

HET ZUIDER

9

A

B

B

E



Technische omschrijving

INHOUDSOPGAVE

3 ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

- 3 Inleiding
- 3 Algemene informatie
- 3 Bouwplan

|

9 TECHNISCHE OMSCHRIJVING

- 9 Maten en peil
- 9 Grondwerk
- 9 Terreininrichting, parkeren
- 10 Fundering en vloeren
- 10 Gevels en wanden
- 11 Daken
- 12 Kozijnen, deuren en ramen
- 12 Hang- en sluitwerk
- 13 Beglazing
- 13 Schilderwerk
- 13 Afwerking wanden en plafonds
- 14 Tegelwerk, kunststeen en natuursteen
- 14 Vloerafwerking
- 14 Trappen en balustrades
- 15 Aftimmerwerk
- 15 Keuken
- 15 Ventilatie
- 16 Water
- 16 Verwarmings- / warmwaterinstallatie
- 17 Gasinstallatie
- 17 Sanitair
- 18 Elektrische installatie
- 19 Rookmelder
- 19 Telecommunicatie-voorzieningen
- 19 Bel- / videofooninstallatie
- 19 Liftinstallatie
- 19 Glas- en gevelreinigings-installatie
- 19 Metaalwerken

|

20 KLEUR- EN MATERIAALSTATEN

|

20 EXTERIEUR

|

23 TOT SLOT

1 INLEIDING

Deze technische omschrijving is bedoeld om informatie te verstrekken over de 72 appartementen (hierna te noemen: de appartementen) binnen het herbestemmingsproject “ZuideR” te Rotterdam. De appartementen worden gerealiseerd in het hoofdgebouw van het voormalige Zuiderziekenhuis, ook wel het “Carré”. (NB, Het is mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is voor uw appartement.)

2 ALGEMENE INFORMATIE

Als u een nieuw appartement koopt, komt er veel op u af. In dit document hebben wij de belangrijkste informatie voor u op een rij gezet en geven wij antwoord op veel voorkomende vragen. Deze algemene informatie en technische omschrijving behoren bij de koop- en aannemingsovereenkomst en vormen hiermee, samen met de verkooptekeningen van het appartement, de contractstukken van de aankoop.

3 BOUWPLAN

Het project ZuideR te Rotterdam is gelegen aan de Groene Hilledijk en omvat de herbestemming van het voormalige Zuiderziekenhuis. Het totale plan op de locatie bestaat uit het “poortgebouw”, de “paviljoens” (2 stuks) en het “hoofdgebouw” ook wel het “Carré” genoemd. Deze technische omschrijving heeft uitsluitend betrekking op de appartementen die in het Carré gerealiseerd zullen worden.

- De appartementen krijgen een hoofdingang aan de Leo Lashleylaan en een secundaire entree aan de zuidzijde van het “ZuideR” (Zuiderziekenhuislaan).
- De appartementen worden in een bestaand pand gerealiseerd, waardoor het complex een erg statige en zeer authentieke sfeer uitstraalt.
- Op de begane grond en in een deel van de kelder van het “ZuideR Carré” bevinden zich de hoofdentree, de algemene voorzieningen en de bergingen.

De binnentuinen worden ingericht als een plek waar het prettig verblijven is en waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De exacte inrichting is op dit moment nog niet bekend, alle gegevens hieromtrent zijn uitsluitend ter indicatie. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

DE GESCEIDEN KOOP-EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Na uw besluit om een appartement in het plan “ZuideR” te kopen, gaat u voor de aankoop van uw appartement bij de makelaar de koop- en de aannemingsovereenkomst ondertekenen. De koopovereenkomst, die betrekking heeft op de koop van het appartementsrecht, sluit u met ZuideR Carré BV. De aannemingsovereenkomst, welke betrekking heeft op de daadwerkelijke realisatie ((ver)bouwwerkzaamheden) van het appartement, gaat u aan met aannemingsbedrijf Nico de Bont B.V. (hierna te noemen Nico de Bont). (Formeel heet deze contractvorm: “gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst”. Verder zal in dit document kortweg gesproken worden over “koop- en aannemingsovereenkomst”.) De aannemingsovereenkomst, waarin de rechten en plichten van zowel de koper als de bouwer worden vastgelegd, wordt conform het model van het Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK) opgemaakt. Met andere woorden: in de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat aan u geleverd moet worden, dit alles onder de opgenomen voorwaarden. Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopprijs en de aanneemsom, terwijl wij door medeondertekening van ZuideR Carré BV en Nico de Bont ons verplichten tot levering van het appartementsrecht en tot de bouw en levering van het appartement.

BEDENKTIID

Gedurende één kalenderweek na de terhandstelling van de door beide partijen ondertekende overeenkomst aan de koper en de terhandstelling van de SWK Garantie- en Waarborg- regeling heeft u het recht de koop- en aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als de datum van ontbinding geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft uitgebracht.

SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

De appartementen die wij verkopen, worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven in de Stichting Waarborgfonds Koopappartementen (SWK) Garantie- en waarborgregeling 2020.

WAT BETEKENT DE SWK GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VOOR U?

Als u een huis met SWK-garantie koopt, betekent dit voor u onder meer het volgende:

- Gaat Nico de Bont tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor afbouw van uw appartement. Mocht afbouw van uw appartement om wat voor reden dan ook onmogelijk blijken, dan verstrekt SWK u een financiële schadeloosstelling.
- Nico de Bont garandeert de kwaliteit van de appartement zoals omschreven in de brochure SWK garantie- en waarborgregeling 2020. SWK waarborgt de garantieverplichting van Nico de Bont, anders gezegd: als Nico de Bont niet meer kan of wil herstellen dan draagt SWK hier zorg voor.
- Nico de Bont, die bij SWK is ingeschreven, is verplicht om een model aannemingsovereenkomst te gebruiken, met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting zoals SWK die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en Nico de Bont. In dit model-contract zijn de rechten en plichten van de koper en Nico de Bont evenwichtig vastgelegd.
- De model aannemingsovereenkomst is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en ondernemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van de appartement geschillen tussen de koper en Nico de Bont mochten ontstaan over de kwaliteit van de appartement, dan kan SWK hierin bemiddelen.

Let op: het SWK-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

WAT VALT BEPERKT OF NIET ONDER DE SWK-GARANTIE?

Onderdelen die niet door of via Nico de Bont worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de SWK Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, dan wel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben. Uw appartement wordt in een bestaand gebouw gerealiseerd. Diverse onderdelen blijven in de nieuwe situatie gehandhaafd en/of worden hergebruikt. Hier kunnen sporen van gebruik zichtbaar zijn, welke worden beschouwd als passend bij het karakter van het gebouw.

Uitsluitingen van garantie

Het appartement zonder keukeninrichting wordt verkocht, wordt deze uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling. Alle voorzieningen buiten het appartement vallen niet onder de Garantie- en Waarborgregeling.

VOORRANG SWK-BEPALINGEN

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mocht zijn voor u als koper (de verkrijger), prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

VRIJ OP NAAM

De appartement wordt 'Vrij Op Naam' (VON) aan u verkocht. Dat betekent dat in de koopprijs en de aanneemsom, de kosten van de aankoop, de kosten van het (ver)bouwen van het pand en alle bijkomende kosten van architect en andere adviseurs, notaris (leveringsakte), gemeentelijke leges, verkoopbemiddeling, B.T.W., kadastrale inmeting, de kosten voor het aanleggen van water- riool- en elektraleidingen en de kosten SWK, zijn inbegrepen.

Een totale prijs dus, echter **exclusief** de kosten die verband houden met financieringen en rente tijdens de bouw, en exclusief de door u aan te vragen aansluitingen van data, telefoon en/of glasvezel, gemeentelijke heffingen, meer-/minderwerken en het op naam zetten van verbruiksmeters van NUTS-aansluitingen na de oplevering.

HYPOTHEEK EN BIJKOMENDE KOSTEN

De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening zijn voor rekening van u. Hieronder vallen onder andere de volgende kosten:

- notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- afsluitprovisie voor de geldverstrekker;
- premie voor (eventuele) risicolevensverzekering;
- eventuele taxatiekosten.

PRIJSSTIJGINGEN

De hiervoor omschreven totale koopprijs en aanneemsom in uw koop- en aannemingsovereenkomst staan vast, met uitzondering van wijzigingen in het BTW-tarief.

Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van Nico de Bont.

OPSCHORTENDE VOORWAARDEN

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog 'opschortende voorwaarden' zijn opgenomen. Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomsten pas hun werking krijgen, nadat aan bepaalde voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende voorwaarden op het moment dat u het appartement koopt zal de Makelaar u nader informeren. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om terughoudend te zijn met het aangaan van andere verplichtingen (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken), zolang er nog opschortende voorwaarden in uw overeenkomst zijn opgenomen, en om dat feit ook in acht te nemen bij bijvoorbeeld de verkoop van uw huidige woning.

EIGENDOMSOVERDRACHT

Op de leveringsdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte. De eigendomsoverdracht gebeurt door middel van een zogenaamde 'Akte van Levering' bij de notaris. In de koop- en aannemingsovereenkomst staat op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daarbij dient u tevens rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale bedrag is aangegeven dat u op de leveringsdatum verschuldigd bent. Dit bedrag moet u tijdig, eventueel via uw geldverstrekker, aan de notaris overmaken. Het hypotheek-bedrag dat bij uw geldverstrekker in depot moet blijven, dient minimaal gelijk te zijn aan de termijnen die vanaf de leveringsdatum nog verschuldigd zijn. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel ontbrekende bedrag worden aangevuld uit eigen middelen.

BETALINGEN

Zodra de bouw is gestart, ontvangt u termijnfacturen. De koopprijs bent u verschuldigd zoals die vermeld staat in de koopovereenkomst. De termijnen van de aanneemsom worden in rekening gebracht al naar gelang de bouw vordert. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de koopprijs als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met rente over deze uitgestelde betaling. Indien u beschikt over 'eigen geld' kunt u hiermee de koopprijs en de eventuele reeds vervallen termijnen betalen. Hierdoor voorkomt u de betaling van uitstelrente. Als de leveringsakte en de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u een kopie van de termijnfacturen die u daarna nog ontvangt - voorzien van uw handtekening -, door naar uw geldverstrekker. Deze kan dan voor de tijdige betaling zorgen.

Vanaf het passeren van de hypotheekakte betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw (aan uw hypotheekverstrekker). Deze is opgebouwd uit rente over het volledige hypotheekbedrag minus de eventueel te ontvangen rente over het bedrag dat nog in depot staat.

BELASTINGVOORDEEL

Alle kosten in verband met de financiering van uw appartement zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin de betaling heeft plaatsgevonden. Deze kosten kunnen betrekking hebben op hypotheekrente, afsluitkosten en notariskosten inzake hypotheek.

VERZEKERING

Tijdens de bouw zijn door Nico de Bont alle appartementen verzekerd tot aan de oplevering. Vanaf de dag van de oplevering moet u zelf zorgen voor (onder andere) een zogeheten opstalverzekering.

BOUWBESLUIT

Van toepassing zijn het bouwbesluit 2012 met de NEN-normen, zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente worden gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse NUTS bedrijven en de algemene voorwaarden behorende bij de aannemingsovereenkomst.

De appartementen voldoen aan de hiervoor in het Bouwbesluit gestelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC is een rekenmethode waarin de totale genormeerde isolatiewaarde van het appartement/het appartementengebouw wordt bepaald. De appartementen hebben voornamelijk een energielabel B of C.

In het Bouwbesluit worden kamers (of vertrekken) anders genoemd dan in het dagelijks taalgebruik. De begrippen keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een appartement aangeduid, afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van de appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van een appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken.

TEKENING

Woonkamer
Keuken
Slaapkamer
Werkkamer
Entree(Hal)
Gang/Overloop
Toilet
Badkamer
Berging/Techniek

BOUWBESLUIT

Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Verkeersruimte
Toiletruimte
Badruimte
Bergruimte

BOUWNUMMERS EN SITUATIESCHETS

De nummers van de appartementen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Die worden tijdig voor de oplevering bekendgemaakt.

Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen en/of parkeerplekken) is slechts een impressie, ontleend aan de gegevens van onder andere de gemeente en andere betrokken partijen. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. De situatietekening is om die reden nadrukkelijk géén contractstuk. Bij oplevering van uw appartement kan het zo zijn dat de woonomgeving nog niet klaar is. Enige hinder van werkzaamheden aan de paviljoens, gebruik van de bouwstraat en/of woonverkeer kan zich dan ook voordoen. Wij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid.

OPRUIMEN EN SCHOONMAKEN

Indien het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair en beglazing worden gewassen zodat een juiste inspectie kan plaatsvinden bij oplevering.

DUURZAAM BOUWEN

Duurzaam bouwen wil zeggen dat we tijdens het ontwerpen en op de bouwplaats bewust bezig zijn met het milieu en de gezondheid van mensen. Daarbij zijn de voornaamste doelen het beperken en optimaal scheiden van afval en het gebruiken van hoogwaardige materialen die tijdens de productie en het gebruik het milieu minder schaden (en bij voorkeur daarna kunnen worden hergebruikt). Verder is toepassing van energiebesparende materialen zoals goede isolatie bij vloeren, wanden, daken en dubbele beglazing in combinatie met een doordachte detaillering een manier waarop wij de duurzaamheid van het gebouw verbeteren. En vanzelfsprekend besteden wij veel aandacht aan de gezondheid en het welzijn van zowel medewerkers op de bouwplaats als toekomstige bewoners. Dit betekent onder meer dat iedereen op de bouwplaats een helm en/of beschermende kleding draagt en dat we waar nodig veiligheidsvoorzieningen plaatsen.

VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving ('ARBO-wet') zijn wij tijdens de uitvoering (= de daadwerkelijke bouw) verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die op het bouwterrein is.

Dit betekent dat wij als uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk zijn voor letsel aan personen op het bouwterrein. Wij laten daarom alleen ter zake kundig personeel van ons bedrijf of van onze onderaannemers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen onder de door ons als uitvoerend bouwbedrijf afgesloten verzekering.

In het verlengde daarvan en in het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf en onze onderaannemers mag u het bouwterrein niet vrijelijk betreden en kunnen we uitvoering van werkzaamheden door derden tijdens de bouwuitvoering niet toestaan. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, organiseren wij kijkdagen. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor u, op eigen risico, toegankelijk. Door middel van (nieuws) brieven maken wij de data van deze kijkdagen aan u bekend.

WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan. (Zie voorgaande punt).

OPLEVERING EN SLEUTELOVERHANDIGING

Als het appartement bijna klaar is, ontvangt u een uitnodiging om tijdens de 'voorschouw' uw appartement te inspecteren voor oplevering. Spoedig na deze voorschouw maken wij de datum van oplevering aan u bekend. Bij de oplevering ontvangt u van onze kopersbegeleider aanvullende kopersinformatie met daarin onder andere: adresgegevens, revisiebescheiden en ons boekje 'Woonwijzer'.

In 'Woonwijzer' geven we u adviezen over het gebruik en onderhoud van de in uw appartement aanwezige installaties en de gebruikte materialen. Tijdens de oplevering wordt het appartement definitief aan u overgedragen. Hierbij leggen we samen met u en – indien u dit wenst – een deskundige van Vereniging Eigen Huis eventuele onvolkomenheden schriftelijk vast en verhelpen we deze punten waar mogelijk direct. De kosten van deze deskundige van Vereniging Eigen Huis zijn voor uw rekening.

Wij zorgen ervoor dat onvolkomenheden die we tijdens de oplevering geconstateerd hebben en schriftelijk vastgelegd zijn in principe binnen 3 werkweken hersteld en/of verholpen hebben. Indien het een nalevering van materiaal betreft kan herstel of vervanging langer duren, waarbij wij streven naar een maximum van 3 maanden. Bij de uitnodiging voor de oplevering ontvangt u tevens de eindafrekening. Een dag vóór oplevering moeten alle openstaande facturen inclusief het meerwerk op onze rekening zijn bijgeschreven. Als u hier niet aan heeft voldaan, zal het appartement wel worden opgeleverd, maar kunnen we u de sleutel van uw appartement niet overhandigen.

5% REGELING

Wij zullen, in het kader van de 5% regeling, voor uw appartement een bankgarantie stellen ten behoeve van de verkrijger en deze deponeren bij de notaris. De bankgarantie betreft 5% van de aanneemsom van uw appartement. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor herstel van bij de oplevering geconstateerde gebreken, alsmede gebreken die zich binnen 3 maanden na oplevering voordoen. Na 3 maanden vervalt de bankgarantie tenzij er nog gebreken zouden bestaan.

OPLEVERINGSVOLGORDE

Het bouwplan van uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individueel appartement niet altijd continu kan verlopen. Naast het feit dat er appartementen gebouwd worden, moet ook de openbare ruimte en de infrastructuur worden aangelegd. Dat gebeurt door externe partijen (in opdracht van de gemeente). Dit alles is mede bepalend voor het tijdstip en de volgorde waarin de appartementen opgeleverd kunnen worden. Zodra wij zicht hebben op de eerste opleverdatum zullen wij ook de volgorde van opleveren definitief vaststellen. Via nieuwsbrieven houden we u op de hoogte van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan en de voortgang van het project.

ONDERHOUDSPERIODE

In de drie maanden na oplevering kunt u het ons schriftelijk melden als er nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen. Als al deze gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, hebben wij aan onze verplichtingen voldaan. Verliest u daarbij niet uit het oog dat het huis gebouwd wordt van natuurlijke materialen die nog kunnen 'werken'. Zo verwerken we bij de bouw van uw appartement diverse materialen, in diverse afmetingen. Deze materialen kunnen 'werken' (krimpen of uitzetten door het optreden van temperatuurverschillen of droging). Het gevolg is een verschijnsel, waarbij in de eerste levensjaren van uw appartement kleine, zogenaamde, krimpscheurtjes kunnen optreden. Deze krimp zal na verloop van tijd ophouden. De genoemde scheurtjes doen géén afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door Nico de Bont op te leveren of al opgeleverde product.

ADRESWIJZIGING

Als u tussentijds gaat verhuizen, vragen wij u om ons tijdig een adreswijziging te sturen. Alleen dan kunnen wij garanderen dat u alle belangrijke informatie ontvangt.

KOPERSKEUZES

Eén van de voordelen van een nieuw te realiseren appartement is de mogelijkheid om het appartement naar uw eigen wensen en behoeften te vormen. Vanzelfsprekend proberen wij u daarbij zo goed mogelijk van dienst te zijn. Daarom bieden we u de keuze uit een aantal, vooraf door ons uitgewerkte alternatieven; de zogenaamde koperskeuzes. Voor dit project zijn uw keuzeopties terug te vinden in de keuzelijst in uw kopersdocumentatie. Deze koperskeuzes zijn uiteraard facultatief. Indien u voor een of meerdere van deze opties wilt kiezen, informeren wij u over het tijdstip waarop uw opdracht voor het verwerken van wijzigingen bij ons bekend moet zijn, om in de bouwstroom te kunnen worden meegenomen. Bij oplevering dient het appartement te voldoen aan de geldende eisen conform o.a. het Bouwbesluit en de NEN-normen. In verband met deze eisen en om bouwtechnische redenen kunnen mogelijk niet al uw wensen worden gerealiseerd. Om uw garanties te waarborgen, kunt u uw meerwerkopdrachten alleen met ons regelen. De procedure voor het opdragen van de koperskeuzes is terug te lezen in het document 'toelichting koperskeuzetraject Het ZuideR' dat u kunt vinden in de kopersdocumentatie.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

- Alle wijzigingen in opdracht van Nico de Bont en/of in opdracht van de koper, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

- Deze algemene informatie en technische omschrijving zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect, gemeente, nutsbedrijven en de overige adviseurs van dit plan. Bij de bouw van een appartement vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat dit afbreuk doet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen bij de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Indien er wijzigingen optreden nadat u de appartement heeft gekocht, zult u vanuit Nico de Bont een separaat erratum ontvangen. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Nico de Bont is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan 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 recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten.
- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Voor de inblaas- en afzuigventielen behorende bij het ventilatie-systeem geldt dat zij in het geheel niet op tekening zijn aangegeven omdat op het moment van verkoop de positie hiervan nog niet vast is te stellen.
- De op tekeningen ingeschreven maten zijn 'circa' maten en eventuele maatverschillen zijn derhalve niet verrekenbaar.
- Waar merknamen worden vermeld behouden wij ons het recht voor om gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige verrekening.
- Op de verkoopplattegrond is een positie van de keuken aangegeven om te komen tot een bepaling van de aansluitpunten. De keukeninrichting zelf maakt géén deel uit van de leveringsverplichting van Nico de Bont.
- De verkoopbrochure is met de grootste zorg opgemaakt om belangstellenden een goede indruk van de aangeboden appartementen te geven. Deze is echter geen contractstuk. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

KRIJTSTREEPMETHODE

Daar waar op de verkoopcontracttekening een 'krijtstreep' (----lijn) is aangegeven, is reken technisch een reductie op het aantal vierkante meters verblijfsruimte toegepast. Deze methodiek wordt toegepast voor de daglicht- en ventilatieberekeningen. Eén en ander conform de regelgeving van het Bouwbesluit.

VERENIGING VAN EIGENAARS (VvE)

Als eigenaar van een appartement bent u, samen met de mede-eigenaars van het gebouw, verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartements-rechten een Vereniging van Eigenaars (VvE) worden opgericht. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE) van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de VvE een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de VvE 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 VvE. Het bestuur van de vereniging of de VvE neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er uiteraard nog andere zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering wordt overgelaten.

HET APPARTEMENTSRECHT

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw 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 het eigendom en anderzijds de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement of appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd.

Bij dit laatste kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift, de binnentuin en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex appartementen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niet te zien of dit in appartementen 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.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

In deze technische omschrijving leest u hoe wij uw appartement en de algemene ruimten van de gemeenschappelijke zaken afwerken en opleveren.

1 MATEN EN PEIL

Maten en maatvoering

Alle genoemde maten op de verkooptekeningen zijn "circa-maten". Deze kunnen zowel positief als negatief afwijken van de werkelijke maten bij oplevering. Afwijkingen geven geen der partijen recht tot verrekening in zowel positieve als negatieve zin. Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. De aangegeven maatvoering op de plattegronden is niet geschikt voor opdrachten aan derden, zoals bijvoorbeeld leveranciers van vloerafwerking of raambekleding. Deze maten dienen in het werk ingemeten te worden.

Peil van het gebouw

Het peil "P" waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de hoofdentree van het appartementencomplex. De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Rotterdam.

2 GRONDWERK

Grondwerken

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan.

Rioleringswerken

De riolering van het complex worden uitgevoerd als een gescheiden rioleringsstelsel. Dat houdt in dat het vuilwater- en hemelwaterriolering separaat wordt aangesloten op het gemeentelijk riool. Het rioleringsstelsel wordt uitgevoerd in kunststof en voorzien van de benodigde hulpstukken. De gevels worden voorzien van hemelwaterafvoer in het zicht. Hierop worden eveneens de nieuw aan te brengen galerijen en balkons aangesloten.

De riolering van de diverse lozingsstoelstenen in de appartementen worden voorzien van de nodige stankafsluiters. De huisinstallatie wordt verzameld. Standleidingen worden bovendaks belucht.

De rioleringsleidingen binnen de erfgrans worden eigendom van de Vereniging van Eigenaars. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel zijn bij de koop inbegrepen of maken onderdeel uit van de aanneem-overeenkomst. Vanwege de hoogtebepaling van de riolering ten opzichte van het gemeentelijk riool zullen in het terrein, op nader te bepalen posities, vuilwaterpompen geplaatst worden.

3 TERREININRICHTING, PARKEREN

Bestrating

Er wordt bestrating aangebracht tbv terrassen souterrain appartementen 0.01 tm 0.04, 0.07 tm 0.11 en 0.20. Dit zijn standaard grijze betontegels 30x30 cm. Verder wordt nog bestrating aangelegd naar de woningtoegangen die rechtsreeks aansluiten op het terrein. In de twee binnentuinen van het gebouw wordt een inrichting voorzien volgens nog nader te bepalen ontwerp. Deze binnentuinen bieden ook voor enkele appartementen toegang en een privégedeelte.

Terreininrichting

De gehele tuinrichting (plantenbakken e.d.) in de binnentuin en rondom het gebouw maken onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

De tuinrichting is indicatief ingetekend op de verkooptekeningen. Deze groenvoorziening zal door de Vereniging van Eigenaars worden onderhouden en in stand worden gehouden. Afhankelijk van het seizoen waarin de oplevering van het complex plaatsvindt is het mogelijk dat de beplanting op een later moment geplaatst gaat worden, namelijk in het daartoe geëigende plantseizoen. Deze binnentuin is toegankelijk voor alle bewoners van de appartementen gelegen in het complex.

De buitenruimte valt buiten de garantie van SWK.

Rondom het complex legt de gemeente Rotterdam verharding en inrichtingselementen aan en plaatst waar nodig lantaarnpalen en bomen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de terreintekening aangezien deze op het moment van verkoop nog niet definitief door de gemeente is vastgesteld. De inrichting van het openbaar terrein is een indicatie van de uiteindelijke aanleg.

Parkeren

De appartementen hebben géén privé-parkeerplaats. Er zal in het openbaar gebied gezorgd worden voor parkeergelegenheid en fietsenrekken. De aantallen en posities worden op de terreininrichtingstekening aangegeven, echter kunnen aan deze tekening géén rechten worden ontleend.

Binnen het project is voorzien in een privé berging voor de bewoners van de appartementen. Deze bevindt zich in het souterrain van het Carré, en is bereikbaar via de monumentale fietstrappen aan de zuidzijde, de lift nabij de hoofdentee of de trap onder de koepel. De vloer en de wanden van de bergingen en de bergingsgangen worden niet afgewerkt. De plafonds worden afgewerkt met een isolerend houtwolplaat.

Techniekruimte / schoonmaak

In het souterrain zijn diverse installatieruimten voorzien ten behoeve van de nutsbedrijven en/of algemene installatievoorzieningen. Deze ruimten worden afgesloten en zijn niet toegankelijk voor bewoners. Het betreden van deze ruimten kan gevaarlijk zijn. Het gebouw wordt voorzien van een werkkast op de begane grond voorzien van een uitstortgootsteen t.b.v. het schoonmaken van de algemene ruimten.

4 FUNDERING EN VLOEREN

Fundering

Het hoofdgebouw is ten tijde van de realisatie voldoende gefundeerd niet verzakt. Hier hoeven geen aanpassingen aan gedaan te worden ten gevolge van de herbestemming.

Onder de nieuwe galerijen aan de binnenzijde van het Carré wordt een paalfundering met betonnen opstortingen aangebracht. Aan de hand van de uitgevoerde grondonderzoeken is deze fundering bepaald. De uitvoering zal volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur gebeuren.

Voor de installaties en dienstleidingen van nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen aangebracht, in de bestaande kelderwanden en funderingen.

Vloeren van het complex / appartementen

Alle vloeren binnen het pand zijn in het werk gestorte betonvloeren, inclusief de keldervloer.

De constructeur heeft deze vloeren onderzocht en geoordeeld dat ze geschikt zijn voor het gebruik als appartementsvloer. In deze vloeren zullen sparingen worden aangebracht waardoor leidingen aangebracht kunnen worden en waarmee meterkasten gevoed kunnen worden. Deze sparingen worden in overleg met de constructeur en de installateur bepaald. Als er extra constructieve voorzieningen nodig zijn dan worden die aangebracht volgens opgave van de constructeur.

Op enkele plaatsen in het gebouw vormen na de herbestemming de vloeren een thermische scheiding. Op deze posities zullen de vloeren worden voorzien van isolatie aan de onderzijde. (Dit doet zich met name voor bij de vloer boven de bergingen).

De souterrainvloer van de appartementen aan de noordzijde worden verhoogd met een laag schuimbeton. Deze laag heeft een isolerende werking en dient tegelijkertijd om het leidingwerk in weg te werken.

LET OP

In de bovenzijden van de vloeren mag niet worden geboord in verband met de in de vloer opgenomen leidingen voor de verwarming.

Galerijvloeren

Ten behoeven van de bereikbaarheid van de appartementen op de verdiepingen wordt in het binnenterrein van het Carré een constructie toegevoegd. Deze bestaat uit betonnen vloerelementen gecombineerd met een draagconstructie van stalen kolommen en liggers.

Balkons

Om diverse appartementen van een buitenruimte te voorzien komen voor de gevel balkons die bestaan uit betonnen vloerelementen. Deze worden door de gevel aan de hoofdconstructie gekoppeld. Deze koppeling (bevestigingsconstructie) is een, door de constructeur van het werk op maat ontworpen, combinatie van hoekstalen en trekschoren uitgevoerd in staal.

5 GEVELS EN WANDEN

Constructieve wanden en kolommen

De bestaande hoofdconstructie is samengesteld uit betonnen kolommen, balken en wanden in combinatie met dragende metselwerk wanden. Indien deze dragende wanden ook de functie van woningscheidende wand hebben, dienen ze aan de functionele eisen van een woningscheidende wand voldoen (dit heeft met name betrekking op geluid- en brandwerendheid). Er zijn posities in het gebouw waar dientengevolge een voorzetwand van gipsplaat geplaatst zal worden. Dit is met nadruk niet bij alle metselwerk wanden van toepassing.

De nieuw te plaatsen woningscheidende wanden bestaan uit een dubbel gegalvaniseerde stalen frame met daartussen isolatie, gescheiden van elkaar waardoor een “spouw” ontstaat. Deze frames worden beiden aan de woningzijde voorzien van een dubbele gipsplaat. Deze woningscheidende wanden komen grotendeels tussen de bestaande kolommen en balken, en worden zeer zorgvuldig daarop aangesloten om te voldoen aan de geluidseisen. Waar extra openingen in de constructieve wanden nodig zijn, worden deze voorzien van lateiconstructies, conform opgave van de constructeur.

Gevels

De originele gevels zijn uitgevoerd als ongeïsoleerde gemetselde muren. Deze gevels blijven aan de buitenzijde grotendeels ongewijzigd. Alleen ten behoeve van kozijn aanpassingen welke noodzakelijk zijn in verband met de nieuwe functionaliteit van het Carré, zal het kozijn en daarmee ook de gevel aangepast worden. Het metselwerk en voegwerk van de bestaande gevels zal daar waar nodig worden hersteld of deels worden vervangen conform bestaand. Enig verschil in kleur of structuur is mogelijk.

Ten behoeve van het verbeteren van de thermische isolatie zal aan de binnenzijde van de bestaande gevels een geïsoleerde voorzetwand worden geplaatst. Deze voorzetwand bestaat uit een gegalvaniseerde metalen frame met daartussen en daarachter isolatie. Het metalen frame is aan de appartementszijde voorzien van een afwerking van gipsplaat. De buitengevel heeft na het plaatsen van de voorzetwanden een verbeterde isolatiewaarde van Rc 2,50. (Met de Rc-waarde wordt de warmteweerstand of isolatiewaarde van een constructie aangeduid).

Binnenwanden

De nieuw te plaatsen binnenwanden (scheidingswanden tussen de verschillende ruimtes) in de appartementen worden uitgevoerd als zogenaamde “lichte scheidingswand”, opgebouwd uit metalstudwanden. Deze bestaan uit een gegalvaniseerd metalen frame dat aan beide zijden is voorzien van een enkele gipsplaat. Daarnaast worden reeds aanwezige metselwerk wanden gehandhaafd die na de herbestemming ook als scheidingswand fungeren.

De binnenwanden van de appartementen worden, met uitzondering van de meterkast en techniekruimten behangklaar opgeleverd. In de badkamer en toilet worden de wanden betegeld tot de in de afwerkstaat genoemde hoogte. Behangklaar betekend dat met geringe extra bouwkundige inspanningen de wanden kunnen worden afgewerkt met behang door de koper. Plaatselijke oneffenheden (zoals bijvoorbeeld een restje spuitstucwerk of een kras) dienen door de koper zelf te worden verwijderd.

De nieuwe niet dragende binnenwanden in de algemene ruimten (entree, trappenhuis, etc) worden in kalkzandsteen uitgevoerd. De wanden van de bergingen worden in kalkzandsteen vellingblokken uitgevoerd. De afwerking van de wanden van de verschillende algemene ruimten is opgenomen in de afwerkstaat.

6 DAKEN

Hoofddak

Het hoofddak van het Carré bestaat uit een bestaande houten draagconstructie waarop houten dakbeschot en dakpannen aangebracht zijn. Het bestaande dakbeschot is gecontroleerd en waar nodig hersteld. Aan de binnenzijde zal isolatie aangebracht worden die afgewerkt wordt met gipsplaten, zodat de Rc-waarde (isolatiewaarde) van de totale dakconstructie na de herbestemming 3,5 bedraagt. De ‘spanten’ (onderdeel van de draagconstructie) blijven in het zicht; de ‘gordingen’ vallen weg achter de gipsplaten. Alle noodzakelijke folies ten behoeve van de vochtregulering worden aangebracht. Alle dakpannen worden herlegd. Mochten er kapotte pannen aangetroffen worden, worden deze direct vervangen. Zo liggen de pannen weer recht en vormen ze een goed aaneengesloten geheel. In het dak worden ingrepen uitgevoerd om te voorzien in dakkapellen en dakterrassen. Hiervan bedragen de Rc waarden voor de wanden en het dak van de dakkapellen 2,5; de dakterrasvloer wordt in zijn totaliteit voorzien van isolatie, waarmee eveneens minimaal een Rc van 2,5 behaald zal worden.

Tbv de brandveiligheid worden een aantal spanten voorzien van een blanke brandwerende verf.

Koepel

Centraal in het gebouw bevindt zich een koepel-dak. Dit zal worden bedekt met een metalen gefelste bekleding. De binnenzijde van de koepel bevindt zich boven de centrale gang en zal dientengevolge niet geïsoleerd worden.

Platte daken

Op verschillende posities in het gebouw zijn na de transformatie platte daken aanwezig (erker begane grond, rondom de koepel). Alle platte daken worden met bitumineuze dakbedekking afgewerkt. Ter plaatse van de dakranden zal de afwerking bestaan uit een daktrim. Deze daken hebben een gemiddelde isolatiewaarde $R_c = 6 \text{ m}^2\text{K/W}$

Voorzieningen

Op of in het dak zijn dakdoorvoeren en schoorsteenkappen noodzakelijk ten behoeve van rioolontluchting en mechanische ventilatie. Waar mogelijk wordt hiervoor gebruik gemaakt van de reeds aanwezige zinken schoorsteenkappen i.v.m. behoud van monumentale waarde. De posities van de aanvullend benodigde voorzieningen worden met zorg vastgesteld waarbij wederom het behoud van de monumentale waarde leidend is. Tenzij niet anders mogelijk, worden deze voorzieningen aan de binnenzijde van het Carré geplaatst.

7 KOZIJNEN, DEUREN EN RAMEN

Buitenkozijnen, ramen en deuren

De nieuwe gevelkozijnen van de appartementen, inclusief de draaiende delen, zijn van aluminium. De woningtoegangsdeuren in de aluminium kozijnen zijn systeemgebonden aluminium deuren. De inpandige voordeuren zijn van hout, hebben een hardhouten kozijn en worden voorzien van een deurdranger ivm brandveiligheid.

De woningtoegangsdeuren worden voorzien van een, een klein rond kijkglasje waardoor u kunt zien wie er voor de deur staat. Alle bewegende delen zijn voorzien van kierdichting, tenzij ze zich in een bestaand kozijn bevinden. Vanzelfsprekend zijn de kozijnen voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De draai- of schuifrichting van de bewegende delen staan aangegeven op de geveltekeningen. Alle kozijnen worden uitgevoerd in een kleur conform de kleur en materiaalstaat.

Er zijn kozijnen die vanwege de monumentale waardstelling behouden blijven en dus niet worden vervangen door aluminium kozijnen. Deze worden daarom gerestaureerd. In deze gevallen heeft het appartement ook kozijnen van staal in de gevel. Voor deze puien en kozijnen geldt dat ze niet als nieuw mogen worden beschouwd. Dat kan buiten esthetische kwaliteit ook inhouden dat isolerende en tochtwerende kwaliteit minder is dan bij nieuwe kozijnen en dat er in bepaalde periodes van het jaar wat condensvorming op deze kozijnen voor kan komen. Voor de isolerende functie en tochtwering worden op deze posities achterzetramen geplaatst. Dit kan niet leiden tot een beroep op garantie-verplichting.

Binnenkozijnen en -deuren algemeen

Bij het appartementencomplex worden de algemene kozijnen (in verkeersroutes, naar fietsenberging en andere algemene ruimten) uitgevoerd in hardhout. Uitgezonderd de deurkozijnen van de individuele bergingen, deze worden van staal. De deuren zijn van plaatmateriaal, afgewerkt met een kunststof toplaag (HPL). Alle deuren, ramen en kozijnen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk en indien van toepassing ook voorzien van deurdrangers. Daar waar noodzakelijk worden kozijnen en deuren brandwerend uitgevoerd.

Ventilatioeroosters

Het ventilatie-systeem van de appartementen is gebaseerd op mechanische afzuiging van de lucht en de toevoer van verse lucht van buiten. Dit leidt er toe dat in de gevels ventilatioeroosters worden voorzien om buitenlucht tot het appartement toe te laten. Deze roosters worden in het kozijn of achter het metselwerk opgenomen, en zijn voorzien van stangbediening om ze te kunnen openen en sluiten.

Zonwering

Zonwering behoort niet tot de basisuitrusting van het appartement. Bij de nieuwe aluminium kozijnen op de zuidgevel wordt wel een voorziening aangebracht zodat een zonwering later aangebracht kan worden. De zonwering zelf (en/of eventuele elektrische voorzieningen hiervoor) kunt u regelen via de kopersoptie-lijst. Indien na oplevering de wens bestaat zonwering te plaatsen dan kan dat natuurlijk ook. Er zullen, gezien de uniformiteit, wel eisen of voorschriften opgenomen worden in het reglement van de Vereniging van Eigenaren, zodat uniformiteit gewaarborgd is. Bij de keuze voor zonwering dient u deze te volgen.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in het appartement zijn fabrieksmatig afgelakte stalen kozijnen zonder bovenlicht.

De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren, eveneens voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte afwerklaag.

De deur van de meterkast vormt een uitzondering, deze is gemaakt van gemelamineerde spaanplaat. Deze is onderdeel van de geprefabriceerde meterkast en kan daardoor enigszins afwijken (in vorm en kleur) van de overige binnendeuren.

Indien aanvullende maatregelen getroffen dienen te worden om te kunnen voldoen aan de geldende normen m.b.t. geluidwerendheid worden de binnendeuren voorzien van een valdorpel en/of driezijdige kierdichting.

8 HANG- EN SLUITWERK

Buiten

Alle bereikbare te openen delen zijn voorzien van hang- en sluitwerk met een inbraak-werendheidsklasse conform SKG**. Gevelelementen die vanwege het monumens-tale karakter behouden moeten blijven voldoen mogelijk niet aan deze norm.

De te openen ramen in de aluminium kozijnen worden voorzien van draai- of draai-/kiepbeslag. De draairichtingen zijn zoals aangegeven op de geveltekening.

In de buitendeuren van het appartement zijn 3-puntssluitingen met cilinderslot opgenomen. De bergingsdeur en de voordeur van het appartement zijn met dezelfde sleutel te openen. Bij oplevering krijgt u 6 stuks sleutels overhandigd.

Algemeen

Het slot van de hoofdtoegang van het appartementengedeelte aan de Leo Lashleylaan is vanuit het appartement met de videofoon installatie te bedienen.

De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten worden voorzien van deurdrangers, evenals alle buitendeuren van gemeenschappelijke ruimten. Voor zover van toepassing conform de regelgeving, worden de deuren tussen brandcompartimenten in de algemene ruimten voorzien van deurdrangers, zodat deze zelfsluitend zijn.

Binnen (appartement)

De binnendeuren worden voorzien van:

- Een vrij-/bezetslot in de badkamer en het toilet;
- Een kastslot in de meterkast;
- Een loopslot in de overige deuren.

De deurkrukken, schilden, raambomen en deurdrangers zijn van aluminium in naturel uitvoering.

9 BEGLAZING

In de glasopeningen van de buitenkozijnen, behorend tot het appartement, komt isolerende dubbele beglazing (HR++ glas).

De buitenkozijnen die géén deel uitmaken van een appartement (hoofdentree/toegang bergingen/trappenhuizen) zijn voorzien van beglazing waaraan geen thermische eisen zijn gesteld. Dit glas is, op posities waar dat is vereist, wel afgestemd op veiligheidseisen ten aanzien van doorvalveiligheid, letselwerendheid en/of brandwerendheid.

In de originele stalen kozijnen blijft waar mogelijk de bestaande enkele beglazing behouden.

De glasopeningen van de binnendeuren in algemene ruimten, voor zover dit scheidingen van brandcompartimenten betreft, worden voorzien van helder brandwerende beglazing.

Overige glasopeningen in algemene ruimten worden voorzien van normaal enkelbladig helder glas. Ook hiervoor geldt dat het glas doorvalveilig en/of letselwerend is, als dat wordt vereist.

10 SCHILDERWERK

De kleuren van de houten kozijnen zijn conform kleur en materiaalstaat.

Deze kozijnen en verder alle niet fabrieksmatig afgewerkte aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen van hout worden geschilderd met een dekkende verf.

Opbouwleidingwerk in bergingen, meterkasten, technische ruimte, wasruimte en kasten wordt niet geschilderd.

Van de houten trappen zijn alleen de in het zicht komende delen van de bomen en de traphekken geschilderd met een dekkende verf. De traptreden zijn alleen voorzien van een fabrieksmatige witte grondverflaag, en dienen na oplevering door de koper zelf te worden afgewerkt.

Het schilderwerk wordt uitgevoerd met een oplosmiddelarme verf conform de eisen van duurzaam bouwen.

11 AFWERKING WANDEN EN PLAFONDS

Wandafwerking

De wanden van de appartementen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de wanden die voorzien zijn van tegelwerk en spuitwerk. Behangklaar betekent dat met geringe extra bouwkundige inspanningen kan worden overgegaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk of stucgips, dienen door de koper zelf te worden verwijderd.

Plafondafwerking

In het appartement worden de plafonds (met uitzondering van meterkast) en de wanden boven het tegelwerk in het toilet voorzien van spacksputwerk in een fijnkorrelige structuur.

Algemene ruimten

De wanden van de hoofdentree op de begane grond, de lifthallen en de gemeenschappelijke verkeersruimten op alle verdiepingen, zijn voorzien van sauswerk. De plafonds in deze ruimtes zijn glad afgewerkt en voorzien van sauswerk. Daar waar nodig worden de plafonds (en incidenteel delen van de wand) voorzien van een afwerking met akoestische eigenschappen. Deze zijn bedoeld om de galm in deze ruimtes te verminderen.

Bergingen

De wanden van de bergingen zijn opgetrokken in kalkzandsteen vellingblokken. Deze worden niet nader afgewerkt. De vellingblokken worden vrijgehouden van het plafond ten behoeve van ventilatie. De plafonds hebben deels een isolerende functie voor de bovengelegen appartementen. Op die posities wordt een isolerend plafond aangebracht in de bergingen. In de overige bergingen komt het bestaande plafond (onderzijde betonvloer) onafgewerkt in het zicht. Dat houdt in dat reparaties en oude verflagen zichtbaar zullen zijn.

12 TEGELWERK, KUNSTSTEEN EN NATUURSTEEN

Tegelwerk

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels. De standaardkleur van de vloertegels is in de tegelshowroom te bezichtigen, afmeting 300 x 300 mm, en uitgevoerd in blokverband. De badkamer wordt in de basis voorzien van een doucheput.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels. De standaardkleur van de wandtegels is in de tegelshowroom te bezichtigen, afmeting 200 x 400 mm, liggend verwerkt. In het toilet tot een hoogte van ca. 1,5 m (één tegel boven het inbouwreservoir) en in de badkamer tot onderzijde plafond. De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt. Uitwendige hoeken worden voorzien van een aluminium hoekstrip.

Op de vloer van de hoofdentree van het gebouw, in het trappenhuis en in de hal van de lift op de begane grond komen vloertegels met tegelplint.

De verkeersruimten op de begane grond worden eveneens voorzien van vloertegels met tegelplint.

Waar mogelijk wordt de originele natuursteen afwerking van de bestaande trappenhuisen gehandhaaft.

Onderdorpels

De voordeur in de aluminium kozijnen worden voorzien van systeemgebonden aluminium onderdorpels. De voordeuren grenzend aan een inpandige verkeersruimte worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. Het hoogteverschil tussen de bovenkant van de onderdorpel en de bovenkant afwerkvloer bedraagt circa 35 mm. Er is rekening mee gehouden dat er nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm door de bewoner wordt aangebracht. Hierna zal het hoogteverschil ongeveer 20 mm zijn.

De dorpels ter plaatse van de toilet- en badkamer zijn van kunststeen en komen maximaal 20 mm boven de tegelvloer uit.

Vensterbanken

De kozijnen, met uitzondering van de kozijnen doorlopend tot op de vloer, worden aan de binnenzijde voorzien van een marmercomposiet vensterbank, welke enkele cm uit de wand steken.

13 VLOERAFWERKING

Appartement

We hebben er rekening mee gehouden dat u als bewoner nog een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte aanbrengt. De vloeren van het appartement die niet voorzien zijn van tegelwerk krijgen een dekvloer.

Alvorens de gekozen vloerafwerking aan te brengen dient de koper met de leverancier te onderzoeken en vast te stellen of de bij oplevering aanwezige dekvloer geschikt is voor deze vloerafwerking. Met name het vochtgehalte zal vastgesteld moeten worden. Door aanwezigheid van leidingen in de afwerkvloer kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

Algemene ruimten

De vloer van de lifthallen en voorportalen van de trappenhuisen op de verdiepingen wordt voorzien van een harde vloerafwerking met bijpassende plint.

Achter de hoofdentree op de begane grond en de entree naar het binnenterrein wordt een schoonloopmat aangebracht.

In de bergingen en de verkeersruimten in het souterrain worden de vloeren voorzien van een rolcoating, waardoor deze vloeren een 'naturel beton/cement look' zal hebben als uitstraling.

LET OP

In de bovenzijden van de vloeren mag niet worden geboord in verband met de in de vloer opgenomen leidingen voor de verwarming.

14 TRAPPEN EN BALUSTRADES

Trappen, bordessen en balustrades algemene ruimten

De inpandige trappen en tussenbordessen worden gehandhaafd in de hoofdtrappenhuisen. Aangezien dit bestaande natuursteentrappen zijn vertonen deze gebruikssporen. Deze trappen worden gereinigd en waar nodig hersteld, maar behouden wel hun 'monumentale' karakter.

Aan de wandzijde van de trappen worden de historische leuning herstellend, evenals de traphekwerken bij het schalmgat (niet-wandzijde) en het hoogst gelegen bordes.

Aan de zuidgevel bevinden zich twee bestaande fietstrappen in beton. Deze worden behouden en verschaffen toegang tot de bergingen waarbij de fiets in de hand meegenomen kan worden. Deze trappen zijn vervaardigd uit beton en zullen grondig worden gereinigd en waar nodig hersteld worden.

Naast de hiervoor genoemde bestaande trappen komt er een nieuwe buitentrap naar de hoofdingang, uitgevoerd staal met steenachtige treden. In de koepel komt een nieuwe binnentrap naar de bergingen in het souterrain, uitgevoerd in staal. De treden van de nieuwe trappen zijn uitgevoerd met antislip-voorziening. De onderzijde van de trappen krijgen geen verdere afwerking. Deze trappen worden voorzien van een leuning.

Hekwerk balkons

Het hekwerk van de balkons wordt uitgevoerd als een spijlenhekwerk gemonteerd aan de balkonconstructie. Het hekwerk wordt voorzien van een kleurcoating conform kleur- en materiaalstaat.

Hekwerk dakterrassen

De dakterrassen in de kap, bij de appartementen aan de zuidzijde op de 4e verdieping zijn van een hekwerk voorzien. De dakterrassen die gerealiseerd worden op de bestaande omloop (appartementen op de 4e verdieping aan de oost-, west- en noordzijde) krijgen een nieuwe hekwerk met gaasvulling achter de bestaande hekwerken.

Galerijen

In de binnenruimte van het Carré wordt voor de toegankelijkheid van de appartementen een galerijconstructie aangebracht. Deze galerijen worden aan de “vrije” zijde voorzien van hekwerken bestaand uit een strippenhekwerk, gecoat in kleur.

Trappen in de appartementen

De nieuwe trappen in de appartementen zijn van vurenhout en zijn open met uitzondering van de trappen waar een bergruimte onder gesitueerd is, deze worden als dichte trap uitgevoerd. Aan de wandzijde langs de trappen komt een ronde grenenhouten leuning. De benodigde traphekken zijn van vurenhout.

Bij bouwnummer 4.02, 4.05 en 4.07 wordt voor de bereikbaarheid van de bovenverdieping en dakterrasen spiltrap geplaatst.

De appartementen 0.05; 0.06; 0.15; 0.16; 3.01; 3.08 hebben in het appartement een trap. Dit zijn reeds bestaande trappen met monumentale waarde. Deze zullen in hun oude luister worden hersteld, maar mogen niet beschouwd worden als nieuw. Daarmee wordt bedoeld dat scheurtjes, krasjes en reparaties zichtbaar kunnen en mogen zijn. Dat maakt namelijk onderdeel uit van het monumentale karakter van deze trappen.

15 AFTIMMERWERK

Appartement

De achterwand en zijwanden van de meterkasten in het appartement worden voorzien van plaatmateriaal. Op de achterwand wordt het meterbord gemonteerd.

De appartementen worden niet voorzien van plinten.

16 KEUKEN

Het appartement wordt niet standaard voorzien van een keukeninrichting. In de koopprijs van een aantal appartementen zit een waardecheque opgenomen welke te besteden is bij de geselecteerde keukenshowroom. Dit geldt voor de appartementen die onder de NHG-grens vallen (v.o.n. prijs max. €355.000,-). De waardecheque is €3.750,- inclusief BTW.

De keuken wordt geplaatst en aangesloten NA oplevering van het appartement, zodat hij niet beschadigd kan raken door andere bouwactiviteiten die nog plaatsvinden.

Het is mogelijk het appartement zonder keukeninrichting op te leveren. Dat wil zeggen dat er geen keukeninrichting en keukenmengkraan worden geleverd. U krijgt in dat geval een deel van de waardecheque van de basiskeuken retour, en zult NA oplevering zelf een keuken moeten laten plaatsen. (Let op: Deze is uitgesloten van garantie door de aannemer.) De aansluitpunten komen in dat geval op de standaard plaats. Waterleiding en riolering worden afgedopt. Separaat zal een tekening worden verstrekt met de maatvoering van alle standaard aansluitpunten ten behoeve van de keuken. Aangezien er geen gas aangelegd wordt in het appartementen-complex, is koken uitsluitend mogelijk met een elektrische kookplaat géén luchtkanaal tbv afzuigkap voorzien aangezien deze niet op een deugdelijke wijze naar buiten geleid kunnen worden. Er dient dus rekening gehouden te worden met de toepassing van een recirculatiekap in de keuken. Deze kap filtert zelf de lucht middels (koolstof)filters (dit is van groot belang als u uw keuken bij een andere firma wilt aanschaffen!).

17 VENTILATIE

De ventilatie in het appartement wordt geregeld middels een mechanisch ventilatie (MV) systeem. Dit systeem regelt de verversing van de lucht in het appartement waarbij verse buitenlucht via ventilatieroosters in de gevel toegevoerd wordt en de aanwezige lucht in het appartement door mechanische afzuiging naar buiten wordt afgevoerd.

In het toilet, de badkamer, interne bergruimte (niet zijnde trapkast), de opstelplaats van de wasmachine en de keuken zijn afzuigventielen in het plafond/wand opgenomen. Via de ventilatieroosters wordt verse lucht het appartement ingevoerd, die door de woonkamer en slaapkamers wordt gevoerd.

Het ventilatiesysteem is voorzien van automatische regeling met CO₂ meting. Bij een te hoge CO₂ waarde in de lucht gaat de ventilator automatisch in een hogere stand. Een driestanden schakelaar (handmatige hoofdbediening) is aangebracht in de woonkamer, t.p.v. de keuken. De ventielen in het MV-systeem zijn ingeregeld naar de behoefte van de ruimte waarin de ventielen hangen. Na het schoonmaken hiervan moeten deze ventielen op dezelfde positie en in dezelfde inregelstand worden teruggeplaatst, om de werking van het systeem niet te verstoren. De MV-unit hangt ofwel in de technische ruimte, ofwel achter het plafond. Als dit laatste het geval is dan zal in het plafond een uitneembaar luik gemaakt worden om de unit in geval van storing of onderhoud, bereikbaar te maken.

Onder de binnendeuren wordt een vrije ruimte van circa 28 mm aangehouden voor de doorstroming van lucht. Als de deur gesloten is, vindt hierdoor nog steeds uitwisseling van lucht plaats, waarmee het MV-systeem in balans blijft. In deze 28 mm is rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm waardoor er 13 mm overblijft voor voldoende ventilatie.

De afzuigpunten zijn niet te verplaatsen.

De ventilatievoorzieningen van de meterkast worden aangebracht middels roosters aan de bovenzijde en aan de onderzijde van de deur.

18 WATER

De algemene koudwaterleiding in het Carré wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de hydrofoorinstallatie (bedoeld om ook op de hoger gelegen verdiepingen voldoende waterdruk te realiseren);
- de meterkast van het appartement;
- de wateraansluiting tbv algemeen gebruik (werkkast tbv schoonmaak algemene ruimten).

Vanaf de watermeter in de meterkast van het appartement is een koud waterleiding aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan ter plaatse van de keuken;
- de closetcombinatie(s);
- de fonteincombinatie(s);
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan;
- de wasmachinekraan;

De warmwaterleiding in het appartement vanaf de afleverset van het stadsverwarmingsbedrijf wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- de gootsteenmengkraan ter plaatse van de keuken;
- de douchemengkraan;
- de wastafelmengkraan.

Alle waterleidingen met uitzondering van die in de berging / technische ruimte / wasmachine-opstelplaats en de meterkast zijn weggewerkt in de wanden en vloeren.

19 VERWARMINGS- / WARMWATERINSTALLATIE

Het appartement wordt van warmte voorzien door aansluiting op het stadsverwarmingsnetwerk. De hoofdregeling wordt aangebracht in de woonkamer.

In de stadsverwarmingsaansluiting is een warmtewisselaar opgenomen voor het warme water. De appartementen zijn uitgevoerd met een capaciteit van 7,5 liter/minuut water van 60°C. (Dit is vergelijkbaar met een HR-ketel van CW-klasse 4.)

7,5 Liter per minuut is prima geschikt voor douchen en warm water in de keuken.

Het is van belang dat u bij de keuze van uw sanitair rekening houdt met de hoeveelheid beschikbaar warm tapwater. Over de (on)mogelijkheden kunt u informatie vragen bij de showroom en/of de kopersbegeleiding van het project.

In het appartement worden radiatoren, voorzien van een thermostatische radiatorkraan geplaatst. Er wordt voldoende capaciteit geplaatst om de desbetreffende ruimte te kunnen verwarmen tot de hieronder aangegeven temperatuur. De verwarmingsleidingen worden zoveel mogelijk opgenomen in de afwerklaag van de vloer.

In de woonkamer wordt een programmeerbare klokthermostaat geplaatst. Daarmee kunt u zelf instellen op welke tijdstippen uw appartement verwarmd dient te worden, en op welke momenten de verwarming uitgeschakeld (verlaagd) kan worden.

Er wordt in de basis géén vloerverwarming toegepast. Mocht u dit wel op uw wensenlijst hebben staan dan kunt u via onze kopersbegeleiding hiervoor een offerte laten maken.

Conform de regelgeving wordt de afleverset van de stadsverwarming in een aparte meterkast geplaatst. Daarnaast wordt nog een verdeelunit geplaatst, die onderdeel is van de verwarmingsinstallatie. De positie daarvan wordt zodanig gekozen dat de werking optimaal is en het ruimtebeslag minimaal.

De badkamer wordt voorzien van een elektrische handdoekradiator met thermostaat om zo te kunnen voldoen aan de vereiste minimale temperatuur.

De te behalen en te handhaven temperaturen (warmte-eis) in de appartementen zijn opgenomen conform wet- en regelgeving (bouwbesluit). In basis wordt de verwarmings-installatie ontworpen zodanig dat onderstaande ruimtetemperaturen behaald en behouden kunnen worden.

RUIMTE	TEMPERATUUR
(entree) Hal / Gang / Zolder	18°C
Keuken / Woonkamer Slaapkamer / Werkkamer	22°C
Toilet	18°C
Badkamer	22°C
Inpandige berging / Techniek	15°C

(U dient er rekening mee te houden dat het enige tijd zal duren voor het appartement op temperatuur is. Hierdoor kan geen garantie worden gegeven op de door SWK aangegeven opwarmtijden van de vertrekken).

De door het SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

20 GASINSTALLATIE

Er wordt geen gasinstallatie voor de appartementen aangelegd.

21 SANITAIR

Appartement

Al het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd. De inrichting van de sanitaire ruimte is zoals in de verkooptekeningen staat aangegeven. Via de showroom is het mogelijk om ander sanitair te kiezen. Het standaard sanitair zal dan worden verrekend met het gekozen sanitair.

Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht.

a) Wandclosetcombinatie bestaande uit:

- Geberit wandcloset, type Icon, wit
- Geberit closetzitting met deksel, type Icon, softclose wit

Het wandcloset wordt op circa 43 cm vanaf afgewerkte vloer tot bovenkant wandcloset (zonder zitting) geplaatst.

b) Fonteincombinatie bestaande uit:

- Geberit fontein, type Icon, wit
- Grohe toiletkraan type Cosmopolitan ES, chroom
- Plugbekersifon met muurbuis en rozet chroom

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

De badkamer wordt voorzien van het op tekening aangegeven sanitair.

a) Douchecombinatie bestaande uit:

- Grohe Groheterm 1000 douchemengkraan thermostatisch
- Doucheput type Easydrain Aqua

b) Wastafelcombinatie bestaande uit:

- Geberit wastafel, type Icon, wit
- Grohe Essence S-size
- Universele plug bekensifon inclusief muurbuis en rozet chroom
- Saint Gobain, miralite spiegel rechthoekig 80x80 cm vlak met tegelwerk aangebracht

De afvoer wordt opgenomen in de muur.

Ligbadcombinatie is gestippeld aangegeven omdat deze NIET tot de standaard badkameruitrusting behoort. Indien gekozen via kopersmeerwerk zal deze op de in stippellijnen aangeduide positie geplaatst worden. In diverse appartementen is rekening gehouden met de mogelijkheid tot een 2e badkamer en/of toiletruimte. Deze staan gestippeld aangegeven. Via meerwerk sanitairshowroom kan er voor gekozen worden om deze ruimte verder in te richten.

De opstelplek van de wasmachine wordt voorzien van:

- VSH beluchterkraan 1/2 x 3/4 chrom

Casco

Het casco opleveren van badkamer en/of toilet is bij appartementen niet toegestaan i.v.m. garantie op waterdichtheid.

Algemene ruimten

In een werkkast wordt een uitstortgootsteen met emmerrooster aangebracht.

22 ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Appartement

De elektrische installatie en de meterkast van het appartement is als volgt opgebouwd:

- Aansluitkast voedingskabel 3 x 25 Amp. hoofdzekering (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder).
- Slimme kilowattuurmeter (verzegeld, levering en eigendom netbeheerder).
- Hoofdschakelaar met groepenkast met eindgroepen welke zijn voorzien van aardlekautomaten. Het aantal groepen is uit te breiden indien gewenst/noodzakelijk via kopers meer- en minderwerk. (Let op dat dit ook noodzakelijk kan zijn indien u na oplevering apparatuur wilt gebruiken die veel elektriciteit verbruiken zoals een zonnepaneel of een sauna).

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagedozen opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw. De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar. Al het schakelmateriaal is van het fabricaat Jung, kunststof helder wit.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

De plaats van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen is op de verkooptekening indicatief aangegeven. Indicatieve hoogten van aansluitpunten gerekend vanaf de bovenkant van de vloer:

- de schakelaars 1,05 m (in verblijfsruimten en niet verblijfsruimten);
- de schakelaars gecombineerd met een wandcontactdoos 1,05 m (in verblijfsruimten);
- de wandcontactdozen 0,3 m;
- de wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad en in de berging 1,20 m;
- één wandcontactdoos 2-voudig in de keuken op 2,0 m ter plaatse van de keukenmeubel;
- de buitenlichtpunt(en) 2,2 m;
- de loze leidingen ten behoeve van telefoon, ICT en/of C.A.I. 0,3m;
- de leidingen ten behoeve van keukenapparatuur conform 0-tekening keukenleverancier;
- de kamerthermostaat en de driestanden schakelaar van de MV worden op een hoogte van 1,50 m aangebracht.

De loze leidingen (voor elektra-, telefoon-, DATA en /of C.A.I.) zijn voorzien van een controledraad.

Ter plaatse van de voordeuren van de appartementen wordt niet voorzien in een aansluitpunt voor buitenverlichting. Er is voldoende algemene verlichting onder de galerijen en in de hallen aanwezig. Op deze wijze kan tevens de uniformiteit ten aanzien van de armaturen gegarandeerd worden.

In de bergingen in het souterrain worden géén wandcontactdozen geplaatst, alleen verlichting die aangaat op bewegingsmelder, welke is aangesloten op de algemene meter.

Algemene ruimten

De elektrische installatie van de gemeenschappelijke ruimten is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast en wordt beheerd door de Vereniging van Eigenaars.

In de gemeenschappelijke ruimten worden wandcontactdozen en LED verlichtings-armaturen aangebracht. Deze energiezuinige verlichting wordt geschakeld door middel van bewegingssensoren.

Een aantal armaturen zullen continu branden conform eisen, wet- en regelgeving tav brand-, sociale en algemene veiligheid.

In het souterrain is een opstelplaats voorzien als oplaadpunt voor fietsen.

23 ROOKMELDER

Elk appartement krijgt aan het plafond één of meerdere (afhankelijk van de eisen) rookmelder(s), die zijn aangesloten op het lichtnet. Ze hebben een batterij als back-up. De plaats van de rookmelder(s) is aangegeven op de verkooptekeningen.

24 TELECOMMUNICATIE-VOORZIENINGEN

De aansluiting, toegang en/of kosten voor de centrale antenne inrichting (C.A.I), het kabelnetwerk, het telefoonnet en/of glasvezelnet is niet in de koopsom opgenomen en dient derhalve door u zelf te worden verzorgd. In de meterkast bevinden zich wel de aansluitpunten voor glasvezel (KPN) en CAI (Ziggo).

Voor de verdeling van data, telefoon of centrale antenne inrichting (C.A.I.) zijn er leidingen in het appartement aangebracht. Plaats en positie volgens tekening.

De woonkamer en de (hoofd)slaapkamers worden voorzien van twee loze (dat betekent onbedrade) leiding. Deze leidingen zijn wel voorzien van een controledraad waarmee de functionaliteit van de leiding wordt aangetoond. Deze is ongeschikt als trekdraad. De installatiedoos wordt afgedekt met een blindplaat.

Alle ruimten kunnen via kopers meer- en minderwerk worden voorzien van aanvullend gewenste loze of afgemonteerde leidingen.

25 BEL- / VIDEOFOONINSTALLATIE

De appartementen zijn voorzien van een bel- / videofooninstallatie bestaande uit:

- een geïntegreerde bel-/spreek-/luisterunit met camera in de centrale hal gelegen aan de Leo Lasleylaan;
- een belknop naast de appartemententree;
- een spreek-/luisterunit met beeldscherm in de appartement;
- een sleutelschakelaar voor de deuropener van de hoofdentree.

26 LIFTINSTALLATIE

In het gebouw komen twee elektrische liftinstallaties. Een daarvan gaat door tot in het souterrain, de andere heeft de begane grond als laagste stopplaats. De inwendige afmetingen van de liftkooi van lift 1 is circa 110 x 210 x 220 cm (b x l x h). Afmeting van lift 2 is circa 110 x 140 x 220 cm. De kooitoegang is een automatische, telescopisch openende deur, voorzien van een fotocelbeveiliging. De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie.

De kozijnen en deuren van de lift zijn aan de buitenzijde geschilderd. De deuren in de liftcabine zijn uitgevoerd in RVS geborsteld.

27 GLAS- EN GEVELREINIGINGS-INSTALLATIE

Het gebouw wordt **niet** voorzien van een glas- en/of gevelreinigingsinstallatie.

28 METAALWERKEN

Postkasten

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden in de entreehal gepositioneerd. Ze zijn voorzien van huisnummeraanduiding. Het front en de briefkleppen zijn van gecoat metaal. De naamhouders met huisnummer zijn van kunststof.

Huisnummer en algemene borden

Naast elke voordeur wordt een huisnummer aangebracht. In de algemene ruimten worden aanvullend huisnummer-verzamelborden gemonteerd zodat duidelijk is welke huisnummers zich op welke verdieping bevinden.

EXTERIEUR

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Gevelmetselwerk	Baksteen bestaand	Rood genuanceerd
Voegwerk	Mortel bestaand	Grijs
Raamdorpels	Raamdorpelstenen keramisch bestaand	Rood/bruin genuanceerd
Gevelkozijnen incl. draaiende delen bestaand	Staal ongeïsoleerde	Aluminiumkleurig geschilderd
Gevelkozijnen incl. draaiende delen nieuw	Aluminium slank profiel	Aluminiumkleurig gecoat
Dakpannen	Gebakken bestaand	Donker gemêleerd
Galerij	Beton	Naturel (grijs)
Balkon	Beton met stalen trekstangen	Naturel (grijs)
Staalconstructie t.b.v. galerijen	Staal	Gepoedercoat in kleur grijsbeige
Dakgoten bestaand	Zinken inleggoet	Naturel
Hekwerken en balustrades binnentuin (galerij/dakterras)	Metalen hekwerken, gepoedercoat	Messingkleurig
Hekwerken en balustrades balkons	Metalen hekwerken, gepoedercoat	Aluminiumkleurig
Voordeuren	Aluminium	Aluminiumkleurig
Voordeuren, inpandig	Hout	Houtkleurig n.t.b.
(Hoofd) Entreedeuken	Aluminium	Aluminiumkleurig
Entree trap	Staal	Aluminiumkleurig
Beglazing nieuwe kozijnen	HR++ glas (dubbel)	Naturel (helder)
Beglazing in bestaande kozijnen	Enkel glas	Naturel (helder)
Platte daken	Bitumen	Zwart
Dakkapellen	Zink/lood	Naturel
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Dakkoepel in binnentuin	Zink	Naturel

INTERIEUR APPARTEMENT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Binnendeuren	Hout/plaatmateriaal fabrieksmatig geschilderd	Wit
Binnen kozijnen	Staal, fabrieksmatig geschilderd	Wit
Beslag binnendeuren	Aluminium	Naturel
Vensterbanken	Composiet	Zwart
Dorpels badkamer en toilet	Kunststeen	Antraciet
Trapbomen en trapspil	Vurenhout	Wit afgelakt
Traptreden en stootbord	Vurenhout	Wit fabrieksmatig gegrond
Trapleuning	Grenenhout	Blank gelakt
Traphek	Vurenhout	Wit afgelakt
Vloertegels	Keramisch 300 x 300 mm	Antraciet
Wandtegels	Keramisch 200 x 400 mm, liggend aangebracht	Wit
Aftimmerwerk	Hout	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit

INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
Binnendeuren/kozijnen trappenhuizen, lifthal, etc.	Hout	Grijsbeige
Beslag binnendeuren	Aluminium	Naturel
Deuren en muuromkleiding lift	Metaal	Geschilderd
Postkasten	Staal, gepoedercoat	Bronskleurig
Hekwerk en leuning	Staal	Aluminiumkleurig
Vloertegels hoofdentree	Keramisch 600 x 600 mm	Beigeachtig
Schoonloopmat	Forbo Coral brush	Afgestemd op vloertegel
Vloerafwerking verkeersruimten overig	Steenachtig	Beigeachtig
Vloerafwerking bergingen en gangen souterrain	Stofbinder	Naturel
Wanden verkeersruimten	Sauswerk	n.t.b.
Plafonds entree	Sauswerk	Wit
Plafonds verkeersruimten	Sauswerk en plaatselijk akoestische voorziening	Wit

RUIMTESTAAT APPARTEMENT

RUIMTE (BENAMING VOLGENS BOUWBESLUIT)	AFWERKING WAND	PLAFOND	VLOER
Entreehal (Verkeersruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
K/W (-meterkast) (Technische ruimte)	Onafgewerkt voorzien van meterbord	Onafgewerkt	Afwerkvloer
Toilet (Toiletruimte)	Tegels tot circa 1,5 m, daarbo- ven spuitwerk	Spuitwerk	Tegels
Woonkamer-keuken (Verblijfsruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Slaapkamers (Verblijfsruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Werkkamer (Verblijfsruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Zolder (Overige gebruiksruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Badkamer (Badruimte)	Tegels tot plafond	Spuitwerk	Tegels
Hal/Gang (Verkeersruimte)	Behang klaar	Spuitwerk	Afwerkvloer
Berging/Techniek (Bergruimte)	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Afwerkvloer

1 DE KLEINE LETTERTJES

- Door de ambachtelijkheid van het bouwen zijn detailwijzigingen in ontwerp, constructie en afwerking voortdurend voorbehouden aan de aannemer. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van de appartement en geven geen aanleiding tot enige verrekening.
- Alle informatie in de brochure over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud goedkeuring Bouw- en Woningtoezicht, overige overheidsinstanties evenals de nutsbedrijven.
- De artist impressions en brochuretekeningen geven een impressie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
- De situatie geldt alleen voor de erfgronden van de kavel. De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Voor nadere info omtrent de definitieve inrichting kunt u zich wenden tot de gemeente.
- De op de tekeningen gebruikte nummers van de appartementen zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd. Ook in officiële stukken en correspondentie.
- Maatvoering op de situatietekening is niet bindend. Voor de invulling en eventuele wijzigingen in het door de gemeente aan te leggen aan-grenzende gebied van dit bouwplan dragen de aannemer en ontwikkelaar geen enkele verantwoording.
- U koopt een appartement in een gebouw dat bij oplevering een monumentale status heeft. Dit houdt in dat het gebouw in stand gehouden dient te worden zoals het bij oplevering is. Het dus niet is toegestaan ingrepen te verrichten waardoor het gebouw esthetisch verandert. In uw eigen appartement gelden vanzelfsprekend geen beperkingen tot het aanbrengen van wijzigingen mits de gevel en het dak aan de buitenzijde onveranderd blijven. De precieze omvang van de niet toegestane wijzigingen zal in het reglement van de VvE nader worden omschreven. Hieraan dient eenieder die besluit tot het kopen van een appartement in het Carré zich te conformeren.

2 BEPERKINGEN

Het appartement dient bij oplevering te voldoen aan het Bouwbesluit, de N.E.N.-normen en de eisen van nutsbedrijven. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- aanpassingen aan buitengevels, kozijnen;
- los te leveren bouwmaterialen, zoals tegels en sanitair is niet mogelijk i.v.m. diefstal of beschadiging van deze materialen (vóór oplevering van uw appartement);
- omleggen van C.V. leidingen en andere leidingen in vloeren;
- verplaatsen of wijzigen van de MV installatie.

3 AFWERKVLOEREN

Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, daar in de afwerkvloeren in veel gevallen leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en na oplevering beschermd dienen te zijn.

4 SANITAIR EN TEGELWERK

Naast het standaard sanitair en tegelwerk kunt u voor wijzigingen en aanpassingen terecht bij een nader te bepalen projectshowroom, waar u uw individuele keuze kenbaar kunt maken. De aanpassingen worden dan tegen verrekening van meer- en minderwerk uitgevoerd, voor de oplevering van uw appartement. De SWK Garantie- en Waarborgregeling blijft in dat geval volledig van kracht.

5 VERKOOPDOCUMENTEN

De verkoop(contract)stukken zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, stedenbouwkundige verkaveling etc. U zal zo spoedig mogelijk worden geïnformeerd over wijzigingen en/of aanpassingen.

Tevens behouden wij (de aannemer) ons het recht voor, op of aan de opstellen de naar ons oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Eventuele noodzakelijke veranderingen zullen geen kwaliteitsvermindering van de appartementen inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De op tekening ingeschreven maten zijn "circa" maten.

Het is mogelijk dat de situatietekening c.q. inrichting van het openbaar gebied op het moment van koop door inspraakprocedures e.d. door de overheden nog niet tot in detail is uitgewerkt. Wij kunnen voor deze afwijkende situaties geen aansprakelijkheid aanvaarden. Wanneer het perceel kleiner of groter wordt bestaat er geen recht op verrekening.

De in de brochure opgenomen perspectieven zijn “artist impressions”, die een goede indruk geven van de appartementen, maar kunnen afwijken van de bouwkundige uitvoering. Ook aan de kleurstellingen op de perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

De eventueel op de plattegrondtekeningen aangegeven inrichting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koopsom begrepen.

De eventueel op de tekeningen en impressies aangegeven beplanting dient, voor zover niet nadrukkelijk vermeld, alleen ter oriëntatie en is niet in de koop- of aanneemsom begrepen. In de binnentuin en in de omgeving zal wel beplanting worden voorzien. De exacte invulling hiervan zal later vastgesteld worden.

6 GEBRUIKSKOSTEN

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen. Aansluitkosten van telefoon, kabeltelevisie en internet zijn voor uw eigen rekening. De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de aannemer.

Disclaimer

Deze technische omschrijving is met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken voor kleine (maat)afwijkingen en/of wijzigingen en eventuele druk- en zetfouten. Maatvoering en teksten zijn om een indruk te geven van het beoogde eindresultaat. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. Voor de actuele verkoopinformatie verwijzen wij je naar de verkoopcontractstukken.



TW3 Strategie, Marketing, Makelaardij

T 010-3007117

E info@tw3.nl

Veerhaven 4 - 2e etage

3016 CJ Rotterdam



Ooms Makelaars Rotterdam

T 010-4248888

E rotterdam@ooms.com

Maaskade 113

3071 NJ Rotterdam