spiltrap en bordes met spijlenhek.

LIFT

In het appartementengebouw is een lift aanwezig voor max. 13 personen of een hefvermogen van max. 1000 kg. De lift is voor iedereen vrij toegankelijk en niet voorzien van een slot. Enkel bij brand mag u als bewoner/koper deze lift niet gebruiken om te vluchten maar dient u gebruik te maken van de (nood)trap. De wanden van de lift worden uitgevoerd in een onderhoudsarm materiaal en met aan één zijde een spiegel over de halve breedte en de hele hoogte. In het plafond zijn spots aanwezig en langs twee wanden van de liftcabine een leuning aangebracht. De lift geeft een digitale aanduiding op iedere verdieping en is voorzien van een bedieningspaneel met noodroep installatie. Op de vloer van de liftkooi liggen tegels gelijk als op de begane grond.

HYDROFOORRUIMTE

Op de begane grond bevindt zich de hydrofoorruiimte. In deze technische ruimte is een installatie opgenomen om de waterdruk te verhogen, zodat ieder appartement voldoende waterdruk heeft. De installatie is aangesloten de centrale waterinvoer. De ruimte is afgesloten middels een dichte houten deur incl. cilinderslot. De vloer wordt voorzien van een slijtlaag en de wanden zijn onafgewerkt.

CVZ KASTEN / MK KASTEN

In het pand zijn verschillende CVZ-/meterkasten aanwezig t.b.v. het binnen brengen van de verschillende installatie en voorzieningen. Deze kasten worden afgesloten middels een geheel gesloten houten deur en zijn voorzien van een cilinderslot. In deze kasten zijn indien de voorschriften dit voorschrijven ventilatieroosters aanwezig.

Wanden en vloer van de CVZ en/of meterkasten blijven onafgewerkt. Op de begane grond lopen

vanaf deze meterkasten diverse kabelgoten. Deze kabelgoten worden in de centrale hal aan het zicht onttrokken middels een verwijderbaar verlaagd (systeem)plafond. In de overige ruimten komen deze kabelgoten (waar aanwezig) in het zicht.

PARKEERVOORZIENING

Het parkeerterrein met daarbij behorende hekwerken, terreinverhardingen, grondwerk, bomen, beplantingen en leefdek alsmede de daarin opgenomen installaties en voorzieningen rondom het gebouw, doch binnen de perceelsgrenzen maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en daarmee ook niet van de garantieregeling van Woningborg. Deze onderdelen maken onderdeel uit van de Koopovereenkomst welke u sluit met Roerdomp Ontwikkeling. In de koopovereenkomst welke u met Roerdomp Ontwikkeling afsluit zijn hierover bijzondere bepalingen opgenomen.

Het parkeerterrein en het leefdek kunnen pas volledig gerealiseerd worden nadat de appartementen zijn opgeleverd. Uiterlijk 3 maanden na oplevering van het laatste appartement zal het buitenterrein (o.a. parkeerterrein en het leefdek) aan de VvE worden opgeleverd.

Achter het gebouw wordt een parkeervoorziening gerealiseerd waar uitsluitend de kopers van de 51 appartementen toegang toe hebben. Bij ieder appartement en het Huis van de Wijk hoort één parkeerplaats. De parkeervoorziening bevindt zich op maaiveld en wordt uitgevoerd in straatwerk van betonklinkers. De parkeervoorziening is gedeeltelijk overdekt door een leefdek. Dit leefdek is voor alle bewoners van de 51 appartementen toegankelijk. Conform de verkooptekeningen worden bomen in de parkeervoorziening aangeplant welke door de openingen in het leefdek steken. De parkeervoorziening wordt voorzien van een hemelwaterriolering met straatkolken ten behoeve van het afvoeren van regenwater.

De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in antraciete betonklinkers met witte klinkers als markering. De parkeerplaatsen worden voorzien van een nummer en biggenruggen.

De parkeervoorziening is niet toegankelijk voor derden. Daar waar op tekening aangegeven worden daarom in kleur gecoate staaftmathekwerken aangebracht. Behoudens het hekwerk wat tussen de twee parkeervoorzieningen wordt aangebracht, worden de staaftmathekwerken voorzien van hедера begroeiing. Via de speedgate krijgt u toegang tot de parkeervoorziening.

Vanuit brandveiligheid wordt de parkeervoorziening voorzien van een droge blusleiding vanaf nabij de speedgate tot de achtergevel van het pand conform de voorschriften van de brandweer. Ook zullen waar nodig handblussers worden aangebracht. Deze voorzieningen dienen door de VvE periodiek te worden gekeurd.

De parkeervoorziening is niet volledig overdekt en wordt op natuurlijke wijze geventileerd via de openingen die aanwezig zijn in de wanden, het dak alsmede via de toegangen en hekwerken. Deze openingen mogen niet worden dichtgezet. Bij regenval zal het hemelwater vallen op de plaatsen waar geen leefdek is ontworpen en bestaat de kans dat het hemelwater via de hekwerken/ventilatieopeningen binnendringt in de parkeervoorziening. Bij regenbuien zal de vloer nat worden evenals de gestalde voertuigen. De parkeervoorziening is niet bedoeld en niet geschikt voor het stallen van andere zaken dan voertuigen

In de parkeervoorzieningen wordt bebording aangebracht waarop de maximale doorrijhoogte staat aangegeven. Tevens wordt de parkeervoorziening voorzien van een elektrische installatie volgens de geldende eisen van het Bouwbesluit en de NEN 1010. In de parkeervoorziening worden voldoende lichtarmaturen (LED) aangebracht. De elektrische installatie wordt aangesloten op de CVZ kast van het appartementengebouw.

Ter plaatse van de parkeervoorziening wordt de basisinfrastructuur aangebracht voor een slim laadsysteem voor elektrische auto's. Het (slimme) laadsysteem voor elektrische auto's wordt op de CVZ-kast van het appartementengebouw aangesloten. Het verbruik van elektra dient verrekend te worden tussen de VvE en gebruiker van een laadpaal.

Alle installaties worden in het zicht aangebracht.

Er wordt geen brandmeld- of ontruimingsinstallaties aangebracht in de parkeervoorziening.

LEEFDEK

Het parkeerterrein met daarbij behorende hekwerken, terreinverhardingen, grondwerk, bomen, beplantingen en leefdek alsmede de daarin opgenomen installaties en voorzieningen rondom het gebouw, doch binnen de perceelsgrenzen maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en daarmee ook niet van de garantieregeling van Woningborg. Deze onderdelen maken onderdeel uit van de Koopovereenkomst welke u sluit met Roerdomp Ontwikkeling. In de koopovereenkomst welke u met Roerdomp Ontwikkeling afsluit zijn hierover bijzondere bepalingen opgenomen.

Het parkeerterrein en het leefdek kunnen pas volledig gerealiseerd worden nadat de appartementen zijn opgeleverd. Uiterlijk 3 maanden na oplevering van het laatste appartement zal het buitenterrein (o.a. parkeerterrein en het leefdek) aan de VvE worden opgeleverd.

Boven de parkeervoorziening wordt een leefdek gerealiseerd. De constructie van het leefdek wordt gedeeld met het leefdek van het naastgelegen appartementengebouw. Het is niet mogelijk om via het leefdek van de "Roerdomp" het leefdek van de "Rietzanger" te betreden.

Het leefdek is een gezamenlijke buitenruimte waar bewoners kunnen verblijven. Op het leefdek worden verschillende bestratingen aangebracht, halfverhardingen op de verblijfplaatsen en tegels ten behoeve van onderhoud van de aanwezige groenvoorzieningen. In de planvakken worden een mix van vaste planten, heesters, siergrassen en meerstammigen aangebracht conform het nog nader uit te werken ontwerp van de landschapper. Plantvakken worden geformeerd door een combinatie van verhoogde randen van Cortenstaal met zitmogelijkheden en prefab betonnen verhoogde randen. Op het leefdek wordt verlichting aangebracht conform het nog op te stellen verlichtingsplan waarbij een combinatie van sokkellampen en spots zullen zorgen voor indirecte verlichting. Er wordt daarbij rekening gehouden met het verlichten van de trapopgangen, het uitlichten van bomen en struiken alsmede het incidenteel uitlichten van de zitmogelijkheden. De verlichting wordt geschakeld met behulp van een zogenaamde astroklok.

Ter plaatse van de plantvakken wordt een automatisch beregeningssysteem aangebracht. Tevens wordt een staande buitenkraan aangebracht, uitsluitend te bedienen met een sleutel en voldoende beveiligd tegen vorst.

De constructie van het leefdek wordt als volgt opgebouwd:

- Een paalfundering van prefab heipalen waarover gewapende betonbalken en poeren worden aangelegd volgens opgave van de constructeur.
- Prefab betonnen kolommen volgens opgave van de constructeur
- Een verzinkte en in kleur gecoate staalconstructie bestaande uit, hoofdliggers, randliggers, ravelingen en windverbanden.
- In kleur gecoate stalen trap met leuningen, balusters en striphekken met geperforeerde verzinkt stalen treden.
- De verdiepingvloer wordt uitgevoerd in kanaalplaatvloeren voorzien van een gewapende deklaag met uitzondering van de loopbruggen. De loopbruggen worden uitgevoerd in stalen liggers met verzinkt stalen dejo-roosters. De onderzijde van de kanaalplaatvloeren worden niet nader afgewerkt.
- Een wortelwerende dakbedekking welke geschikt is voor de opbouw van een daktuin, rondom voorzien van een aluminium daktrim in kleur gemoffeld. In de dakbedekking worden de nodige doorvoeren opgenomen ten behoeve van de hemelwaterafvoeren alsmede de electra- en waterleidingen
- Het hekwerk rondom het leefdek en aan weerszijden van de loopbruggen naar het leefdek wordt vervaardigd van metalen profielen en balusters en voorzien van een strip hekwerk, verzinkt en in kleur gemoffeld

De water- en elektrainstallatie van het leefdek worden aangesloten op de CVZ kast van de appartementen.

SCHOONMAAK

T.b.v. het schoonhouden van de binnenruimtes van het appartementengebouw wordt in de algemene berging op de begane grond een uitstortgootsteen geplaatst incl. een elektrische 10 liter boiler. Achter de positie van de uitstortgootsteen wordt tegelwerk aangebracht. In de algemene hallen is er op iedere verdieping ten behoeve van de schoonmaak van de algemene ruimten een afsluitbare enkele wandcontactdoos aanwezig. De sleutels van deze wandcontactdozen worden afgegeven aan de gebouwbeheerder.

VERLICHTING

Daar waar noodzakelijk worden in de openbare ruimtes kunststof LED armaturen aangebracht. Dit kan zowel in het plafond zijn als tegen de wand zijn. De exacte locaties en aantallen zijn nader te bepalen op basis van voldoende lichtsterkte conform politiekeurmerk en Bouwbesluit.

VENTILATIESYSTEEM

De inpandige gangen, bergingsgangen en trappenhuizen worden geventileerd middels dak en/of gevel ventilatoren/voorzieningen. In de gevel of op het dak worden ventilatie voorzieningen getroffen zodat er voldoende ventilatie is. Dit wordt gerealiseerd met rooster(s) in het dak of de gevel t.b.v. natuurlijke ventilatie. En middels ventilatoren op het dak t.b.v. mechanische ventilatie. Eventueel kanaalwerk t.b.v. de installaties zal indien noodzakelijk opbouw/zichtbaar zijn in de technische ruimtes, bergingsgangen, opbergkasten etc.

(BRAND)VEILIGHEID

T.b.v. de brandveiligheid is er een droge blusleiding opgenomen aan de buitengevel. De definitieve locaties van de blusleidingen worden bepaald door de brandweer. Ieder appartement is voorzien van zijn eigen rookmeld-installatie. In trappenhuizen, algemene hallen en lift is noodverlichting aanwezig.

BEWEGWIJZERING

Nabij de voordeur van ieder appartement wordt een huisnummerbordje aangebracht. Op de begane grond nabij de lift wordt een bewijzing aangebracht waarop te zien is welke huisnummers zich op welke verdieping in het appartementengebouw bevinden. Een dergelijke verwijzing is ook terug te vinden in de lift.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT (eventuele wijzigingen naar aanleiding van welstandsadvies zijn nog mogelijk)

Voor alle genoemde zaken geldt dat deze alleen aanwezig zijn indien en waar deze op de verkooptekening staan aangegeven.

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

Positie	Begane Grond	Verdiepingen
Metselwerk	n.v.t.	Geel genuanceerde WF baksteen, verwerkt in halfsteens verband en gevoegd met een grijze doorgestreken voeg (ca. 3-5mm verdiept)
Metselwerk plint (incl. opbouw t.h.v. leefdek) en horizontale gevelbanden t.h.v. de verdiepingsvloeren	Geel genuanceerde WF baksteen, terugliggend verwerkt in tegelverband en gevoegd met een crème-gele doorgestreken voeg (ca. 3-5 mm verdiept)	Geel genuanceerde WF baksteen, terugliggend verwerkt in tegelverband en gevoegd met een crème-gele doorgestreken voeg (ca. 3-5 mm verdiept)
Gevelbeplanting	In kleur gecoat stalen rekwerk op afstandhouders gemonteerd tegen de gevel Aangeplant met klimplanten	n.v.t.
Waterslagen	n.v.t.	Aluminium beigegrijs RAL 7006
Daktrimmen/Afdekkap	n.v.t.	Aluminium Beige RAL 1001
Lateien/geveldragere metselwerk	Thermisch verzinkt staal, gepoedercoat, Beige RAL 1001	Thermisch verzinkt staal, gepoedercoat, Beige RAL 1001
Beldrukker (bij de woningtoegang)	Kunststof Zwart/wit	Kunststof Zwart/wit
Armatuur voordeur	Kunststof Zwart/wit	Kunststof Zwart/wit
Huisnummer	Wit kunststof met zwarte cijfers	Wit kunststof met zwarte cijfers
Houten kozijnen en draaiende delen kozijnen in de buitengevel	Hardhout, geschilderd, beigegrijs RAL 7006 (binnen en buitenzijde)	n.v.t.
Houten kozijn woningentree appartement	Hardhout, geschilderd, RAL 9010 wit (binnen en buitenzijde)	Hardhout, geschilderd, RAL 9010 wit (binnen en buitenzijde)
Voordeur woningentree appartement	Hardhout, geschilderd, RAL 7006 beigegrijs (binnen en buitenzijde)	Hardhout, geschilderd, RAL 7006 beigegrijs (binnen en buitenzijde)
Kunststof kozijnen en draaiende delen kozijnen	n.v.t.	Kunststof beigegrijs RAL 7006 (binnen en buitenzijde)
Hemelwaterafvoeren	PVC grijs	PVC grijs
Balkons	n.v.t.	Beton, Grijskleurig
Balustrade balkon	n.v.t.	Metalen onderdelen beigegrijs RAL 7006 Gelaagd glas, transparant

Interieur appartement		
Bouwdeel	Materiaal	Kleur
Toegangsdeur appartement	hout	Beigegrijs RAL 7006
Binnenkozijnen	Staal	Wit
Binnendeuren	Hout(achtig) Opdek uitvoering Fabrieksmatig gecoat	Wit
Binnendeurdorpel toilet, badkamer onder douchewand	Hardsteen	Grijs/Antraciet
Dragende wanden	Kalkzandsteen of beton	Behangklaar
Lichte scheidingswanden	Gipsblokken, voorzetwanden of overige	Behangklaar
Vensterbank	Kunststeen	Wit
Aftimmerstroken en aftimmerlatten	Hout(achtig), geschilderd of gespoten	Wit / beigegrijs (afgestemd op de kleur van het af te timmeren onderdeel)

STAAT VAN AFWERKING PER VERTREK APPARTEMENT

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Technische ruimte	Afwerkvloer	Behangklaar, waar bereikbaar	Structuurspuitwerk (wit), waar bereikbaar
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot circa 150 cm hoogte, daarboven structuurspuitwerk (wit)	Structuurspuitwerk (wit)
Woonkamer	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Keukenzone	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuurspuitwerk (wit)
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Structuurspuitwerk (wit)
Inpandige (buiten)berging	Afwerkvloer	Onafgewerkt	HWC platen onafgewerkt (wit)

STAAT VAN AFWERKING ALGEMENE RUIMTE

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

Bergingsgangen

Vloer	: Zandcement afwerkvloer voorzien van slijtlaag
Wanden	: Kalkzandsteen vellingblokken, schachten gipsblokken gesausd.
Plafond	: HWC platen (wit) niet nader afgewerkt Diverse leidingen en kabelgoten
Voorzieningen	: Kruipluiken ter hoogte van de toegangsdeuren/doorgangen, conform tekening Kunststof LED armaturen
Hang- en sluitwerk	: Toegang middels een cilinderslot

Entree pui – buitenzijde

Voorzieningen	: 2 Kunststof LED wandarmaturen naast de pui Metalen postkast voorzien van brievenbus per appartement incl. gegraveerd naamplaatje en ja/nee schuif Intercom incl. camera en beldrukken aangesloten het belsysteem
Hang- en sluitwerk	: Cilinderslot aangesloten op een deurautomaat met elektrische sluitplaat verbonden met de videofooninstallatie van de woning. Deurautomaat is aangesloten op een druk/elleboogknop aan de binnenzijde. Aan de buitenzijde is de deur te opnemen middels een sleutelschakelaar

Entree pui binnenzijde

Vloer	: Schoonloopmat zwart
Wanden	: Behang voorzien van sauswerk, kleur wit Plint circa 10 cm hoog van tegelwerk
Plafond	: Uitneembaar systeemplafond
Voorzieningen	: Kruipluik Kunststof LED armaturen Afsluitbare enkele wandcontactdoos

Meterkasten

Vloer	: Onafgewerkt
Wanden	: Diverse, onafgewerkt
Plafonds	: Beton onafgewerkt
Hang- en sluitwerk	: Toegang middels een cilinderslot

Algemene kast begane grond

Vloer	: Zandcement afwerkvloer voorzien van slijtlaag
Wanden	: Onafgewerkt
Plafond	: HWC platen niet nader afgewerkt, kleur wit
Voorzieningen	: Plafondlichtpunt incl. enkele wandcontactdoos Opstelplaats circulatie pompen bodembronnen
Hang- en sluitwerk	: Toegang middels een cilinderslot

Hydrofoor/installatieruimte begane grond

Vloer	: Tegelvloer 150x150 mm, kleur antraciet
Wanden	: Onafgewerkt Gedeelte (800x1500 mm) achter uitstortgootsteen tegelwerk 150x150 mm, Plint 100mm tegelwerk, kleur antraciet (niet strokend)
Plafond	: HWC platen niet nader afgewerkt, kleur wit
Voorzieningen	: plafondlichtpunt incl. enkele wandcontactdoos opstelplaats hydrofoor uitstortgootsteen met opklapbaar rooster en verhoogde kraan, incl. 10l. close-in boiler.
Hang- en sluitwerk	: Toegang middels een cilinderslot

Algemene ruimte/hal incl. vloerafwerking trappenhuizen begane grond

Vloer	: Tegelvloer 600x600 mm, kleur antraciet
Wanden	: Behang voorzien van sauswerk, kleur wit Plint circa 10 cm hoog van tegelwerk, kleur antraciet (niet strokend)
Plafond	: Systeemplafond (uitneembaar)t.p.v. hallen, HWC-platen niet nader afgewerkt, indien noodzakelijk akoestisch uitgevoerd.
Voorzieningen	: LED armaturen 2 Afsluitbare enkele wandcontactdozen
Hang- en sluitwerk	: Toegang middels loopslot (naar deur hoofdtrappenhuis) Toegang middels cilinderslot (deur noodtrappenhuis)

Lift

Vloer	: Tegelvloer 600x600 mm , kleur antraciet
Wanden (waar deur zit wordt niet gezien als wand)	: Onderhoudsarm plaatmateriaal in n.t.b. kleur achterwand gedeeltelijk voorzien van spiegel (halve breedte volledige hoogte)
Deuren	: Uitgevoerd in RVS
Plafond	: Plafond met ingebouwde spots
Voorzieningen	: Bedieningspaneel Noodroep installatie Leuning (roestvrij) Digitale aanduiding liftpositie op iedere verdieping

Trappenhuis verdiepingen

Vloer trappenhuis	: Tapijt (behoudens trappen/bordesplaten, daar grijs beton)
Wanden	: Structuur spuitwerk, kleur wit Plint circa 100 mm tapijt, t.p.v. vloertapijt
Plafond	: HWC platen en waar nodig akoestische platen niet nader afgewerkt, kleur wit
Voorzieningen	: Kunststof LED-armatuur op iedere verdieping Noodverlichting volgens de geldende regels
Trap	: Geheel beton incl. antislip voorziening, kleur grijs/beton
Trap leuning	: Leuning staal, gecoat in kleur beige grijs RAL 7006
Trap hekwerk	: Stalen spijlen hekwerk, gecoat in kleur beige grijs RAL 7006
Hang- en sluitwerk	: Toegang middels loopslot

Nood trappenhuis verdiepingen

Vloer voorportaal	: n.v.t.
Wanden	: Structuur spuitwerk, kleur wit
Plafond	: HWC platen en waar nodig akoestische platen niet nader afgewerkt, kleur wit
Voorzieningen	: Kunststof armatuur op iedere verdieping Noodverlichting volgens de geldende regels
Trap + bordes	: Metaal verzinkte roosterreden
Trap hekwerk	: Spijlenhekwerk, verzinkt
Hang- en sluitwerk	: Toegang middels loopslot

Entree via leefdek

Vloer	: Schoonloopmat, daarna tapijt
Wanden	: Behang voorzien van sauswerk, kleur wit Plint circa 100mm tapijt, t.p.v. vloertapijt
Plafond	: HWC platen niet nader afgewerkt.
Voorzieningen	: Kunststof LED armaturen Enkele wandcontactdoos (afsluitbaar)

Algemene hal verdiepingen

Vloer	: Tapijt
Wanden	: Behang voorzien van sauswerk, kleur wit Plint circa 100mm tapijt, kleur
Plafond	: Spuitwerk en waar nodig tegen het plafond aangebrachte akoestische platen niet nader afgewerkt t.b.v. geluids/galm beperking, kleur wit
Voorzieningen	: Kunststof LED armaturen 2 Afsluitbare enkele wandcontactdozen
Hang- en sluitwerk	: n.v.t.

Algemene kast 1^{ste} verdieping

Vloer	: Tegelvloer 150x150 mm, kleur antraciet
Wanden	: Structuur spuitwerk, kleur wit Plint 100mm tegelwerk, kleur antraciet
Plafond	: HWC platen niet nader afgewerkt, kleur wit
Voorzieningen	: Kunststof LED armaturen incl. enkele wandcontactdoos
Hang- en sluitwerk	: Toegang middels een cilinderslot

Interieur (openbare ruimtes)		
Bouwdeel	Materiaal	Kleur
Binnenkozijnen (openbare ruimtes)	Hout	Wit
Binnendeuren (openbare ruimtes)	Hout(achtig) Stomp uitvoering Fabrieksmatig gecoat	Wit
Binnendorpel (openbare ruimtes)	n.t.b.	Zwart/grijs
Aftimmerstroken en aftimmerlatten	Hout(achtig), geschilderd of gespoten	Wit

UW AANVULLENDE WENSEN

KOPERSKEUZELIJST

Bij de overeenkomst behoort een koperskeuzelijst waarmee de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van uw appartement nader kan worden uitgebreid tegen de in deze lijst vermelde prijzen. De koper zal de gelegenheid krijgen hieruit zijn persoonlijke keuze te maken, waarbij de stand van de bouwwerkzaamheden op de datum van ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst bepalend is voor de koperskeuzes die op dat moment nog mogelijk zijn. Hiertoe worden door riz bouw sluitingsdata bepaald, welke vermeld staan op de voorbladen van de koperskeuzelijsten.

Ten aanzien van het tegelwerk en sanitair wordt u in de gelegenheid gesteld het afwerkingsniveau van de badkamer en het toilet naar persoonlijke wens te realiseren.

Nadere individuele wijzigingen, welke niet op de keuzelijst voorkomen, kunnen schriftelijk worden aangevraagd ter beoordeling en prijsbepaling door riz bouw. Hierbij maakt riz bouw een voorbehoud tot het onverkort afwijzen van het meer- en/of minderwerk vanwege geldende voorschriften en de stand van de bouw. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast, MV/WTW-punten, installatiecomponenten en leidingkokers behoren niet tot de mogelijkheden en worden derhalve niet in behandeling genomen.

PERSOONLIJKE WENSEN

U kunt uw persoonlijke wensen, welke niet staan vermeld in de koperskeuzelijst, vóór de uiterlijke sluitingsdatum, schriftelijk (met tekening c.q. schets) kenbaar maken bij de afdeling Kopersadvies van riz bouw.

Daarbij zal gekeken worden of deze wensen haalbaar zijn en vallen binnen de projectmatige opzet van het plan, alsmede aan de wettelijk gestelde eisen en voorschriften (o.a. het Bouwbesluit) voldoen. In dat kader bestaat de mogelijkheid dat individuele wensen niet gehonoreerd kunnen worden.

In onderstaand overzicht staan enkele voorbeelden waarom wij een wijziging helaas niet in behandeling kunnen nemen. Bijvoorbeeld omdat:

- De wijziging strijdig is met de voorwaarden van Woningborg, het Bouwbesluit of de Gemeentelijke Verordening(en);
- De wijziging invloed zou hebben op de gevels en daarmee de uitstaling van het gebouw;
- Het ingrijpende (constructieve) wijzigingen betreft, zoals het verplaatsen of vervallen van een leidingschacht of het maken of vergroten van doorbraken in constructieve wanden;
- De wijzigingen na de sluitingstermijn meer- en minderwerk worden doorgegeven;
- De wijzigingen leiden tot een aanmerkelijke verstoring van het bouwproces.

De kopersbegeleider is op de hoogte van de geldende voorwaarden en kan u dus tijdig informeren of uw wensen uitgevoerd kunnen worden.

Voor alle individuele wensen/wijzigingen die meegenomen kunnen worden tijdens de bouwproces ontvangt u een offerte. Over het algemeen kunt u deze offerte na twee weken verwachten. Indien u akkoord bent met de offerte (of een onderdeel hiervan) geeft u daarvoor vóór de genoemde geldigheidsdatum schriftelijk akkoord. De definitieve onderdelen uit de offerte worden door de kopersbegeleider administratief verwerkt.

KEUKEN

In de V.O.N. prijs is een stelpost opgenomen van € 6.000,- inclusief BTW voor het leveren en aanbrengen van een keuken. Deze stelpost is opgenomen in de koopsom (grondkosten). Indien koper besluit de keuken elders aan te schaffen, wordt de volledige stelpost door verkoper aan koper vergoed. De standaard projectshowroom voor dit project is Eigenhuis Keukens(EHK) uit Capelle aan den IJssel. Eigenhuis Keukens ontwerpt de definitieve keukenopstelling en apparatuur per woningtype. In de algemene bepalingen leest u verder alles wat u moet weten over dit onderwerp. De keukens worden door de keukenleverancier geplaatst na oplevering.

Op de plaats van de keukeninrichting worden de volgende aansluitpunten op standaard plaats aangebracht (via meerwerk kunnen de aansluitpunten verplaatst worden):

- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. huishoudelijk gebruik;
- 1 enkele wandcontactdozen t.b.v. een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdozen t.b.v. een combi-oven (eigen groep);
- 1 enkele wandcontactdozen t.b.v. een afzuigkap;
- 1 perilex aansluiting t.b.v. een elektrisch koken 2x230V (2 fasen);
- 1 enkele wandcontactdozen t.b.v. een vaatwasser (eigen groep);
- Afgedopte riolering voor spoelbak
- Afgedopte koudwaterleiding vaatwasser
- Afgedopte koud- en warmwaterleiding keukenkraan

De keuken krijgt twee afzuigventilatieventielen gekoppeld aan het ventilatiesysteem. Deze ventielen zijn niet geschikt voor aansluiting op een wasemkap. U dient een zogenoemde recirculatie afzuigkap toe te passen die niet uitblaast over de vloer. De werking van de afzuigventielen moet gewaarborgd zijn in verband met de Garantieregeling en de voorschriften van het Bouwbesluit. Houdt u er rekening mee dat de aansluitingen en/of indelingen van de keuken om installatie (technische) reden niet zonder meer verplaatst kunnen worden.

Indien u er voor kiest om geen keuken bij EHK te kopen worden de standaard aansluitpunten geplaatst zoals op de 0-tekening is aangegeven. Wijzigingen op de installatie bij aankoop van een keuken bij derden kunnen voor de sluitingsdatum ruwbouw worden aangevraagd middels het indienen van een duidelijk gemaatvoerde keuken-installatietekening.

Het plaatsen van de keuken dient in alle gevallen na de oplevering van de woning plaats te vinden en valt buiten de Woningborg-garantie.

De 0-tekening van de keuken gaat enkel en alleen over de aansluitingen in de keukenzonzone. Voor de overige installatie, maatvoering, posities etc. verwijzen wij u naar de verkooptekening van uw appartement. Het is zeer verstandig deze tekening ook mee te nemen naar de externe keukenshowroom zodat daar beoordeeld kan worden of dit in uw appartement past.

Indien de keuken voor een voorzetwand staat wordt t.b.v. de standaard bovenkasten en afzuigkap versteviging in de wand aangebracht zoals aangegeven op de 0-tekening. Indien u door individuele keuzes de indeling wijzigt en/of extra kastruimte toevoegd wordt dit via het meerwerk aangepast.