

NIEUW KRALINGEN

**Technische
omschrijving
appartementen**

Op de kop van de Avenue II

INHOUD

1. Algemeen	5		
1.1	Bouwplan	5	
1.2	Administratieve bepalingen	5	
1.3	Ruimtebenaming	5	
1.4	Krijtstreepmethode	5	
1.5	Energieprestatie	6	
1.6	Rc-waarde	6	
1.7	Wijzigingen voorbehouden	6	
1.8	Energielabel	7	
1.9	Trappenhuis	7	
1.10	Duurzaamheid	7	
1.11	Consumentendossier	7	
	- Verklaringen en keuringen	7	
	- Tekeningen en berekeningen eigen appartement	7	
	- VvE appartementengebouw	7	
	- Gebruikshandleidingen	7	
	- Onderhoudsadviezen	7	
	- Service	7	
1.12	De Vereniging van Eigenaars (VvE)	7	
	- Het appartementsrecht	8	
	- Levering- / Eigendomsakte	8	
	- Verzekeringen	8	
2. Omschrijving exterieur	10		
2.1	Peilen en maten	10	
2.2	Grondwerk	10	
2.3	Hemelwater en Infiltratie	10	
2.4	Terreininrichting, beplanting en tuinaanleg	10	
	- Hagen / hekwerken	10	
	- Beplanting	11	
	- Fietsenstalling	11	
	- Openbare terreininrichting en huisvuil	11	
	- Tuinaanleg	11	
	- Bestrating	11	
2.5	Heiwerk	11	
2.6	Fundering	11	
2.7	Vloeren, bouwmuren en gevels	11	
	- Begane grondvloer	11	
	- Verdiepingsvloeren	11	
	- Dragende bouwmuren	12	
	- Voor- en achtergevels	12	
	- Buitenspouwblad	12	
	- Betonwerk / raamdorpels / waterslagen	12	
2.8	Buitenkozijnen, ramen en deuren	12	
2.9	Beglazing	13	
2.11	Hang-en sluitwerk buiten	13	
2.12	Zonwering	13	
2.13	Daken	13	
	- Loggia's	13	
	- Gootconstructie en dakoverstek	13	
	- Hemelwaterafvoeren	13	
3. Omschrijving interieur algemene ruimten	15		
3.1	Trappenhuisen	15	
3.2	Binnen kozijnen en-deuren	15	
3.3	Plafondafwerking	15	
3.4	Wandafwerking	15	
3.5	Vloerafwerking	15	
3.6	Schilderwerk	15	
3.7	Interieur fietsenstalling	15	
4. Omschrijving interieur privé ruimte	16		
4.1	Binnenwanden	16	
4.2	Binnen kozijnen en-deuren	16	
4.3	Plafondafwerking	17	
4.4	Wandafwerking	17	
4.5	Vloerafwerking	17	
4.6	Tegelwerk	18	
4.7	Keukenopstelling	18	
4.8	Binnen timmerwerk	18	
4.9	Schilderwerk	18	
5. Omschrijving installaties algemene ruimte	21		
5.1	Riolering	21	
5.2	Waterinstallatie	21	
5.3	Verwarmingsinstallatie	21	
5.4	Ventilatie	21	
5.5	Elektra	21	
	- Deuropener- en/of videofoon-installatie	21	
6. Omschrijving installaties privé gedeelte	22		
6.1	Riolering	22	
6.2	Warmtepomp	22	
6.3	Waterinstallatie	22	
6.4	Sanitair	22	
6.5	Verwarmingsinstallatie	22	
6.6	Ventilatie	23	
	- WTW	23	
	- Wasmachineaansluiting	24	
	- Condensdrogeraansluiting	24	
	- Rookmelders	24	
	- Loze leidingen	24	
7. Kleur- en materiaalstaat Gemeenschappelijk achterpad	26		
		27	
8. Kleur- en materiaalstaat interieur Privé ruimte	28		
9. Kleur- en materiaalstaat Interieur algemene ruimte	30		
		30	
10. Kleur- en materiaalstaat Sanitair	32		
		32	
Bijlagen			
1.	TBA-Tabelkaart 2		
	Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen, maart 2018	34	
2.	NEN 2747:2001		
	Vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken	36	
3.	Uitvoeringsrichtlijn IKOB-BKB URL 35-101:		
	Regelmatigheid van tegelwerk	37	
4.	Beoordeling van glas bij oplevering	38	
5.	Begrippenlijst	40	

1. ALGEMEEN

In deze technische omschrijving staan de technische specificaties van het appartementengebouw, zoals de toepassing van materialen en kleuren, omschreven. Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van de appartementen en algemene (verkeers-)ruimten verwijzen wij u naar de (losse) verkooptekeningen die behoren bij de aannemingsovereenkomst. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.

1.1 Bouwplan

Het project Op de kop van de Avenue II is gelegen in Rotterdam en ligt westelijk van de Kralingse Plas. Het project bestaat uit 16 appartementen in één appartementengebouw met twee hoofdentrees.

Deze technische omschrijving betreft de bouw van de 16 appartementen en een separate fietsenstalling. De 16 appartementen en fietsenstalling maken onderdeel uit van één Vereniging van Eigenaars (VvE).

De appartementen op de begane grond met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 krijgen een tuin. Achter de erfgrans is het gemeenschappelijke achterpad aanwezig dat wordt uitgegeven aan de VvE van de 16 appartementen.

De inrichting van het openbare gebied wordt mee ontworpen door stedenbouwkundig bureau West8, in opdracht van Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen (hierna: OCNK), volgens de richtlijnen van de gemeente Rotterdam.

De glasbewassing tot 13,5 meter is mogelijk vanaf het maaiveld middels een wassteel. Gevelonderhoud aan de voor-, achter- en kopgevel kan plaats vinden door middel van een hoogwerker/steiger. Zowel de hoogwerker, steiger als de wassteel zijn niet bij de koopsom inbegrepen en dient voor eigen rekening en risico door de VvE te worden geregeld. De appartementen op de begane grond worden geacht toegang tot de tuin te verlenen voor de bewassing/onderhoudswerkzaamheden van het appartementengebouw.

1.2 Administratieve bepalingen

De bepalingen volgens het Bouwbesluit (geldend op het moment van indiening van de omgevingsvergunning), de bepalingen van Nutsbedrijven en Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) zijn van toepassing conform Garantie- en waarborgregeling versie 2024 en het bijbehorende garantiesupplement, bestaande uit Module I- 2024 en Module II-A-2024 van het SWK.

Indien het bouwplan het vestigen van erfdienstbaarheden noodzakelijk maakt, zal de notaris deze erfdienstbaarheden in de akte van levering vestigen. Dit geldt eveneens voor de eventueel nog nader door de gemeente Rotterdam op te leggen bepalingen en bedingen. Voor nadere informatie hierover, verwijzen wij naar de concept akte van levering, als bijlage bij de koopovereenkomst.

1.3 Ruimtebenaming

De verschillende ruimten van de appartementen, zoals ze op de tekening zijn aangegeven worden volgens het bouwbesluit als volgt aangeduid:

Tekening	Bouwbesluit
Entreehal	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Trappenhuis	Gemeenschappelijke verkeersruimte
Fietenstalling	Gemeenschappelijke ruimte
Hydrofooruimte	Technische ruimte
CVZ-kast	Technische ruimte
Tuin	Buitenruimte
Loggia	Buitenruimte
Hal	Verkeersruimte

Entree	Verkeersruimte
Woonkamer/keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Berging	Onbenoemde ruimte / Technische ruimte
Buitenberging in fietsenstalling	Onbenoemde ruimte voor de bouwnummers 387, 391, 395 en 395 en de VvE
Meterkast	Technische ruimte

1.4 Krijtstreepmethode

In verband met beperking van daglichttoetreding kan in sommige ruimtes gebruik worden gemaakt van de 'krijtstreepmethode'. De ruimte is hiervoor (theoretisch) verdeeld in een deel verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglichttoetreding is bepaald op het deel verblijfsruimte. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van de bouwregelgeving die gesteld worden aan het appartement. Indien er gebruik is gemaakt van de krijtstreepmethode, dan is dit op de tekening van het betreffende bouwnummer aangegeven.

1.5 Energieprestatie

De energieprestatie van een appartement wordt uitgedrukt in BENG-eisen en bestaat uit de indicatoren BENG 1, BENG 2 en BENG 3. Ook is er een eis geformuleerd voor de aanduiding op het risico voor oververhitting in de zomer, het zogenaamde zomercomfort, te weten de TO-juli (Temperatuur Overschrijdingsfactor voor referentiemaand juli). Een toelichting op deze eisen is: Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten de appartementen voldoen aan de eisen voor 'Bijna Energieneutrale Gebouwen', oftewel BENG. De energieprestatie wordt behaald aan de hand van 3 individueel te behalen BENG-eisen.

BENG 1: Energiebehoefte voor verwarming en koeling

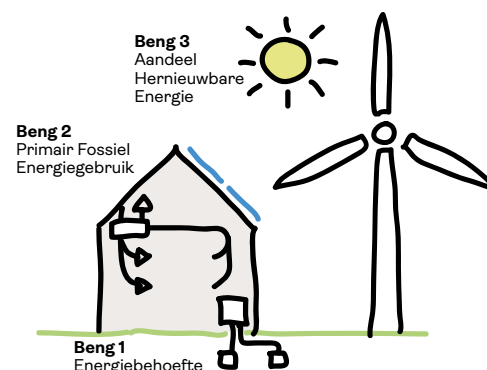
- Hoeveel warmte- of koudebehoefte heeft het appartement?

BENG 2: Primair Fossiel Energieverbruik

- voornamelijk het energieverbruik van de installaties

BENG 3: Aandeel hernieuwbare energie

- Energie uit wind, waterkracht, zon, bodem, buitenlichtwarmte en biomassa



De waarden voor BENG zijn wettelijk vastgesteld voor appartementen en woongebouwen. De appartementen van deelplan 'De kop van de Avenue II' voldoen allemaal aan de eisen die volgens het Bouwbesluit van toepassing zijn. Naast de eisen voor BENG wordt er een grenswaarde voorgeschreven voor temperatuuroverschrijding voor appartementen, uitgedrukt in TOjuli. De appartementen voldoen aan deze TOjuli.

1.6 Rc-waarde

De Rc-waarde is een getal dat aangeeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie (=warmte) verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in m²K/W en hoe hoger het getal hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen. Voor de appartementen realiseren wij (minimaal) de volgende Rc-waarden:

- Begane grondvloer Rc= 3,7 m²K/W
- Gevel Rc= 4,7 m²K/W
- Dak Rc= 6,3 m²K/W

1.7 Wijzigingen voorbehouden

De verkoopdocumentatie van de 16 appartementen, project Op de Kop van de Avenue II, is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname in het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen.

Conform de Algemene Voorwaarden SWK, behorend bij de aannemings-overeenkomst voor eengezinshuizen, is de ondernemer gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het bouwplan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid

bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement; deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van vergoeding van mindere of meerdere kosten.

De ondernemer zal de wijzigingen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, ten minste veertien dagen voorafgaand aan de oplevering schriftelijk mededelen aan de verkrijger.

Wijzigingen kunnen onder andere voortvloeden uit:

- Voorzieningen t.b.v. de nutsaansluitingen.
- Wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en voorschriften.
- Wijzigingen die tijdens de planuitwerking technisch noodzakelijk blijken.

Als er strijdigheid is tussen deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen, gaat de omschrijving voor de tekeningen. Als er strijdigheid is tussen de verkooptekeningen onderling, gaat de tekening met de schaalverdeling met grootste weergave voor (1:50 gaat voor 1:100, 1:100 gaat voor 1:200, enzovoort). De artist impressies, foto's en plattegronden zoals opgenomen in de verkoopbrochure en op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van het product. Hiervoor zijn de verkooptekeningen bedoeld. Verrekeningen als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk.

1.8 Energielabel

De Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen (OCNK) is als verkopende partij wettelijk verplicht om een energielabel te verstrekken bij oplevering van het appartement. Het energielabel wordt met dezelfde rekenmethode berekend als voor de BENG-indicatoren. Op het energielabel zijn dan ook deze drie BENG-indicatoren af te lezen. Met de BENG-2 indicator wordt de hoogte van het energielabel bepaald. De OCNK maakt, voordat de bouw van het appartement kan starten, een BENG-berekening. De berekening is gebaseerd op de standaardappartement, zoals de OCNK deze in verkoop brengt.

Het definitieve energielabel wordt nogmaals berekend vlak voor de oplevering van het appartement. Zo zullen de keuzes voor de eventueel gekozen opties worden verwerkt in de definitieve BENG-berekening van het energielabel wat hoort bij het appartement.

Deze wordt bij oplevering in het persoonlijke woningdossier bijgevoegd. Meer informatie over de inhoud van het energielabel is te vinden op de website van RVO. (www.rvo.nl)

1.9 Trappenhuis

De twee trappenhuisen beschikken niet over een lift. De appartementen zijn via de entreehal middels het trappenhuis te bereiken.

1.10 Duurzaamheid

Uit duurzaamheidsoverwegingen worden er geen afvoerkanalen ten behoeve van open haarden en afzuigkappen aangebracht. Deze kunnen ook niet optioneel gekozen worden.

1.11 Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen

- energielabel
- meetrapport ventilatiesysteem

Tekeningen en berekeningen eigen appartement

- revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- revisie elektra + groepenoverzicht
- kopers optie tekeningen + opdrachtbevestiging

VvE appartementengebouw

- revisietekeningen W-installatie Algemene ruimte inzake riolering, mechanische ventilatie en waterleidingen
- revisie elektra + groepenoverzicht algemene ruimten

Gebruikshandleidingen

- warmtepomp en boiler
- wtw-unit
- rookmelders
- etc.

Onderhoudsadviezen

- beglazing
- kozijnen
- schilderwerk
- etc.

Service

- overzicht van bij realisatie van het object betrokken partijen
- woonwijzer

1.12 De Vereniging van Eigenaars (VvE)

Als eigenaar van een appartement ben je met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Sinds 1973 wordt bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars opgericht. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen.

Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw(en) met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement, een berging en eventuele tuin) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kun je onder meer denken aan het trappenhuis, de hal en de gezamenlijke installatie. Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een

gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand gebouw huurwoningen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niets te zien of dit in appartementsrechten is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Levering- / Eigendomsakte

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris. De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. Je dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

De akte en het reglement van splitsing In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', de appartementen (privé-gedeelten);
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel), en

- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor jou van groot belang. Hierin staat onder andere omschreven:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening)
- eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- welke onderdelen behoren tot de gemeenschappelijke delen en welke tot de privé-gedeelten;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privé-gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van je appartement dient het appartementengebouw voor rekening van de vereniging van eigenaars middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Je dient zelf te verifiëren of dit geregeld is. Gezien de eventuele werkzaamheden die je in je appartement direct na oplevering wenst te gaan uitvoeren c.q. te laten uitvoeren, is het verstandig tevens zelf een inboedelverzekering af te sluiten.



2. OMSCHRIJVING

EXTERIEUR

2.1 Peilen en maten

Als peil ($p=0$) geldt de bovenkant van de afwerkvloer direct achter de woningentreedeur van de begane grond appartementen. Deze peilmaat is 2.00m + NAP. De peilmaat van de entreehal is 1,35m + NAP. De woningpeilen van de begane grondvloeren worden bepaald door de gemeente. Het peil wordt uitgezet op aanwijzing van gemeentelijke instanties. Voor het bepalen van de opstaphoogte ter plaatse van de dorpel bij de voordeur is voor de vloerafwerking een dikte aangehouden van 15mm. Deze vloerafwerking is echter niet inbegrepen in de koopsom. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

2.2 Grondwerk

Onder het grondwerk vallen alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, de leidingen in de grond en de bestrating op eigen kavel en op het gemeenschappelijk achterpad. Het terrein onder de appartementen wordt afgegraven tot de onderkant van de fundering. Een deel van de uitkomende grond wordt gebruikt voor het ophogen van de tuinen. Daar waar geen bestrating wordt aangebracht worden de tuinen geëgaliseerd en met grond opgeleverd. De achtertuin worden door middel van trap/hellingbaan naar het achterpad uitgevoerd. Als bodemafsluiting in de kruipruimte wordt tussen de funderingsbalken zand aangebracht.

Bij hoge grondwaterstanden of natte weerperiodes kan water in de kruipruimte gezien de bodemgesteldheid van de locatie niet worden vermeden.

2.3 Hemelwater en Infiltratie

Achter in de tuin, ter plaatse van de erfafscheiding van de begane grond appartementen en onder het achterpad, worden infiltratiekoffers c.q. infiltratieputten geplaatst. De infiltratiekoffers nemen hemelwater op, en geven dit weer in een traag tempo af aan het omliggende groen. De appartementen met bouwnummers 387, 391 en 399 krijgen een regenton in de tuin met een inhoud van ca. 168 liter. Hiermee wordt er voor gezorgd dat het regenwater vanaf het dak naar de regenton gaat, deze overloopt in het ondergrondse buffervat, om vervolgens te eindigen in de ondergrondse infiltratiekoffers. Hiermee wordt het hemelwater volledig op eigen terrein opgevangen, gehouden en afgegeven. Deze regentonnen met een buffervat onder het maaiveld zijn in eigendom van de VvE.

2.4 Terreininrichting, beplanting en tuinaanleg

De volgende erfafscheidingen en terreininventaris worden volgens de bijgevoegde situatietekening aangebracht:

Hagen / hekwerken

Ter plaatse van de overgang van privé naar het gemeenschappelijk achterpad aan de achterzijde van de appartementen komt op de tuingrens een afscheiding.

De achtertuinen van de appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en gedeeltelijk bij 399 krijgen een hekwerk tussen het privé en gemeenschappelijk achterpad. Deze hekwerken worden uitgevoerd in een combinatie van houten staanders met wapeningsnetten inclusief Hedera-bepanting. De hekwerken ter plaatse van de achtertuinen krijgen

een hoogte van circa 1.800 mm. De Hedera krijgt een hoogte van circa 1.500 mm. In het hekwerk wordt een poortdeur met cilinderslot opgenomen met een breedte van circa 1.000 mm en een hoogte van circa 1.800 mm. De hekwerken zijn in privé eigendom van de genoemde bouwnummers.



De exacte positionering van de poort en het hekwerk is te zien op de verkooptekeningen.

Het appartement met bouwnummer 399 krijgt aan de kopgevel en deel van de achtergevel een tuinmuur van metselwerk en een natuurstenen plint (niet aan tuinzijde). Deze tuinmuur is in eigendom van de VvE.

De privé tuinen krijgen onderling géén erfafscheiding, behalve daar waar keerwanden aanwezig zijn vanwege de hoogteverschillen tussen de tuin van de appartement met bouwnummer 387 en de naastgelegen toekomstige ontwikkeling. Daar wordt een hekwerk uitgevoerd in een combinatie van houten staanders met wapeningsnetten inclusief hedera-bepanting. Het hekwerk met hedera beplanting behoort tot de appartement met bouwnummer 387.

Op de individuele verkooptekening is de erfafscheiding aangegeven.

De haag is een natuurproduct en heeft onderhoud nodig. Voor het wel of niet aanslaan van de begroeiing kunnen wij geen garanties verstrekken. De haag

zal niet volledig zijn dichtgegroeid. Dit zal een aantal seizoenen in beslag nemen en is tevens afhankelijk van het onderhoud. De haag wordt aangebracht in het plantseizoen, hierdoor is het mogelijk dat er bij de oplevering van de woning nog geen haag aanwezig is.

Bepanting

Op de kopgevel van de appartementen worden spandraden aangebracht, waar tegen de klimplanten worden aangebracht. Deze zijn in het eigendom van het VvE. De klimplanten zijn nader te bepalen. Het onderhoud aan de klimplanten geschiedt door het gebruik van een hoogwerker. De hoogwerker is niet in de koopsom inbegrepen en dient voor eigen rekening en risico door de VvE te worden geregeld.

Fietsenstalling

Achter het appartementengebouw bevindt zich de een fietsenstalling. Deze stalling is te gebruiken voor alle 16 appartementen. De fietsenstalling is toegankelijk via een breed afsluitbare deur met cilinderslot.

De fietsenstalling bestaat uit een staalconstructie op beton prefab poeren. De gevelafwerking bestaat uit houten latten met gevelgroen op de kopgevel. Het dak van de fietsenstalling wordt uitgevoerd in staal. De vloer binnen de gezamenlijke fietsenstalling wordt uitgevoerd als straatwerk.

De fietsenstalling is een buitenruimte en is daardoor niet vorstvrij. De vochtuithouding wisselt en heeft een gevel die niet 100% waterdicht is.

Openbare terreininrichting en huisvuil

De openbare terreininrichting zal naar ontwerp van de stedenbouwkundig bureau West 8, in opdracht van de gemeente Rotterdam, worden uitgevoerd. Het (voorlopig) ontwerp is te zien op de situatietekening. De openbare inrichting op deze situatie is een momentopname en kan door de gemeente nog worden gewijzigd. De beplanting zullen bestaan uit jonge aanplant. Aan het voorlopig ontwerp kunnen geen rechten worden ontleend.

De afvalinzameling geschiedt via een openbare ondergrondse afvalcontainers welke gesitueerd zijn nabij het appartementengebouw.

Tuinanleg

Naast bovengenoemde erfafscheidingen en terreininventaris is de aanleg van de privétuin van de begane grond appartementen niet bij de levering inbegrepen.

Bestrating

De hoofdtrees van het appartementengebouw krijgen aan de voorzijde een bestrating zonder fysieke scheiding bestaande uit tegels.

De bestrating aan de voorzijde van de appartementen met bouwnummers 387, 391, 395, en 399 is een zogenaamde 'Delftse stoep' en bestaat uit straatklinkers, aangebracht op een zandbed.

In de achtertuinen van de appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 worden de terrassen bij de tuindeur en de staptegels naar het achterpad uitgevoerd in grijze betontegels.

De looppaden in het gemeenschappelijk achterpad worden uitgevoerd in grijze betonnen tegels. Om het niveau verschil tussen de achtertuin en het gemeenschappelijk achterpad op te vangen krijgen de appartementen met bouwnummers 395 en 399 prefab beton trapreden.

2.5 Heiwerk

Het appartementengebouw wordt gefundeerd op prefab betonnen palen. Het aantal, de lengte en de afmetingen van de palen zijn bepaald door de constructeur.

2.6 Fundering

De aard en de afmetingen van de betonnen funderingsconstructies zijn bepaald door de constructeur.

2.7 Vloeren, bouwmuren en gevels

Begane grondvloer

De begane grondvloer van de appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 wordt uitgevoerd als een geïsoleerde prefab betonvloer. Onder de begane grondvloer bevindt zich de kruipruimte. Voor de toegankelijkheid van de kruipruimte wordt een geïsoleerd vloerluik in een metalen omranding toegepast. De kruipruimte is niet doorloopbaar. De exacte plaats van het kruipluik kan in werkelijkheid afwijken van de positie op de verkooptekeningen.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren van alle appartementen worden uitgevoerd als een prefab betonnen breedplaatvloer met een in het werk aangebrachte constructieve betonnen druklaag. De V-naden aan de onderzijde van deze vloer blijven in het zicht.

Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers, betonbalken en/of kolommen toegepast. De dikte van de constructie wordt bepaald door de constructeur en kan indien noodzakelijk voor de sterkte onder de betonvloer uitsteken. Op de verkooptekening zal dit door middel van een stippellijn bij het betreffende vloer- en/of wanddeel worden aangegeven.

Dragende bouwmuren

De woning scheidende wanden, de wanden tussen de appartementen, het trappenhuis en de dragende kopgevelwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Het kan voorkomen dat in de wanden in verband met de lengte dilataties in wanden aanwezig zijn. Hierdoor kan een dilatatie zichtbaar zijn in het appartement.

De stabiliteitswand in de appartementen met bouwnummers 387 en 399 wordt uitgevoerd in beton.

De stabiliteitswanden rondom de trappenhuisen worden uitgevoerd in beton.

Voor- en achtergevels

De niet-dragende voor-en achtergevels worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Deze hebben wel een stabiliserende functie. De gevels worden als volgt samengesteld:

- kalkzandsteen
- Isolatie
- Luchtpouw
- Metselwerk buitenspouwblad

Buitenspouwblad

Het buitenspouwblad wordt gemaakt van baksteen metselwerk. Er wordt een baksteen toegepast gecombineerd met voegwerk overeenkomstig de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving. In het metselwerk worden zogenoemde open stootvoegen aangebracht voor ontwatering en ventilatie van de spouw. Tevens worden conform opgave van de constructeur dilataties aangebracht in het metselwerk.

In de loggia's van de appartementen bestaat de dichte gevel uit een geschilderde beplating bij de woningscheidende wanden en metselwerk aan de gevelzijde. Het plafond van de loggia's wordt uitgevoerd in een geïsoleerde beplating.

De voorgevel en de kopgevel aan het openbaar gebied worden voorzien van een natuurstenen plint overeenkomstig de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving.

Er worden nestkasten in de gevel opgenomen. De nestkasten zijn indicatief aangegeven op de verkoop tekeningen behorende bij deze technische omschrijving.

Boven gevelopeningen worden stalen lateien / geveldragere gemoffeld in een kleur aangebracht overeenkomstig de kleur- en materialenstaat in deze technische omschrijving.

Betonwerk / raamdorpels / waterslagen

De waterslagen ter plaatse van de onderzijde van de gevelkozijnen en de afdekplaten bij de borstwering van de loggia's worden uitgevoerd in prefab beton. Onlosmakelijk samengaand met de eigenschappen van beton kunnen er luchtbellens en kleurnuances aanwezig zijn in betonelementen.

Balustraden

Diverse ramen, deuren c.q. Franse balkons worden voorzien van een metalen balustrade in verband met valbeveiliging, een en ander afhankelijk van de regels volgens het Bouwbesluit. Op de verkooptekeningen wordt aangegeven waar dit van toepassing is, en middels welke voorzieningen. De afwerking is terug te vinden op de kleur- en materiaalstaat. De appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 krijgen bij de glasdeur aan de voorgevel een trap met bordes.

Postkasten / bellentableau

Bij de twee hoefdentrees van het appartementengebouw worden postkasten in de gevel opgenomen, conform de kleur- en materiaalstaat. Nabij de frontplaat van de postkasten wordt een videocamera en spreek-/luistertoestel voor de videofooninstallatie met kiesvenster opgenomen.

2.8 Buitenkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en deuren worden uitgevoerd in hardhout en geschilderd in de kleur overeenkomstig de kleur- en materiaalstaten. De te openen ramen in de kozijnen worden uitgevoerd als naar binnen draaiende draai/kiep- en/of kiepramen. Het kan voorkomen dat er ramen worden uitgevoerd als alleen een kiepraam. Indien dit het geval is, dan is dat aangegeven op de verkooptekeningen. Dit is af te lezen aan de gestippelde lijnen in het glas.

De houten buiten bergingsdeur wordt geplaatst in een houten kozijn. De deur wordt als deur met glasopening en borstwering uitgevoerd.

Ter plaatse van de draaiende delen (ramen en deuren) in de gevelkozijnen worden tochtweringsprofielen aangebracht. De houten kozijnen en ramen worden fabrieksmatig afgewerkt met een dekkende verf.

Ter plaatse van de achtergevels van de appartementen met bouwnummers 389, 390, 393, 394, 396 t/m 398 en 400 t/m 402 worden akoestische lamellen geplaatst voor het raam in verband met het ventileren (spuien) van de achterliggende ruimte.

Onder dit kozijn komt een aluminium waterslag.

2.9 Beglazing

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden waar mogelijk is, voorzien van isolerende triple beglazing en anders isolerende beglazing. Conform de adviserende richtlijnen wordt er waar nodig letselwerend glas toegepast. Daar waar het volgens de regelgeving noodzakelijk is, wordt doorvalveilig glas toegepast en/of glas met een brandvertragende werking. Door de verschillende dikten en/of thermische eigenschappen van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

2.11 Hang-en sluitwerk buiten

De woningentreedeurs en buitendeuren worden voorzien van inbraakwerend hang-en sluitwerk door middel van driepuntsluitingen. De buitenramen worden mits noodzakelijk voorzien van inbraakwerend hang-en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van PolitieKeurmerk Veilig Wonen (PKVW) op woningniveau. Het keurmerk/certificaat voor PKVW wordt niet aangevraagd.

De appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 hebben gelijksluitende cilindersloten op

de woningentredeur, tuindeur aan de voor- en achtergevel, zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn.

De overige bouwnummers hebben gelijksluitende cilindersloten op de woningentredeur en loggiadeur. Zodat deze met dezelfde sleutel te openen zijn.

De clindersloten van de poort naar het achterpad (welke ook is bedoeld voor de toekomstige burens), de deuren van de fietsenstalling en beide hoefdentrees zijn niet gelijksluitend met de sloten van de appartementen.

2.12 Zonwering

Er worden standaard geen zonwerende voorzieningen aangebracht.

2.13 Daken

Het schuine dak van het appartementengebouw is van prefab houten geïsoleerde dak elementen met een metalen dakbedekking in een kleur zoals aangegeven in de kleur- en materiaalstaat, toegevoegd aan deze Technische Omschrijving.

Tussen het schuine dak en de appartementen met bouwnummers 390, 394, 398 en 403 is een betonvloer aanwezig. De algemene ruimte (VvE) tussen de betonvloer en het schuine dak is bereikbaar via een luik in het trappenhuis van de appartementen met bouwnummers 387 t/m 394.

Loggia's

De vloer van de loggia's bestaat uit isolatie platen onder afschot met een bitumen dakbedekking en betonnen tegels op tegel dragers.

Gootconstructie en dakoverstek

De gootconstructies van de schuine daken worden uitgevoerd als verholens goot. De goot zelf is met EPDM afgewerkt en weggewerkt achter het metselwerk, en daarmee niet zichtbaar.

Hemelwaterafvoeren

De goten en daken worden aan de buitenzijde voorzien van hemelwaterafvoeren deze worden aan de voorgevel tussen het metselwerk geplaatst en afgedekt met aluminium beplating in kleur. Aan de achtergevel worden de ronde hemelwaterafvoeren voor het gevelmetselwerk geplaatst.

De hemelwaterafvoeren (hwa) zijn aangesloten op de infiltratiekoffers in de tuin, en op de meegeleverde regenton. Daarmee wordt al het hemelwater op eigen terrein opgevangen, en verwerkt. De hemelwaterafvoer van de fietsenstalling geschiedt middels PVC afvoeren naar de infiltratiekoffers in de grond.

3. OMSCHRIJVING INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN

3.1 Trappenhuizen

De trappen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in prefab beton met een betonen tussen bordes. Bij de schalmgaten, gevelopeningen en de vloeropening op de bovenste verdieping worden metalen traphekken aangebracht in de kleur conform de kleur- materiaal staat. Bij de trap komt aan de wandzijde een metalen leuning.

3.2 Binnen kozijnen en-deuren

De hoofdentreedeur kozijnen en binnen kozijnen op de begane grondvloer worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met een kunststeen dorpel. De kozijnen worden geschilderde conform de kleur- en materiaal staat.

De hoofdentree deuren worden uitgevoerd als houten deuren voorzien van een glasopening. De deuren zijn afgewerkt met een dekkende verf, kleur overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat. De hoofd entreedeur krijgt inbraakwerend hang- en sluit werk, een elektrische deuropener en dranger.

De deuren van de nutsinvoerkast en hydrofoorroimte worden uitgevoerd als dichte HPL deuren in de kleur overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat achter in deze technische omschrijving. De deuren krijgen een kastslot en kruk.

3.3 Plafondafwerking

In de hoofdentrees en trappenhuizen wordt een geïsoleerd houtwolcementplaat aangebracht op de plafonds.

3.4 Wandafwerking

In de trappenhuizen en-of appartementen worden waar nodig geïsoleerde metalstud voorzetwanden aangebracht De wanden van de trappenhuizen worden afgewerkt met spuitwerk.

3.5 Vloerafwerking

Op begane grond wordt bij de hooftentrees een schoonloopmat aangebracht tot aan de trap. De rest behoudens de trappen en tussenbordessen wordt afgewerkt met vloertegels. De trappen en tussenbordessen zijn van prefab beton.

3.6 Schilderwerk

De aftimmering bij de trapgaten en dakluik in het trappenhuis worden dekkend geschilderd .

3.7 Interieur fietsenstalling

Er worden verschillende type stallingsplekken gerealiseerd voor verschillende maten fietsen in een enkel- en dubbellaags systeem. Per woning zijn er minimaal 3 plekken (2 onder en 1 boven) om fietsen te stallen. Daarnaast is er ruimte voor 3 niet standaard fietsen, zoals bak- en kratfietsen.

In de fietsenstalling worden in totaal 4 fietsstallingplaatsen gereserveerd en voorzien van oplaadpunten voor elektrische fietsen. De laadpunten worden beschikbaar gesteld aan de gemeenschappelijke eigenaren voor gebruik t.b.v. elektrische fietsen.

In de gemeenschappelijke fietsenstalling bevinden zich twee inpandige bergingen aanwezig, zoals aangegeven op de verkooptekening. Één berging is bestemd voor algemeen gebruik door de VvE. De andere berging wordt toegewezen aan de appartementen op de begane grond met bouwnummers 387, 391, 395 en 399. De wanden worden uitgevoerd in houten latten.

4. OMSCHRIJVING

INTERIEUR

PRIVE RUIMTE

4.1 Binnenwanden

Alle niet-dragende binnenwanden (scheidingswanden) in de appartementen worden uitgevoerd in verdiepingshoog lichte scheidingswanden.

Bij de slaapkamers grenzend aan de trappenhuis wordt een geïsoleerde metalstud voorzetwand tegen de wand aangebracht.

Bij de appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 wordt bij een deel van de hal grenzend aan het trappenhuis geïsoleerde metalstud voorzetwand tegen de wand aangebracht.

4.2 Binnen kozijnen en-deuren

De entreekozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met een kunststeen dorpel. De kozijnen worden geschilderd conform de kleur- en materiaal staat. De deuren in deze kozijnen worden uitgevoerd als dichte HPL deuren in de kleur overeenkomstig de kleur- en materiaalstaat. De deuren worden voorzien van een deurspion. De entree deur van de appartementen krijgt inbraak werend hang- en sluit werk.

De entree deurkozijnen van de appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 worden voorzien van een zijlicht. De beglazing is inbraak/brand- en geluidswerend .

Voor alle appartementen geldt dat de binnen kozijnen uitgevoerd worden als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen, in opdek uitvoering. De kozijnen van de appartementen worden zonder bovenlicht uitgevoerd.

De deuren binnen de appartementen zijn van het merk Svedex. De Svedex stijldeuren binnendeuren worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van RVS krukken en krukrozetten van het type Svedex Mood, waar nodig voorzien van kast-, loop- of vrij/bezet sloten. De deur tussen hal en woonkamer wordt uitgevoerd in model CN01. De overige deuren in het appartement worden in model CN50 uitgevoerd.



CN01

CN50

De deur van de berging in het appartement wordt indien nodig verzaamd uitgevoerd in verband met de beperking van geluidsoverdracht naar verblijfsruimten.

Onder de deur van de toiletruimte en badruimte wordt een natuur- of kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in de woning worden geen dorpels aangebracht.

Onder de deuren zonder dorpel is, ten behoeve van ventilatie binnen het appartement, een minimale ruimte (spleet) noodzakelijk. Deze ruimte onder de deur is ca. 28mm, waarbij er rekening is gehouden met een vloerafwerking (bv. laminaat of tapijt) van maximaal 15mm.

Bij alle appartementen met uitzondering van de appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 wordt tussen deze vloer en de constructieve betonvloer een laag isolatie om de geluidsoverdracht naar de onderliggende woning te minimaliseren aangebracht; een zogenaamde zwevende dekvloer . Zodoende is de vloer vrijgehouden van de omringende constructies en leidingen middels een zacht verend materiaal en als zodanig geschikt voor het toepassen van een harde vloerafwerking. De door jou in de woningen aan te brengen vloerafwerkingen mogen geen negatieve invloed hebben op de lucht- en contactgeluidisolatie. Om de akoestische kwaliteitsprestatie van de zwevende dekvloer te bewaken is het van belang om bij het aanschaffen/aanbrengen van de vloerafwerking er op te letten dat;

- De harde vloerafwerking dient vrij van de wand te blijven.
- Eventuele plinten dienen vrij te blijven van de vloer.
- Bij het stellen van de keuken, kasten, meubilair e.d. dient rekening gehouden te worden dat er geen verbinding tot stand komt tussen vloer en wand.

Wanneer je dergelijke vloerafwerking wilt gaan aanbrengen adviseren wij je om je te laten informeren door een vloerleverancier omtrent de mogelijkheden en de

garantievoorwaarden waaronder deze afwerkvloer aangebracht zal worden.

Je mag, door de aanwezigheid van de vloerverwarming, niet in de vloer boren, spijkeren of schieten.

Wij wijzen je erop dat kleine scheurvorming in deze vloer niet geheel is te voorkomen door werking van de betonconstructie en thermische spanningen welke optreden in de dekvloer. Wij adviseren je hier rekening mee te houden bij de keuze voor de vloerafwerking. Het gebruik van gladde gehechte vloerafwerkingen, zoals PVC gietvloeren en overige kunststof gladde naadloze vloeren raden wij ten strengste af. In de praktijk blijkt scheurvorming in deze vloeren niet te voorkomen. Indien je ervoor kiest om dergelijke gladde vloerafwerking te laten aanbrengen dan komen krimpscheuren niet in aanmerking voor herstel onder garantie Voor los liggende vloerafwerkingen zoals parket, laminaat en vloerbedekking is dit niet nodig omdat deze geen hinder zullen ondervinden van optredende scheurtjes.

De ventilatie van de meterkast vindt plaats door middel van een spleet onder de deur en rooster(s) in de wand boven de deur.

4.3 Plafondafwerking

De plafonds binnen het appartement worden voorzien van spuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast.

De V-naden van de betonnen vloeren blijven zichtbaar in het plafond. De plaats van de V-naden is afhankelijk van de plaatindeling en kunnen een onregelmatige verdeling hebben.

Wij adviseren de V-naden niet dicht te zetten met stucwerk in verband met mogelijke scheurvorming als gevolg van de werking van de verschillende materialen en vloeroverspanningen bij elkaar.

4.4 Wandafwerking

Alle wanden in de appartementen worden behangklaar tot circa 5cm boven de dekvloer opgeleverd conform groep 3 van 'TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen', met uitzondering van:

- de wanden in de meterkast: deze worden niet nader afgewerkt.
- De wanden van de badruimte: deze worden uitgevoerd met wandtegels tot onderkant plafond
- De wanden van de toiletruimte: deze worden tot 1.200mm boven vloerpeil uitgevoerd met wandtegels en daarboven voorzien van spuitwerk.

Aan de binnenzijde van de raamkozijnen worden, ter plaatse van borstweringen, kunststeen vensterbanken aangebracht. De vensterbanken kunnen worden opgedeeld in meerdere elementen. In dat geval zal de naad tussen de elementen worden voorzien van een kitvoeg.

Op het plateau ter plaatse van de wandclosets wordt het wandtegels doorgezet.

4.5 Vloerafwerking

De vloeren worden aangebracht conform vlakheidsklasse 4 overeenkomstig de 'NEN 2747:2001-Tabel 1 2'. In de begrippenlijst wordt dit nader toegelicht.

De dekvloeren binnen de appartementen (met uitzondering van de bouwnummers 387, 391, 395 en 399) zijn zwevende morteldek vloeren, met uitzondering van de vloer gedeelten in de meterkast: hier blijft de ruwe vloer zichtbaar. De appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399 hebben een morteldek vloer. Ook hier is de bij vloer gedeelte in de meterkast de ruwe vloer zichtbaar.

De dekvloer wordt niet geschuurd en er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn. In de bad- en toiletruimte wordt een tegelvloer aangebracht.

Bij de keuze van vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de vloerafwerking maximaal $R_c=0,09 \text{ W/ m}^2\text{K}$ bedragen. Er is rekening gehouden met een vloerafwerking met maximale dikte van 15mm.

4.6 Tegelwerk

De wanden en vloeren van de bad- en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk, overeenkomstig de kleuren en materiaalstaat interieur, als omschreven in hoofdstuk 7. De douchehoek zal op afschot worden getegeld richting de draingoot. Ter plaatse van de overgang met het vlakke tegelwerk wordt een rvs-profiel toegepast. Het tegelpatroon is recht en de wand- en vloertegels worden niet strokend met elkaar aangebracht.

4.7 Keukenopstelling

Het appartement is standaard voorzien van een keukenopstelling. De keukenopstelling per bouwnummer is vastgesteld in de O-tekeningen van de keukenshowroom Bruynzeel. De keukenopstelling kan afwijken van de op de verkooptekening aangegeven gestippelde keukenopstelling

De installatie voorzieningen worden aangebracht op de basis-positie zoals op de verkooptekeningen (zie O-tekeningen projectkeuken) is aangegeven ten behoeve van:

- Vaatwasser (enkele wandcontactdoos + afgedopte watertoevoer)
 - voor de vaatwasser wordt geen aparte afvoer opgenomen; een vaatwasser wordt aangesloten op de afvoer van de spoelbak
- Oven of combi-oven (enkele wandcontactdoos op aparte groep)
- Kookplaat, perilexaansluiting op 2 aparte groepen, maximale aansluitwaarde 7,6kWh
- Enkele wandcontactdoos voor recirculatie afzuigkap
- Koelkast (enkele wandcontactdoos)
- 3 stand schakelaar ten behoeve van de WTW installatie

- Loze leiding (kan aanvullend bedraad worden ten behoeve van een boiler/Quooker)
- 2x een dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik boven het aanrechtblad
- Koud- en warmwater aansluiting

4.8 Binnen timmerwerk

De meterkast wordt voorzien van betimmering conform de eisen van de Nutsbedrijven en regelgeving. Vloerranden worden afgetimmerd en wit afgeschilderd. In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht. De wanden worden behangklaar afgewerkt tot de plintzone. Wij gaan ervan uit dat bij de eindafwerking (na oplevering) in eigen beheer een plint met een hoogte van minimaal 50mm aangebracht wordt. Indien er zichtbare staalconstructies in de woning zijn, dan worden deze met gipsplaat afgetimmerd en behangklaar afgewerkt.

4.9 Schilderwerk

Het houten entree deur kozijn, binnenzijde gevel kozijnen en eventuele aftimmeringen worden dekkend geschilderd.



5. OMSCHRIJVING INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTE

5.1 Riolering

De vuilwaterriolering wordt in de vloer ingestort en versleept naar de standleiding in de leidingschachten. De standleiding zakt tot onder de vloer van de begane grond en wordt verzameld en versleept naar de gevel. De rioleringsleidingen worden aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

De hemelwaterafvoeren staan omschreven bij de daken in hoofdstuk 2.13 van deze technische omschrijving.

5.2 Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting op de drinkwaterleiding van het waterleidingbedrijf wordt de hoofdleiding aangelegd naar de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor). Deze drukverhogingsinstallatie wordt geïnstalleerd in de hydrofooruimte. Vanaf de hydrofoor worden verdeelleidingen aangelegd naar de aansluitpunten in alle meterkasten van de appartementen. De waterdruk zal voldoen aan de wet-en regelgeving. In de hydrofoor ruimte wordt een tapkraan aangebracht.

5.3 Verwarmingsinstallatie

De algemene (verkeers-)ruimten worden niet verwarmd.

5.4 Ventilatie

De algemene (verkeers)ruimten worden, volgens de regelgeving, geventileerd op basis van natuurlijke lucht toe- en afvoer door middel van gevelroosters.

De fietsenstalling wordt natuurlijk geventileerd.

5.5 Elektra

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010 en de NPR 5310, geldend op het moment van de bouwaanvraag. De collectieve installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en, waar nodig, voorzien van een aardlekschakelaar. Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de collectieve voorzieningen (CVZ) meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in meterkast. De volgende onderdelen worden aangesloten op de CVZ-kast:

- centrale verlichting (wand en plafond armaturen) in algemene (verkeers-)ruimten
- buitenarmatuur bij de hoofdentrees en fietsenstalling
- bellentableau, video-/intercominstallatie
- hydrofoor
- per verdieping wordt er in de algemene ruimte (verkeersruimte) een wandcontactdoos aangebracht,
- in de hydrofooruimte wordt een wandcontact doos aangebracht, die is aangesloten op de algemene meterkast. Dit ten behoeve van bijvoorbeeld schoonmaakdoeleinden.
- ter plaatse van de scheiding tussen achtertuin en gemeenschappelijk achterpad worden buitenarmaturen met schemerschakeling geplaatst ter verlichting van het gemeenschappelijk achterpad.

De elektriciteit wordt geleverd door een nader door BCNK te bepalen leverancier. Na oplevering is het de bedoeling dat de VvE een eigen energie-leverancier kiest en contracteert. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de koper.

Deuropener- en/of videfooninstallatie

Bij de hoofdentrees wordt een collectieve videfooninstallatie aangebracht. De hoofdentreedeur kan op afstand vanuit de appartementen worden geopend met de elektrische deuropener.

6. OMSCHRIJVING INSTALLATIES PRIVÉ GEDEELTE

6.1 Riolering

De vuilwaterriolering wordt in de vloer ingestort en versleept naar de standleiding in de leidingschachten.

6.2 Warmtepomp

De appartementen worden aangesloten op een warmtepompsysteem. Dit warmtepompsysteem zorgt voor de bereiding van warm water en verwarming binnen de appartement. Alle appartementen worden voorzien van een bodemwarmtepomp installatie. Dit betekent dat alle appartementen worden aangesloten op een bodemenergiesysteem van waaruit zowel warm water (winterperiode) als koud water (zomerperiode) wordt aangevoerd voor de woning.

De warmtepompinstallatie in de appartement is op dit systeem aangesloten en levert via het vloerverwarmingssysteem zowel warmte als zogenaamde freecooling in de appartement. Freecooling houdt in dat de woning gekoeld kan worden met circa 1 á 2 graden ten opzichte van de buitentemperatuur. Het freecooling systeem is niet van toepassing in de badkamer in verband met condensvorming. De mogelijke koeling is afhankelijk van de koudebron in de bodem en de buitentemperatuur. Het is niet mogelijk gelijktijdig te verwarmen én te koelen. De bodemwarmtewisselaar(s) bevindt zich onder het gebouw of in de privé tuin. Het type warmtepomp en de bodemwarmtewisselaar(s) worden bepaald op basis van de grote van de appartement.

De warmtepomp is opgesteld in de technische ruimte. Doordat dit systeem gebruik maakt van lage temperaturen is een elektrische radiator in de badkamer nodig. Ook het warm tapwater wordt door dit systeem via het boilervat aangesloten. Aangezien de appartementen worden aangesloten op een bodemenergiesysteem, is er geen gasaansluiting aanwezig.

De getoonde opstelling in de technische ruimte met warmtepomp en boiler vat is indicatief weergegeven op de verkooptekening. De capaciteit van de boiler wordt bepaald aan de hand van de SWK richtlijnen. De boilervaten worden, waar mogelijk, bovenop de warmtepomp geplaatst.

6.3 Waterinstallatie

Vanaf de hoofdaansluiting in de meterkast wordt een watermeter en waterinstallatie aangelegd. Het leidingwerk wordt tot aan de aansluitpunten in de leidingschacht, vloeren of wanden weggewerkt. De watermeter wordt aangebracht door het waterleidingbedrijf.

De volgende tappunten worden aangesloten op het koudwatersysteem:

- koudwateraansluiting in de keuken
- afgedopte vaatwasser als T-stuk aansluiting in de keuken
- spoelinrichting van de closetcombinatie(s)
- fonteinkraan in de toiletruimte
- wastafelkraan in de badruimte
- douchekraan in de badruimte
- tapkraan van de wasmachineaansluiting
- mengkraan in de keuken

Vanaf het voorraadvat (die aangesloten is op de warmtepomp) worden warmwaterleidingen aangebracht naar de volgende tappunten:

- wastafelkraan in de badruimte
- douchekraan in de badruimte
- mengkraan in de keuken

6.4 Sanitair

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe-en afvoerleidingen. Het sanitair wordt geleverd volgens de omschrijving in het kleurenschema sanitair en tegels, als omschreven in deze technische omschrijving.

6.5 Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt verwarmd door een warmtepomp. De bodemwater warmtepomp bestaat uit een binnenunit die gekoppeld is aan een bron onder de woning en/of in de tuin. Op de verkooptekening is de globale positie van de warmtepomp aangegeven met de letters 'WP'.

De horizontale leidingen worden in de dekvloer weggewerkt. De woning wordt voorzien van lage temperatuur vloerverwarming, met uitzondering van de douchehoek. In de badkamer wordt een 'comfortlus' aangebracht in plaats van reguliere vloerverwarming. Vanwege koude zones is het volledig vol leggen niet mogelijk. De vloer hoeft hierdoor niet egaal warm te worden om de gewenste temperatuur te bereiken. De vloerverwarming wordt aangestuurd middels een vloerverdeler. Wanneer de vloerverdeler in een verkeers- of verblijfsruimte wordt geplaatst, zal deze worden voorzien van een afneembare houten omkasting. De installatie wordt geregeld door middel van een draadloze master-master regeling, bestaande uit een

thermostaat in de woonkamer. Eventueel extra verblijfsruimten worden afzonderlijk geregeld middels een eigen thermostaat. Thermostaten worden op 1500mm+vloer geplaatst. De badkamer krijgt een eigen groep, zodat deze in koelbedrijf softwarematig dicht wordt gezet. Op die manier wordt condensvorming op de vloer voorkomen.

In de badkamer wordt een elektrische radiator toegepast, met een eigen thermostatische bediening, om te kunnen voldoen aan de temperatuureisen van het SWK danwel vanuit comfort. De positie is indicatief aangegeven op de verkoopplattegrond.

Bij gelijktijdige verwarming van vertrekken in de woning middels de vloerverwarming, met gesloten ramen en deuren, met de juiste vloerafwerking en de minimaal vereiste ventilatievoorziening (nachtverlaging is hierbij niet van toepassing) Kan voldaan worden aan navolgende ruimtetemperaturen volgens het SWK, model I-A 2024

Hal	18°C
Woonkamer	22°C
Keuken	22°C
Slaapkamer	22°C
Toilet	18°C
	(geen verwarming)
Badkamer	22°C
Berging	15 °C

Om de verwarmingsinstallatie te kunnen testen, vindt de aansluiting enkele weken voor de oplevering plaats. De verbruikskosten van het proefstoken zijn tot het moment van de oplevering voor rekening van de BCNK. Het kan zijn dat de woning bij oplevering nog niet geheel op temperatuur is. Zorg dat het opstoken

na oplevering altijd in overleg met de leverancier van uw vloerafwerking naar keuze plaatsvindt. Doordat het verwarmingssysteem gebruik maakt van lage temperaturen, kan het langer duren voor de woning volledig is opgewarmd.

6.6 Ventilatie

WTW

De woning wordt voorzien van een ventilatiesysteem met een Warmte Terug Win systeem (WTW). Er wordt in het appartement opgewarmde lucht afgezogen in de keuken, toiletruimte, badruimte, inpandige berging in het appartement en ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine. Vanuit de WTW-unit wordt via een warmtewisselaar de "koude" verse lucht van buiten aangezogen en verwarmd door middel van de "warme" afgezogen lucht en via in de betonvloer ingestorte kanalen en toevoerventielen in de verblijfsruimten gebracht. De positie van de inblaas- en afzuig-ventilatieventielen zijn niet aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte positie wordt bepaald door de installateur.

In de ruimte waar de ventilatie-unit geplaatst wordt, worden de kanalen in het zicht gemonteerd. De positie van de WTW-unit is indicatief op de verkooptekening aangegeven met het symbool 'WTW'. De ventilatie wordt gereguleerd middels driestanden regelaar in de keuken. Er wordt geadviseerd om het ventilatiesysteem minimaal op stand 2 (middenstand) te gebruiken.

6.7 Elektra

In de appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de NEN 1010 en de

voorschriften van het energiebedrijf. Op de verkooptekeningen staat de elektrische installatie aangegeven. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van voldoende aardlekschakelaar(s). Deze groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en berging.

In het appartement worden de wandcontactdozen en schakelaars van het type inbouw toegepast, met uitzondering van de wandcontactdozen in de meterkast en berging welke van het type opbouw worden.

In de woonkamer, keuken en slaapkamers worden de wandcontactdozen horizontaal geplaatst op circa 300mm boven de afwerkvloer. In de overige ruimten worden de wandcontactdozen geplaatst op circa 1050mm boven de afwerkvloer.

De dubbele wandcontactdoos in de meterkast wordt conform de NUTS voorschriften geplaatst. De wandcontactdozen ter plaatse van de keukenopstelling worden aangegeven op de 'O-tekening' van de keukenopstelling (deze ontvangt u via uw wooncoach).

De lichtsckakelaars in het appartement worden op circa 1050 mm boven de afwerkvloer geplaatst. In de badkamer wordt een wandlichtpunt boven de wastafel aangebracht op circa 1800mm+vloer en valt weg achter de spiegel. De levering en aansluiting van armaturen binnen het appartement is niet bij de koopsom inbegrepen.

Ter plaatse van de entree deur van het appartement wordt een deurbelinstallatie aangebracht.

De elektriciteit wordt geleverd door een nader door BCNK te bepalen leverancier. Na oplevering is het de bedoeling dat je je eigen energieleverancier kiest en contracteert. De kosten voor een wijziging zijn voor rekening van de koper.

Wasmachineaansluiting

De opstelplaats voor de wasmachine bevindt zich in het appartement en is op de tekening aangegeven met de letters 'wm'. De opstelplaats zal bestaan uit een elektra-aansluiting op een aparte groep, een wasmachinekraan met beluchter en een afvoerleiding met sifon. De (afvoer)leidingen blijven in het zicht.

Condensdrogeraansluiting

De opstelplaats is zodanig ingedeeld, dat de wasmachine en droger op elkaar dienen te worden geplaatst en is op de tekening aangegeven met de letters 'dr'. De opstelplaats zal bestaan uit een elektra-aansluiting op een aparte groep en een gecombineerde afvoer met de wasmachineaansluiting.

Rookmelders

In het appartement worden volgens het bouwbesluit rookmelders aangebracht. De rookmelders worden aangesloten op de elektra-installatie en worden voorzien van een back-up batterij. De plaatsing is indicatief aangegeven op de verkoopteekeningen.

Data t.b.v. telefonie en televisie
Het appartement wordt standaard aangesloten op een centraal antennesysteem en glasvezelsysteem. Deze aansluitingen worden geplaatst in de meterkast.

Het appartement wordt voorzien van een DATA aansluiting ten behoeve van televisie. Hiervoor wordt vanuit de meterkast een bedraad DATA aansluitpunt in de woonkamer aangebracht. De montagedoos wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer. Vanuit de meterkast wordt een loze leiding met een diameter van 19 mm in de woonkamer en slaapkamers aangebracht en afgedekt met een zogenoemde klemdeksel. De huisaansluitingen worden verkregen door het afsluiten van een abonnement en het voldoen van de entreekosten bij de provider(s). Deze kosten zijn niet bij de koopsom inbegrepen. Of het appartement tijdens de bouw tot in de meterkast wordt bekabeld ten behoeve van telefonie is afhankelijk van de provider die namens de gemeente de aansluitingen maakt.

Loze leidingen

De montagedoos van de loze leidingen wordt aangebracht op circa 300 mm boven de vloer en afgedekt met een zogenoemde klemdeksel. Een loze leiding kan enkel bedraad worden ten behoeve van één apparaat. Voor positie en hoeveelheid zie verkoopteekeningen.



7. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelplint	Natuursteen	Grijs
Buitentrap	Betonnen trap bekleed met natuursteen	Grijs
Metselwerk	Baksteen	Brons
Vormstenen geglaazuurd voorgevel	Baksteen	Roodbruin
Voegwerk	Mortel	Crème wit
Zijwand loggia	Vezelcementplaat	Beigerood
Lateien en geveldraggers	Metaal	Koperbruin
Dakrand- en gootafdekker	Aluminium	Koperbruin
Dakbedekking Appartementengebouw	Aluminium	Koperbruin
Gevelkozijnen en draaiende delen	Hout	Beigerood
Entreedorpel en neuten	Natuursteen	Grijs
Geluidwerend rooster	Aluminium	Beigerood
Voordeurkozijnen hoofdentree	Hardhout	Beigerood
Voordeuren hoofdentree	Hout	Beigerood
Hekwerk franse balkons	Metaal	Koperbruin
Borstwering afdekker loggia	Prefab beton	Grijs
Borstwering hekwerk loggia	Aluminium met glaspaneel	Koperbruin
Plafond loggia	Akoestische platen	Beigerood
Hemelwaterafvoer voorgevel	Pvc tussen metselwerk	-
Afdekkap hwa voorzijde	Aluminium, vlak in metselwerk	Koperbruin
Hemelwaterafvoer achter	Zink	
Brievenbussen en bellentableau	Uitvoering opgenomen in Entreenis van de hoofdentrees	Koperbruin
Insectenblok	Betonachtig	Grijs
Vleermuiskasten	Prefab beton	Grijs
Spandraden t.b.v. begroeiing	RVS	
Verzamelschoorsteen dak	Aluminium	Koperbruin
Tuinmuur	Baksteen	Brons
Plint tuinmuur	Natuursteen	Grijs
Gevel fietsenstalling	Houten latten	Onbehandeld
Terreininrichting: - Delftse stoep, straatwerk eigen terrein - Delfse stoep entree trappenhuis - Looppad staptégels t.p.v. tuin - Regenton - Keerwanden in tuin	Gebakken klinkers Natuursteen Betontegels Kunststof Prefab beton	Grijs/groen Grijs Grijs Antraciet Grijs

Gemeenschappelijk achterpad

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Looppaden	Betontegel	Grijs
Keerwanden t.p.v. hoogteverschillen	Prefab beton	Grijs
Scheiding tussen achterpad en tuinen appartementen met bouwnummers 387, 391 en 395	Houten palen Gaashekwerk (wapeningsnet) met hedera	Onbehandeld
Toegangspoort tot tuin appartementen met bouwnummers 387, 391, 395 en 399	Houten delen op frame	Zwart

8. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

INTERIEUR PRIVÉ RUIMTE

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Plafondafwerking	Spuitwerk (spack)	Wit
Wandafwerking boven tegels toilet	Spuitwerk (spack)	Wit
Wandafwerking toilet tot 1200+ mm	Wandtegels liggend verwerkt Villeroy & Boch 200x400mm	Mat wit
Voegwerk wandtegelwerk		Wit
Hoekafwerking uitwendige hoeken tegelwerk	RVS	Blank
Vloerafwerking toilet en badkamer	Vloertegels Villeroy & Boch 450x450mm	Mat mid-grey
Voegwerk vloertegelwerk		Grijs
Overgangsprofiel douchehoek en overig vloertegelwerk	RVS	Blank
Kozijnen in het appartement	Metaal, opdek	Wit
Deuren in het appartement	Stijldeur, opdek Fabrieksmatig aangebrachte laklaag honinggraat vulling	
Kozijn entree deur	Hout	Grijs
Entree deur appartement	HPL 4-zijdig	Grijs
Vensterbank	Steenachtig	Wit
Dorpels toilet en badkamer	Kunststeen / natuursteen	Antraciet
Mechanische ventilatie toevoer- en afzuigroosters	Kunststof	Wit
Wandcontactdozen en schakelaars	Kunststof	Wit
Huisnummer	Aluminium	Grijs



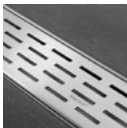



9. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR ALGEMENE RUIMTE

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Trappen en tussen bordes in trappenhuis	Beton	Grijs
Traphekken en leuningen in trappenhuis	Metaal	Wit
Wandafwerking trappenhuis	Spuitwerk	Wit
Plafondafwerking trappenhuis	Houtwol cement	Wit
Vloerafwerking bij entree deur trappenhuis	Tapijt schoonloopmaat	Grijs
Vloerafwerking trappenhuis m.u.v. trappen en tussenbordessen	Vloertegels	Beige
Kozijnen in trappenhuis	Hout	Grijs
Binnendeuren trappenhuis	HPL	Grijs



10. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT SANITAIR

Onderdeel	Merk / Type	Materiaal	Kleur
Toilet 	Duravit / D-Neo pack	Porselein	Wit
Bedieningsplaat 	Geberit Sigma 01 Bedieningsplaat frontbediening wit	Kunststof	Wit
Fontein NB de kraan in de afbeelding is niet de kraan die wordt aangeboden. Zie onder voor de juiste kraan 	Duravit / ME by Starck 400x220mm	Porselein	Wit
Fonteinkraan 	Grohe / Universal Hoge C uitloop	Metaal	Chroom
Sifon Fontein 	Flowline design bekersifon + muurbuis	Metaal	Chroom
Wastafel 	Duravit / met 1 kraangat Vero Air 600x470	Porselein	Wit
Sifon wastafel 	Slim Design + muurbuis	Metaal	Chroom

Onderdeel	Merk / Type	Materiaal	Kleur
Wastafelmengkraan 	Grohe / Eurosmart Cosmopolitan M-size	Metaal	Chroom
Spiegel boven wastafel 	Alternia Liam spiegel 600x800, passend bij wastafel (cf tekeningen), excl. verlichting, inclusief verborgen bevestiging		
Draingoot 	Easydrain 700mm lengte	RVS	Natuur
Douchemengkraan + Glijstangcombinatie 	Grohe / Hansgrohe Croma 100 Doucheset eco 65cm met thermostaat	Metaal	Chroom
Douchewand zijwand vast (zonder deur) 	Novellini Young 2.0 FG zijwand 900x2000 mm op de begane grond 600x2200 mm op de verdieping	Glas/metaal	Helder/Mat chroom
Elektrische radiator Nb Afmeting niet juist weergegeven wordt nader door de installateur 	Zehnder Aura E	Metaal	Wit

Bijlage: 1. TBA-Tabelkaart 2 Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen, maart 2018

Toepassing voor steenachtige materialen:

Tba Oppervlaktebeoordelingscriteria stukadoorswerk binnen					
Criteria	Groep 0	Groep 1	Groep 2	Groep 3	
Toepassing:	Glad oppervlak, verkregen door het aanbrengen van een één- of meerlaagssysteem, waaraan zeer hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een glanzend (zijde-/hoogglans), handmatig of mechanisch aangebracht, afwerksysteem.	Glad oppervlak waaraan hoge visuele en functionele eisen worden gesteld en dat naderhand kan worden voorzien van een mat afwerksysteem, vinylbehang, een glasvlies versterkt verfsysteem of een fijne sierpleister met een korrel dikte tot 1 mm.	Glad oppervlak dat naderhand wordt voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 1 mm.	Glad oppervlak met een laagdikte van 0 mm tot maximaal 2 mm, uitgevoerd als filmwerk en dat naderhand kan worden voorzien van een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte vanaf 2,5 mm.	
Plaatselijke onregelmatigheden:	Niet toegestaan Proefvlak verplicht (1)	Volgens proefvlak Proefvlak verplicht (1)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	Tot maximaal 1 mm toegestaan (3)	
Kleurverschillen:	Toegestaan (2)	Toegestaan (2)	Toegestaan	Toegestaan	
Vlakheidstolerantie in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van (5):	0,2 m 0,4 m 1,0 m 2,0 m	0,5 1 1,5 2	n.v.t. 1 2 5	n.v.t. 1,5 3 5	Geen eisen, volgt oppervlak ondergrond.

Toepassing voor gipsplaat afwerking

Tba Afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en -plafonds							
---	--	--	--	--	--	--	--

Conversietabel

Er bestaan veel overeenkomsten tussen de Nederlandse tabel "Afwerkingsniveaus gipskarton en gipsvezelplaten" en de Europese tabel "Kwaliteitsniveaus gipskartonplaatssystemen".

Om daar inzicht in te krijgen is de volgende conversietabel opgesteld.

Afwerkingsniveau klasse	A	N.v.t.	B	C	D	E	F
Kwaliteitsniveaus	Q4	Q3	N.v.t.	Q2	N.v.t.	Q1	N.v.t.

De Q-niveaus komen in Nederland zeer dichtbij de in de tabel aangegeven corresponderende Afwerkingsniveaueklassen. In Nederland zijn de Afwerkingsniveaueklassen leidend ten opzicht van Q-niveaus, omdat de Afwerkingsniveaueklassen meetbaar zijn. Q3 wordt in Nederland (nog) niet uitgevoerd. Deze bewerking omvat het breed uitmessen van de finishlaag en het aanbrengen van een schraaplaag over het resterende oppervlak.

Kwaliteitsniveaus gipskartonplaatssystemen

Kwaliteitsniveau	Q1	Q2	Q3	Q4
Afwerkingsniveau:	Afgevoegd oppervlak.	Glad oppervlak voor normale visuele eisen.	Glad oppervlak voor hoge visuele eisen.	Glad oppervlak voor zeer hoge visuele eisen.
Visuele eisen van het oppervlak.	Geen eisen.	Normale eisen.	Hogere eisen. Grotendeels gereduceerde oneffenheden en groeven onder direct licht. Onder strijklicht zijn oneffenheden nog steeds mogelijk.	Hoogste kwaliteit. Nagenoeg geen oneffenheden en groeven zichtbaar onder direct strijklicht. Schaduwwerking onder strijklicht wordt grotendeels voorkomen.
Bewerkingseisen van oppervlak en voegen.	Voegen en schroefgaten gevuld met een geschikte voegenvuller.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht om een vloeiende overgang naar het plaatoppervlak te krijgen.	Voegen en schroefgaten gevuld en gefinisht (Q2) met een brede finishlaag. Een geschraapte finishlaag aanbrengen over het resterende plaatoppervlak. Indien nodig schuren.	Voegen en schroefgaten gevuld en oppervlak volledig gefinisht met een laagdikte van minimaal 1 mm dikte.
Toepassingsgebied.	Uitsluitend geschikt voor functionele toepassing, zoals voor stabiliteit, brandwerendheid of geluidsisolatie. Tegels op gipsvezelplaat. Stucwerk.	Geschikt voor zwaar vinylbehang of middelgroot gestructureerde afwerking zoals glasvezelvlies met grove structuur en (spuit) pleisters met korrelgrootte van 1 t/m 3 mm.	Fijn gestructureerde wandbekledingen, (spuit)pleisters met een korrelgrootte < 1 mm. Gematteerde verfsystemen.	Gladde, (zijde)glanzende wandbekledingen zoals metallic- en/of vinylbehang. (Zijde)glanzende verfsystemen en hoogwaardige dunne glanspleistersystemen.

**Bijlage: 2. NEN 2747:2001
Vlakheid en evenwijdigheid van vloeroppervlakken**

Vlakheidsklasse	Afstand tussen de meetpunten (L il) Mm	Maximaal toelaatbaar hoogteverschil in mm (afgerond op 0,5 mm nauwkeurig)		
		maximale maatafwijking (Δh)	toets laag (h l)	toets hoog (h h)
1	500	1,5	2,0	3,0
	1000	2,0	2,5	4,0
	2000	3,0	3,5	5,5
	4000	6,0	6,5	10,0
2	500	2,0	2,5	4,0
	1000	3,0	3,5	5,5
	2000	4,0	4,5	7,0
	4000	7,0	7,5	11,5
3	500	3,0	3,5	5,5
	1000	4,0	4,5	7,0
	2000	6,0	6,5	10,0
	4000	8,0	8,5	13,0
4	500	4,0	4,5	7,0
	1000	5,0	5,5	8,5
	2000	7,0	7,5	11,5
	4000	10,0	10,5	16,5
5	500	4,0	4,5	7,0
	1000	6,0	6,5	10,0
	2000	8,0	8,5	13,0
		12,0	12,5	19,5

Tabel 1 - Classificatie van de vlakheid van vloeren

De relevante meetpuntafstanden (L il) die bij de beoordeling moeten worden aangehouden, moeten zijn bepaald volgens 7.4.2.

Bij zeer kritische vloeroppervlakken (zoals gangen in hoogstapelmagazijnen > 6 m hoog) mogen in aanvulling op tabel 1 afwijkende vlakheden met strengere keuringscriteria tussen de partijen worden overeengekomen.

Wanneer geen vlakheidsklasse voor een te meten vloer is overeengekomen wordt, ongeacht het voorgenomen gebruik van de vloer, de vlakheidsklasse 7 uit tabel 1 van toepassing verklaard.

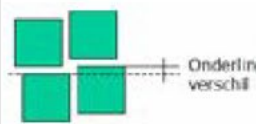


**Bijlage: 3. Uitvoeringsrichtlijn IKOB-BKB URL 35-101:
Regelmatigheid van tegelwerk**

**UITVOERINGSRICHTLIJN VOOR HET AANBRENGEN VAN WAND- EN VLOERTEGELWERK IN
REGULIERE TOEPASSING** 35-101 d.d. 2009-03-16

8.1.4 Regelmatigheid van voegpatronen

De regelmatigheid van voegpatronen dient alleen in het geval van geschillen of bij een externe beoordeling te worden bekeken. De eisen conform tabel 9 zijn van toepassing op zowel vloer- als wandbetegelingen.

Tabel 9; regelmatigheid van tegelwerk

Groep	1	2	3	
Onderling verschil * 	het onderling verschil t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon bedraagt ten hoogste 1 mm, bij boven resp. naast elkaar gelegen tegels.	het onderling verschil t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon bedraagt ten hoogste 1,5 mm, bij boven resp. naast elkaar gelegen tegels.	het onderling verschil t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon bedraagt ten hoogste 2 mm, bij boven resp. naast elkaar gelegen tegels.	
Verloop patroon ** 	het verloop van een patroonlijn per tegelrij t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon, bedraagt ten hoogste 2 mm/m' met een maximum ¹⁾ van 6 mm.	het verloop van een patroonlijn per tegelrij t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon, bedraagt ten hoogste 3 mm/m' met een maximum ¹⁾ van 9 mm.	het verloop van een patroonlijn per tegelrij t.o.v. het voorgeschreven tegelpatroon, bedraagt ten hoogste 4 mm/m' met een maximum ¹⁾ van 12 mm.	
Maximale voegbreedte afwijking *** 	de afwijking van de voorgeschreven voegbreedte mag gemeten over 2 m ten hoogste 1 mm bedragen	de afwijking van de voorgeschreven voegbreedte mag gemeten over 2 m ten hoogste 1,5 mm bedragen	de afwijkingen van de voorgeschreven voegbreedte mag gemeten over 2 m ten hoogste 2 mm bedragen	
Maximaal hoogteverschil in mm bij een onderlinge afstand tussen de meetpunten van ****:	0,2 m 2 m 4 m 10 m 15 m	0,5 3 6 12 15	1 4 7 13 17	2 6 8 15 20

¹⁾ het maximum geldt over de gehele afstand van de betreffende tegelrij

Omschrijving groepen:

- Groep 1 = tegelwerk dat moet voldoen aan een hoge visuele kwaliteit (bijvoorbeeld bepaalde typen natuursteen waaronder marmer, bij smalle voegen, bij hooggepolijste tegels en bij gezaagde tegels).
- Groep 2 = tegelwerk met voegbreedte 2-6 mm, of tegelwerk dat moet voldoen aan een gemiddelde visuele kwaliteit (bijvoorbeeld regulier tegelwerk in woningen).
- Groep 3 = tegelwerk met voegbreedte > 6 mm, of tegelwerk zonder nader gestelde visuele kwaliteit (bijvoorbeeld regulier tegelwerk toegepast in een industrie functie).

Opmerkingen: bij deze aanbevolen tolerantie moet de relevante tolerantie van de gebruikte tegel, indien deze afwijkt van de tolerantie zoals aangegeven in Bijlage 6, nog opgeteld worden, zie paragraaf 4.6.

Bijlage: 4. Beoordeling van glas bij oplevering

Deze richtlijn geeft eisen en methoden voor het beoordelen van de visuele kwaliteit van glas, afgeleid van de Europese productnormen. Het behandelt slechts enkele visuele aspecten en is ter indicatie. Voor een officiële beoordeling dient altijd de betreffende productnorm gehanteerd te worden. Isolerend dubbelglas is een hoogwaardig kwaliteitsproduct. Deze beoordelingsrichtlijn is vooral bedoeld om vooraf te beoordelen of een klacht terecht is, waarmee tijdverlies, ergernis en kosten door onterechte claims op garantie bij de oplevering van woningen voorkomen worden.

Hoe beoordeel ik isolerend dubbelglas?

Voor het beoordelen van de visuele kwaliteit van isolerend dubbelglas moeten altijd de afzonderlijke glassoorten van de opbouw worden beoordeeld. De Europese productnorm voor isolerend dubbelglas (NEN-EN 1279) verwijst hiervoor naar de productnormen van de afzonderlijke glassoorten, zoals floatglas, gelaagd glas en gecoat glas. De eisen en beoordelingsmethoden hieruit zijn op de achterzijde samengevat.

Verloop in randhoogte

Voor het zichtbare verloop van de randhoogte bij isolerend dubbelglas staan in de Europese productnorm geen eisen, maar wordt verwezen naar de toleranties van de producent. Wel geldt dat indien het verloop van het kader leidt tot het zichtbaar zijn van de kit van de randafdichting en dus blootstelling aan direct UV-licht, dit kan leiden tot een aantasting van de levensduur van het isolerend dubbelglas.

Vervuiling in de spouw

Bij isolerend dubbelglas kunnen er kleine (stof)deeltjes in de spouw op de afstandhouder liggen. Indien dergelijke kleine vervuilingen het doorzicht niet verstoren, is dit geen reden tot afkeur.

Kleurverschil

Glas heeft altijd een bepaalde kleur. Deze kleur is afhankelijk van de dikte van het glas, de toegepaste folies en eventuele coatings. Door het gebruik van verschillende glassoorten en/of samenstellingen kunnen onderling kleurverschillen ontstaan. Dergelijke kleurverschillen zijn niet te vermijden

Interferentie (kleurvlakken)

Soms zijn er in het glas of in de weerspiegeling van het glas olieachtige vlekken zichtbaar. Indien op het glas wordt gedrukt en de vlekken zich verplaatsen, is er sprake van interferentie. Interferentie is een natuurkundig verschijnsel en dus geen fout in het product.

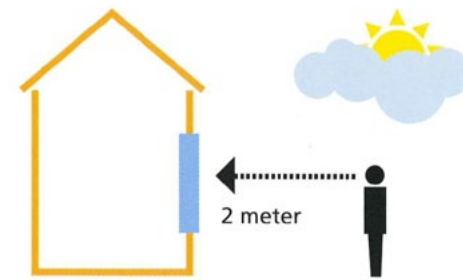
Condensvorming op glas

- aan de binnen- en buitenzijde van een gebouw:
Condensvorming op glas aan de binnen- of buitenzijde van een woning ontstaat door te hoge relatieve vochtigheid. Dit duidt niet op een gebrek aan het glas.
- tussen de glasbladen:
Indien er condensvorming optreedt tussen de glasbladen, is de eenheid niet meer luchtdicht. De eenheid moet dan worden vervangen.

Beoordelingsmethoden

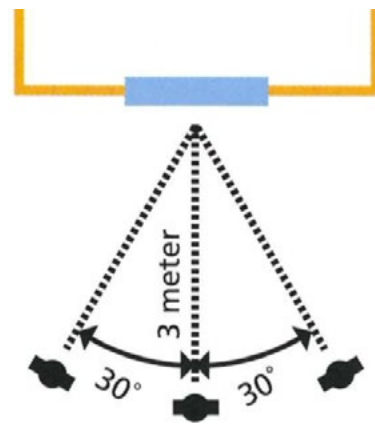
Beoordeling (algemeen)

Glas wordt allereerst beoordeeld op het doorzicht, zonder eventuele afwijkingen vooraf te markeren. Alle waargenomen storende afwijkingen dienen dan genoteerd te worden.



Beoordelingsmethode I

Bij diffuus daglicht* op een afstand van 2 meter waarbij het midden van de ruit zich op ooghoogte en recht voor de observator bevindt.



Beoordelingsmethode II

Bij diffuus daglicht* op een afstand van 3 meter waarbij het midden van de ruit zich op ooghoogte bevindt. Observeer de ruit maximaal 20 seconden tot onder een horizontale kijkhoek van 30°

Toegestane fouten

Floatglas (ruiten tot 5 m²)**

- (Haar)krassen en lijnvormige fouten, zichtbaar bij beoordelingsmethode I
Toegestaan:
 - 0 fouten
- Puntfouten (= de kern), luchtbelletjes et cetera
Toegestaan:
 - alle fouten 0,5 mm
 - 1 fout > 0,5 mm en 1,0 mm
 - 0 fouten > 1,0 mm

Gelaagd glas (max. 2 glasbladen tot 5m²)**

De onderstaande beoordeling van gelaagd glas geldt voor het doorzicht met uitzondering van een 15 mm randzone van het glas.

- (Haar)krassen en lijnvormige fouten, zichtbaar bij beoordelingsmethode 1
Toegestaan:
 - alle fouten < 30 mm
 - 0 fouten 30 mm
- Puntfouten, luchtbelletjes et cetera, zichtbaar bij beoordelingsmethode 1
Toegestaan als fout > 1 mm en 3 mm:
 - 1 fout als ruit 1 m²
 - 2 fouten als ruit > 1 m² en 2 m²
 - 1 fout per m² als ruit > 2 m² en 8 m² Toegestaan als fout > 3 mm:
 - 0 fouten

Coatingfouten (voor centrale zone = 90% glasoppervlak)***

- (Haar)krassen, zichtbaar bij beoordelingsmethode II
Toegestaan:
 - alle fouten 75 mm mits niet geclusterd
 - 0 fouten > 75 mm
- Puntfouten (spatten/gaatjes), zichtbaar bij beoordelingsmethode II
Toegestaan:
 - alle fouten 2 mm mits niet geclusterd
 - 1 fout per m² > 2 mm en 3 mm
 - 0 fouten > 3 mm

GBO en Kenniscentrum Glas hebben dit overzicht met de grootste zorgvuldigheid opgesteld. GBO en Kenniscentrum Glas aanvaarden geen enkele aansprakelijkheid, ook niet door directe of indirecte schade ontstaan door of verband houdend met de toepassing van de informatie van deze beoordelingsrichtlijn.

* Diffuus daglicht is licht bij een gelijkmatig bewolkte hemel zonder direct invallende zonnestrallen.

** Raadpleeg de officiële normen voor overige afmetingen, samenstellingen en beoordelingen.

*** Een coatingfout is een fout in de coating zelf of een fout in het glas die door de coating storend zichtbaar wordt

Bijlage: 5. Begrippenlijst

Dilatatie:

Dilatatie is de methode om het in- en uitzetten van materialen op te vangen door het materiaal op te delen in meerdere stukken. De naad die dan ontstaat kan open blijven of hij kan worden afgedicht met bijvoorbeeld kit of zwelband.

BENG:

Conform de eisen van het Bouwbesluit moeten de woningen voldoen aan de eisen voor 'Bijna Energie neutrale Gebouwen', oftewel BENG.

Infiltratiekoffer:

Een infiltratiekoffer is een kuil met worteldoek, gevuld met grind of gewassen puingranulaat, waar regenwater de tijd krijgt om langzaam in de bodem opgenomen te worden, dus zonder dat de bodem dichtslibt. Om te voorkomen dat zand en gronddeeltjes tussen het grind komen wordt een filterdoek rondom het grindpakket aangebracht.

Krijtstreep:

Een woning moet voldoen aan de eisen voor daglicht. Deze eisen worden gesteld aan verblijfsgebieden en verblijfsruimten. Door belemmeringen zoals bijvoorbeeld dakoverstek, uitbouwen of dergelijke kan het voorkomen dat de kozijnen en ramen of deuren niet voldoende daglicht doorlaten om aan die eisen te voldoen. In dat geval is het toegestaan om de ruimte fictief op te splitsen in een deel verblijfsgebied of verblijfsruimte en een deel onbenoemde ruimte. De daglicht toetreding hoeft in dat geval alleen over het gedeelte van verblijfsgebied of verblijfsruimte te worden uitgerekend.

Mandeligheid:

Dit is een vorm van gebonden mede-eigendom van bijvoorbeeld een afscheidingsmuur, een heg of een pad, een watergang, een binnentuin of parkeerterrein. De eigenaren van de erven die er deel van uitmaken zijn dan de gezamenlijke eigenaren van die muur, heg, pad, watergang, binnentuin of parkeerterrein. Dit houdt in dat ook het onderhoud hiervan voor gezamenlijke rekening komt en dat men niet eenzijdig tot verandering, afbraak of kappen mag overgaan. Het gedeelte pad moet vrij voor alle partijen toegankelijk en bruikbaar blijven. Mandeligheid is geregeld in Boek 5 van het Nederlandse Burgerlijk Wetboek, Titel 5, de artikelen 60 en volgende.

MV:

Mechanische ventilatie waarbij lucht via een elektrisch apparaat wordt afgezogen.

PKVW:

Politie Keurmerk Veilig Wonen. Zie hiervoor www.politiekeurmerk.nl

Raamdorpels:

Een waterslag of raamdorpel is een gevelonderdeel dat voorkomt dat regenwater direct op of in de onderliggende gevel loopt. De raamdorpels of waterslagen worden onder de onderdorpel van een kozijn aangebracht, steken iets buiten de gevel (overstek) en lopen schuin af zodat het water dat van de kozijnen komt de gelegenheid heeft er af te lopen. Vuil dat met het water meekomt loopt hierdoor ook niet direct langs de onderliggende gevel.

RC:

De R-waarde geeft het warmte-isolerend vermogen van een materiaallaag aan, vaak gebruikt als isolerende waarde van dubbelglas, muren, vloeren, daken. De R is de warmteweerstand van een materiaallaag. Met Rc wordt de totale R-waarde aangegeven van een constructie (spouwmuur, combinatievloer, dubbelglas e.d.); denk bij de R aan Resistance (weerstand) en bij de c van Rc aan het woord combination of construction (combinatie van de constructie).

Stootvoeg:

De stootvoeg is de verticale voeg bij metselwerk (de horizontale voeg heet lintvoeg). De voegen worden gevuld met specie (een mengsel van zand, water en cement). Een open stootvoeg is een staande voeg zonder voegspecie voor een goede beluchting van de spouw en als uitlaat om water naar buiten af te voeren.

Stuiknaad:

Een stuiknaad is de naad die ontstaat door 2 elementen tegen elkaar aan te plaatsen.

SWK:

Stichting Waarborgfonds Koopwoningen

Verduurzaamd hout:

Houtverduurzaming is een proces om hout, vooral niet-tropisch hardhout, beter bestand te maken tegen klimaat en omgevingsomstandigheden. Veelal worden hier toxische, anorganische stoffen voor gebruikt.

Verkooptekeningen:

De verkooptekeningen zijn de tekeningen die onderdeel zijn van de aannemingsovereenkomst en zijn daarmee onderdeel van het contract.

Wandcontactdozen (WCD):

Een wandcontactdoos is niets anders dan een stopcontact geschikt voor het insteken van stekkers van elektrische apparaten.

WTW:

Warmte Terug Winning. Hierbij wordt afgevoerde warme lucht hergebruikt bij de invoer van verse lucht of de warmte van het douchewater wordt hergebruikt voor de opwarming van tapwater.



De uitgebreide verkoopinformatie vind je terug op www.nieuwkralingen.nl. Hier vind je niet alleen per bouwnummer de verkooptekeningen, maar onder andere ook de prijslijst, optiemogelijkheden en de technische omschrijving.

Voor verdere vragen of informatie verwijzen wij je graag naar het verkoopteam:

Kettner Makelaardij

Remco de Groot
Kralingse Plaslaan 9
3062 DA Rotterdam
010 452 65 55
info@kettner.nl

TW3

Tom van Noord
Veerhaven 4
3016 CJ Rotterdam
010 300 71 17
info@tw3.nl

Ontwikkelcombinatie Nieuw Kralingen

Jeroen Slingerland
06 39 67 83 31
info@nieuwkralingen.nl

Disclaimer: aan de inhoud van deze technische omschrijving kunnen geen rechten worden ontleend. De getoonde plattegronden en impressies in deze technische omschrijving zijn sfeerbeelden en geen onderdeel van de contractstukken.



