

# SLINGE N°303

[ZUIDWIJK | ROTTERDAM]

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

53 KOOPAPPARTEMENTEN

1 november 2023

## Inhoudsopgave

Inleiding	1
Algemeen	1
Projectgegevens	1
Voorrang Woningborgbepalingen	1
Voorbehoud verkoopdocumenten	1
Berekening daglicht	2
Kosten	2
Verzekeringen	3
Verkoopinformatie	3
Van aankoop tot oplevering	3
Koop- en aannemingsovereenkomsten	3
Garantie	4
Een huis met zekerheid	4
Meerwerk	5
Financiering en betaling	5
De akte van levering	6
Tijdens de bouw	6
De oplevering	6
Opleverings- en risicoregeling	7
Levering warmte, elektriciteit, water en CAI/glasvezel	7
VvE	7
De akte van het reglement van splitsing	7
Locatie	8
Casco oplevering	8
Parkeren	8
Onderhoudsperiode	8
Technische Omschrijving	9
Benamingen volgens het Bouwbesluit	9
Grondwerk	9
Gegevens over het bouwterrein	9
Peil	9
Grondwerk	9
Riolering/hemelwaterafvoeren	9
Terreinafwerking	9
Terreininventaris	9
Fietsenstalling	9
Constructie	10
Funderingen	10
Vloeren	10
Bouwmuren	10
Buitenwanden	10
Buitenkozijnen, -ramen en -deuren	10
Hang en sluitwerk	10
Daken	11
Isolatie	11
Trappen, balustraden en hekwerken	11
Afbouw	11
Binnenwanden	11
Binnendeurkozijnen en binnendeuren	11
Vloerafwerkingen	12
Wandafwerkingen	12
Plafondafwerkingen	12
Keukens, kasten en aftimmeringen	13
Zonwering	13

Schilderwerk	13
<b>Installaties</b>	<b>13</b>
Verwarmingsinstallatie	13
Ventilatie	14
Binnenriolering	14
Koudwaterleidingen	14
Warmwaterleidingen	14
Sanitair	14
Elektrische installaties	15
Liftinstallatie	16
<b>Afwerkstaat woning</b>	<b>17</b>
Entree/gang	17
Toilet	17
Woonkamer/keuken	17
Berging	17
Slaapkamer 1	17
Slaapkamer 2 (indien van toepassing)	17
Slaapkamer 3 (indien van toepassing)	18
Badkamer	18
<b>Kleur- en Materiaalstaat exterieur</b>	<b>19</b>
<b>Kleur- en Materiaalstaat interieur</b>	<b>20</b>

## Inleiding

In de verkoopmap vindt u de verkoopstukken van het project "Slinge 303" te Rotterdam, gelegen in Zuidwijk aan de Slinge te Rotterdam.

Daartoe zijn onder andere de volgende stukken opgenomen:

- Verkooptekeningen;
- Deze algemene (verkoop) informatie en technische omschrijving met een ruimte afwerkstaat, kleurenstaat;
- Koopovereenkomst met bijlagen;
- Aannemingsovereenkomst met bijlagen;
- Woningborg brochure -Garantie en waarborgregeling

De koopovereenkomst met bijlagen worden u bij overeenstemming door Heijmans Vastgoed ter ondertekening aangeboden. De aannemingsovereenkomst wordt u door Bouw- en Aannemingsbedrijf Gebr. Verschoor B.V. aangeboden. Hierin zijn alle koop- en verkoopvoorwaarden opgenomen. Met het ondertekenen hiervan geeft u aan dat de inhoud van de contractstukken u bekend is.

## Algemeen

### Projectgegevens

Aan de Slinge in Rotterdam-Zuid ontwikkelen Stichting de Verre Bergen en Heijmans Vastgoed samen een nieuw gebouw voor basisschool Het Epos en 53 appartementen. Het gebouw heeft straks een dubbele functie, op de eerste drie bouwlagen een nieuwe basisschool en daar bovenop 53 koopappartementen.

Er zijn 36 privé parkeerplaatsen op het terrein naast het gebouw. Aan de Galerij-zijde van het plan is een speelplaats gesitueerd voor de school. De school en de woontoren hebben elk een gescheiden entree en trappenhuizen. In noodgevallen kan gebruik gemaakt worden van elkaars vluchtwegen.

De woningen worden ontwikkeld door Heijmans Vastgoed. De bouw wordt uitgevoerd door Gebr. Verschoor en is via Woningborg N.V. in het garantiefonds ingeschreven.

### Voorrang Woningborgbepalingen

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze TO daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### Voorbehoud verkoopdocumenten

Deze algemene informatie met technische omschrijving en de verkooptekeningen is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van de bij het project betrokken partijen. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen op deze stukken, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Stukken zijn onder voorbehoud goedkeuring Woningborg en goedkeuring Omgevingsvergunning. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen in het plan aan te brengen tijdens de (af) bouw, waarvan de noodzaak tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woningen. Deze wijzigingen geven geen van de partijen het recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De wijzigingen zullen, tenzij die van zeer ondergeschikte aard zijn, worden geregistreerd op een staat van wijzigingen en naar u toegezonden worden.

De plattegronden van de woningen zijn getekend op schaal 1:50 en-/ of schaal 1:100. De aangegeven maten kunnen in werkelijkheid enige afwijkingen vertonen.

De op tekening aangegeven maten zijn circa maten in millimeters, met wandafwerking en/of vloerafwerking is geen rekening gehouden. In de genoemde maten kunnen in verband met de verdere uitwerking van het plan kleine afwijkingen ontstaan.

Deze geringe afwijkingen kunnen nimmer aanleiding geven tot enige verrekening.

Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door u als koper aan derden. Gebr. Verschoor raadt u als koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten.

Tijdens de (af)bouwperiode worden kopersmiddagen georganiseerd waarbij er gelegenheid is om in te meten. U ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken. Waar merknamen en types worden vermeld, behoudt Gebr. Verschoor zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kostenverrekening.

De plaatsen, aantallen en afmetingen van de schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, sanitaire toestellen, radiatoren en installatieapparatuur zijn bij benadering op de plattegronden aangegeven. Hiervoor zijn symbolen en afkortingen gebruikt die in het renvooi zijn verklaard.

De op tekening aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dienen uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en zijn, voor zover niet uitdrukkelijk in deze omschrijving genoemd, niet in de koopsom begrepen en worden ook niet geleverd.

De indeling op de situatietekening van de openbare en aangrenzende terreinen (paden, groen, bestrating, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens.

Aan toestand, aanleg en inrichting van omliggende voorzieningen, verhardingen en infrastructuur en beplanting als aangegeven op de situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Alleen het afgesloten parkeerterrein wordt gerealiseerd door en onder verantwoordelijkheid van Gebr. Verschoor.

Indien in deze technische omschrijving en tekeningen strijdige zaken voorkomen dan is de rechtskracht als volgt: de technische omschrijving geldt als eerste boven de tekeningen.

Aan de Artist-Impressions kunnen geen rechten ontleend worden.

### **Berekening daglicht**

In het Bouwbesluit zijn o.a. de wettelijke eisen en prestaties beschreven waaraan een bouwwerk moet voldoen. Het bouwbesluit staat toe dat in sommige situaties voor de berekening van daglichteisen gebruik kan worden gemaakt van de zogenoemde "krijtstreepmethode". Deze krijtstreepmethode houdt in dat bepaalde delen van verblijfsruimte(n) niet als verblijfsgebied dienen te worden aangemerkt. Indien de daglichtberekening voldoet middels de krijtstreep methode, heeft uw woning voldoende daglicht conform het geldende Bouwbesluit.

### **Kosten**

Bij de 'vrij op naam prijs' (v.o.n.) van de woning zijn de volgende kosten bij de prijs inbegrepen:

- grondkosten (aparte koopovereenkomst)
- bouwkosten
- honorarium adviseurs, zoals architect, constructeur e.d.
- notariskosten in verband met de transportakte
- kosten garantieregeling Woningborg
- gemeentelages i.v.m. omgevingsvergunning
- BTW (eventuele wijzigingen worden doorberekend)
- aansluitkosten voor montage stadswarmte, water, riool, elektra
- aansluitpunten in de meterkast voor CAI/glasvezel
- kosten voor gebruik van water, warmte, elektra tot aan de dag van oplevering.

Additioneel heeft u de mogelijkheid om een parkeerplaats op het afgesloten parkeerterrein te kopen. De toewijzing van deze parkeerplaatsen zal op basis van beschikbaarheid via Heijmans Vastgoed verlopen.

Kosten die verband houden met de financiering van de woning en abonnementen zijn **niet** bij de koop-/aanneemsom inbegrepen, zoals:

- notarishonorarium inzake de hypotheekakte
- afsluitprovisie hypotheek
- abonneekosten en aansluitkosten gemoeid met het leveren van stadswarmte, water en elektriciteit.
- abonneekosten en aansluitkosten op CAI/glasvezel.'
- rentekosten van termijnen tijdens de bouw

### **Verzekeringen**

Tijdens de bouw zijn de woningen verzekerd tegen onder meer de risico's van brand en storm. De opstallen dienen vanaf de oplevering van de woning tegen deze risico's door de eigenaren verzekerd te worden. U dient ervoor te zorgen dat dit tijdig voor de oplevering geregeld is. Denkt u ook aan het afsluiten van een inboedelverzekering.

## **Verkoopinformatie**

### **Van aankoop tot oplevering**

Een nieuwbouwwoning kunt u niet bekijken vóór u tot aankoop besluit. Nadat de koop gesloten is duurt het bovendien nog geruime tijd alvorens u de woning kunt betrekken. Om u toch een voorstelling te kunnen laten maken van de woning is de (verkoop)documentatie samengesteld uit zo compleet mogelijke informatie en illustraties. Deze kunnen echter nooit meer dan een globaal beeld geven van de werkelijkheid. Aangezien wij graag zien dat u tevreden bent met uw woning, informeren wij u zo volledig mogelijk. Bij het maken van uw afweging kunt u altijd de vragen, die voor u van belang zijn, aan de kopersbegeleiding van Gebr. Verschoor stellen.

### **Koop- en aannemingsovereenkomsten**

De inhoud van de (verkoop)documentatie is niet alleen informatief, maar vormt tevens de basis voor de overeenkomsten tussen u, Heijmans Vastgoed en Gebr. Verschoor.

Allereerst is er een koopovereenkomst (met Heijmans Vastgoed) voor de verkoop van een appartementsrecht dat recht geeft op een onverdeeld aandeel in de gemeenschap. Alle van belang zijnde rechten en plichten zijn in deze overeenkomst geregeld.

Daarnaast is er een aannemingsovereenkomst (met Gebr. Verschoor) welke overeenkomst een onverbreekelijk geheel vormt met de koopovereenkomst. Door ondertekening van de aannemingsovereenkomst geeft u opdracht aan Gebr. Verschoor om het appartement van uw keuze conform tekeningen en technische omschrijving te laten bouwen. Dit model wordt voorgeschreven door Woningborg en is mede tot stand gekomen in overleg met consumentenorganisaties.

Een van de bepalingen, die u in de overeenkomst zult tegenkomen is een opschortende of ontbindende voorwaarde. Gedurende de in dat artikel genoemde periode kan Gebr. Verschoor de overeenkomst nog ontbinden of gelden de wederzijdse verplichtingen nog niet, bijvoorbeeld omdat de omgevingsvergunning nog niet onherroepelijk is of omdat er geen Woningborg certificaat kan worden afgegeven.

De overeenkomst is pas onherroepelijk, als Gebr. Verschoor u hierover schriftelijk heeft geïnformeerd. Vanaf dat moment gelden de in de overeenkomst opgenomen termijnen, zoals bijvoorbeeld de termijn, waarop u de overeenkomst nog kunt ontbinden, als u de financiering onverhoopt niet rond kunt krijgen. De aannemingsovereenkomst wordt u uitgebreid toegelicht tijdens het gesprek met de makelaar, dat plaatsvindt nadat de optieovereenkomst met u is getekend.

## Garantie

Na het ondertekenen van het koopcontract en rond het moment dat u naar de notaris gaat voor het notarieel transport ontvangt u het waarborgcertificaat. De garanties zijn vastgelegd in de Garantie- en waarborgregeling.

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw én bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborgcertificaat.

### Een huis met zekerheid

De bouwonderneming is aangesloten bij Woningborg. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg Gebr. Verschoor op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit.

Als koper ontvangt u ook het Woningborg-boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling". Hierin staan alle garantiebepalingen en -termijnen uitvoerig beschreven.

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- Gebr. Verschoor garandeert de kwaliteit van de woning tot wel 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Sommige onderdelen hebben een kortere garantietermijn. Bij bepaalde ernstige gebreken geldt de garantie zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als Gebr. Verschoor niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en Gebr. Verschoor. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en Gebr. Verschoor evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Onderdelen die niet onder de verantwoordelijkheid van de bouwonderneming vallen (zoals bijvoorbeeld meerwerk dat rechtstreeks via een derde loopt), vallen niet onder de Woningborg Garantie en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Zo vallen o.a. de in het plan opgenomen voorzieningen buiten de woning waaronder bestrating, hekwerken, beplanting, eventueel drainagesysteem buiten de garantie alsmede andere wandafwerking dan stukadoorswerk, tegelwerk, schilderwerk en esthetische kwesties buiten de garantie.

## Woningborg Garantie- en waarborgregeling

### Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van Gebr. Verschoor tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

### Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg Gebr. Verschoor op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij

ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

### **Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?**

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- Gebr. Verschoor garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van Gebr. Verschoor, anders gezegd als Gebr. Verschoor niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en Gebr. Verschoor. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en Gebr. Verschoor evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en Gebr. Verschoor ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

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

### **Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

Onderdelen die niet door of via Gebr. Verschoor worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

### **Voorrang Woningborg-bepalingen**

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

### **Meerwerk**

U kunt samen met de kopersbegeleiding van Gebr. Verschoor uw individuele aanpassingen bespreken. Deze staat u verder graag te woord bij uw vragen over meerwerk mogelijkheden en kan u daarna de prijzen hiervoor verstrekken, doch pas nadat u de aannemingsovereenkomst hebt ondertekend. De mogelijkheden tot meerwerk zijn afhankelijk van het stadium waarin de bouw zich bevindt en op aanwijzen van de kopersbegeleiding bepaald.

### **Financiering en betaling**

Voor de financiering van uw woning zult u wellicht aangewezen zijn op een hypothecaire financiering. Voor een deskundig advies verwijzen wij u naar onze projectfinancier of een door u zelf in te schakelen onafhankelijke hypotheekadviseur, die u een financiering op maat kan aanbieden. Deze adviseur berekent voor u een verantwoord plafond, zodat u inzicht krijgt of u de woning kunt financieren, rekening houdend met bijkomende kosten als renteverlies tijdens de bouw en kosten van hypotheekakte, maar ook met exploitatielasten als huurwaardeforfait, onderhoud en zakelijke lasten.

Het appartementsrecht wordt bij overdracht door u in een keer betaald.

De woning wordt door u in gedeelten betaald, de zogenaamde termijnen. In de aannemingsovereenkomst staat vermeld op welk moment u welk bedrag verschuldigd bent. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst krijgt u elke keer als er een bouwtermijn is vervallen een factuur. Bij de financiële afhandeling van die facturen zijn in principe drie situaties mogelijk:



1. U betaalt de factuur uit eigen middelen;
2. U heeft voor de financiering van uw woning een hypotheek afgesloten en de hypotheekakte en de leveringsakte van de grond zijn al gepasseerd. In dat geval ondertekent u de factuur en stuurt die naar uw geldgever/hypotheekbank, die voor betaling zorgt;
3. U hebt een hypotheek afgesloten, maar de akten zijn nog niet gepasseerd. In dit geval hebt u automatisch uitstel van betaling op basis van de overeengekomen rente, zoals in de overeenkomsten staat vermeld. Uiterlijk bij het passeren van de akten bij de notaris betaalt u de reeds vervallen termijnen plus de rente.

Naast de bouwtermijnen wordt ook het overeengekomen meerwerk aan u als koper gefactureerd. Hiervoor ontvangt u twee facturen:

1. Een factuur voor 25% van de kosten bij opdracht (na ontvangst van de door u als koper ondertekende offerte);
2. Een factuur voor 75% van de kosten bij oplevering van de woning (te voldoen voorafgaand aan de oplevering).

Het minderwerk wordt verrekend met de laatste termijn.

### **De akte van levering**

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht met het daarop eventueel reeds gebouwde, vindt plaats wanneer bij de notaris de 'akte van levering' wordt gepasseerd. Het is gebruikelijk dat op de transportdatum zowel de akte van levering als de hypotheekakte (indien u een hypotheek nodig heeft) worden getekend.

Pas na de oplevering van de woning (en vaak veel later) wordt het perceel door het kadaster ingemeten; u krijgt van het kadaster opgave van perceelnummer en oppervlakte. Vaak wordt gelijktijdig met de transportakte van het appartementsrecht wordt de hypotheekakte gepasseerd, zodat het verschuldigde bedrag direct uit het depot van de hypotheek kan worden voldaan.

### **Tijdens de bouw**

Tijdens de bouw informeert Gebr. Verschoor u over de voortgang, eventuele wijzigingen en gegevens die pas later bekend worden, zoals huisadressen en geplande opleveringstijdstippen. Een aantal malen tijdens de bouw zullen kijkdagen worden georganiseerd voor u om op veilige wijze de voortgang van de bouw te kunnen volgen.

### **De oplevering**

Voor de geprognostiseerde oplevering krijgt u als koper een uitnodiging voor de voorschouw van het appartement die voor de oplevering zal plaatsvinden. Tijdens de voorschouw kunt u de woning die bijna gereed is alvast inspecteren op eventuele gebreken of onvolkomenheden.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Het gehele appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd; sanitair, beglazing en tegelwerken worden schoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van grof bouwvuil en puinresten. Voordat de eerste woning kan worden opgeleverd worden eerst de algemene ruimtes aan de VVE opgeleverd.

Bij de oplevering van de woningen worden diverse adviezen overhandigd betreffende de garantie, het onderhoud en de ingebruikname van de woning.

Op de datum van oplevering inspecteert u samen met een vertegenwoordiger van Gebr. Verschoor uw nieuwe woning. Eventuele gebreken of onvolkomenheden worden vastgelegd in een 'proces-verbaal van oplevering'. De genoteerde punten worden door Gebr. Verschoor gedurende de onderhoudstermijn verbeterd c.q. hersteld. De opleveringsverklaring wordt in tweevoud opgemaakt en door bouwonderneming en koper ondertekend. Indien aan alle betalingsverplichtingen is voldaan, krijgt u vervolgens de sleutels van uw woning overhandigd, waarmee de oplevering een feit is. Bij de oplevering is een door u ingeschakelde deskundige van harte welkom.

### **Opleverings- en risicoregeling**

Bij de oplevering van de woning verstrekt Gebr. Verschoor aan de notaris een bankgarantie ter grootte van 5% van de aanneemsom, e.e.a. conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Doel hiervan is een garantie te scheppen dat eventuele onvolkomenheden of gebreken bij de oplevering snel en adequaat worden verholpen. In de informatiefase voorafgaand aan uw aankoopbeslissing ontvangt u hierover nadere gegevens.

### **Levering warmte, elektriciteit, water en CAI/glasvezel**

Tot de oplevering zijn de kosten voor het verbruik van warmte, elektriciteit en water voor rekening van Gebr. Verschoor.

Na de oplevering zijn deze kosten voor u als koper.

U dient zelf voor de oplevering een energieleverancier voor elektriciteit te kiezen en zich hierbij aan te melden. Wij adviseren om dit minimaal 4 weken vóór de oplevering te regelen zodat er na de oplevering stroom in de woning aanwezig is.

Voor warmte wordt u aangesloten op het stadswarmtenet van Vattenfall en zal de levering vanaf de oplevering voor uw rekening zijn.

Hetzelfde geldt voor de levering van water door Evides.

Denkt u ook aan het tijdig afsluiten van een abonnement voor CAI/glasvezel indien gewenst.

### **VvE**

Het woongebouw wordt door middel van een zogenaamde 'akte van splitsing' door de notaris verdeeld in appartementsrechten. In de splitsingsakte, met de bijbehorende (splitsings-)tekening, wordt onder meer de eigendomsverhouding in het woongebouw en school geregeld. Als koper van een appartement met eventueel optionele parkeerplaats wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht. Het eigendom van het gehele woongebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het exclusieve gebruikersrecht van een privégedeelte (appartement) en het medegebruikersrecht van de gemeenschappelijke algemene ruimten, zoals de hoofdentree, het lift- en trappenhuis, de galerijen en de stallingruimte. Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaren verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het woongebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een Vereniging van Eigenaren opgericht, waarvan iedere eigenaar automatische lid wordt.

In de wet zijn regels gegeven waaraan een Vereniging van Eigenaren moet voldoen. Zo moet de VvE ten minste éénmaal per jaar een ledenvergadering houden. Tijdens deze vergadering worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage (servicekosten) in de begrote gezamenlijke kosten voor onderhoud, verzekeringen, e.d. per appartement vastgesteld. Tevens wordt het bestuur en eventueel een administrateur door de ledenvergadering benoemd.

In het splitsingsreglement zijn bepalingen opgenomen waarin de gang van zaken in het woongebouw grotendeels is geregeld.

Het oprichten van de VvE dient voor oplevering door de kopers zelf te worden gedaan. Heijmans zal hierin voor begeleiding zorgdragen en voor het 1<sup>ste</sup> jaar een administratiekantoor aanwijzen.

Het gebouw krijgt een hoofdsplitsing en hoofd-VvE voor de school en woningen. De parkeerplaats krijgt een VvE voor alle eigenaren van parkeerplaatsen.

### **De akte van het reglement van splitsing**

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen waaronder:

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

- Het splitsingsreglement
- De stemverhouding

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

- Welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk zijn;
- 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 privégedeelten;
- Hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten en de privégedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- Hoe de Vereniging van Eigenaren is samengesteld en zal functioneren, en;
- Hoe het huishoudelijke reglement eruit dient te zien.

### **Locatie**

Het nieuwe gebouw wordt ontwikkeld op een centrale plek in Zuidwijk, aan Slinge 303. Op vijf minuten lopen van metrostation Slinge, met een bushalte voor de deur en alle voorzieningen in de buurt: van winkels voor je dagelijkse boodschappen tot sportfaciliteiten. Bovendien woon je vlakbij het Zuiderpark, dé plek om te wandelen, sporten, spelen en picknicken. Dat de looproute ernaartoe de komende jaren door de gemeente wordt vergroend, maakt de wandeling naar het park nog aantrekkelijker!

### **Casco oplevering**

Indien u wenst dat Gebr. Verschoor onderdelen van uw woning casco oplevert is dat mogelijk, u dient hiervoor wel een verklaring van Woningborg te ondertekenen. Hierin staat vermeldt dat de ondernemer geen verantwoordelijkheid draagt voor eventuele manco's en de gevolgen daarvan.

### **Parkeren**

Naast het gebouw komt een, met een beweegbare paal afgesloten, parkeerterrein die plaats biedt aan 36 auto's. Het parkeerterrein wordt voorzien van water-passerende bestrating. Voor de bediening van de beweegbare paal ontvangt u één afstandsbediening. Omdat er maar een beperkt aantal plaatsen te koop zijn is er geen garantie te geven over de beschikbaarheid voor alle kopers van een woning.

Er wordt een mantelbuis (lege buis onder de grond waar elektriciteitskabels doorheen kunnen worden getrokken) t.b.v. overbrugging openbaar gebied aangebracht t.b.v. het eventueel in de toekomst plaatsen van laadpalen. Bezoekers kunnen parkeren op de omliggende openbare parkeerplaatsen.

### **Huisvuil**

Het huisvuil kan worden gedeponeerd ondergrondse gemeenschappelijke (publieke) containers (glas, papier, restafval). De gemeente bepaalt de grootte van de afvalcontainers evenals de frequentie van leging. De gemeente kan je hierover informeren.

## **Onderhoudsperiode**

Geconstateerde gebreken dienen vermeld te worden in het proces verbaal van oplevering. Gebr. Verschoor krijgt drie maanden de tijd om eventuele tekortkomingen en gebreken uit het proces verbaal van oplevering te herstellen, de zogenaamde onderhoudsperiode. Na de onderhoudsperiode gaat voor verschillende onderdelen van uw woning de kwaliteitsgarantie uit de Garantie- en waarborgregeling van Woningborg in, zoals in de aan u overhandigde garantiecertificaten staat aangegeven.

## Technische Omschrijving

### Benamingen volgens het Bouwbesluit

Gang	:	Verkeersruimte
WC	:	Toiletruimte
Woonkamer	:	Verblijfsruimte
(Woon)Keuken	:	Verblijfsruimte
Berging/Techniek	:	Onbenoemde ruimte
Slaapkamer	:	Verblijfsruimte
Badkamer	:	Badruimte

## Grondwerk

### Gegevens over het bouwterrein

Op de situatietekening wordt de ligging van het gebouw en de woningen aangegeven. Eventuele erfdienstbaarheden worden vastgelegd in de bijlage van de koopovereenkomst en in de splitsingsakte.

### Peil

Het peil P waaruit alle hoogten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Het peil wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw-/Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam. Het gemeentelijke uitgiftepeil bedraagt hier 1.20m- NAP. Volgens het bouwbesluit mag het hoogteverschil tussen de drempel van de toegangsdeur van de woning en de afgewerkte begane grondvloer niet meer bedragen dan 20 millimeter. In de uitvoering zal circa 30 millimeter worden aangehouden om problemen met vloerafwerking, denk aan tegels of een parketvloer, zoveel mogelijk te voorkomen. Er blijft in totaal dus 10mm ruimte over voor een vloerafwerking. Indien u dikkere vloerbedekking wenst dient u zich ervan te gewispen of dit in relatie tot buiten- en binnendeuren mogelijk is.

### Grondwerk

Voor de bouw- en terreininrichtingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen gedaan.

### Riolering/hemelwaterafvoeren

De buitenriolering van de appartementen wordt vervaardigd van kunststof leidingen. Deze riolering wordt voor regenwater (hemelwater) en vuilwater gescheiden uitgevoerd. De riolering van de woningen wordt (via gemeenschappelijke rioleringsleidingen) aangesloten op het afvoersysteem van de gemeente. De hemelwater op balkons/galerijen wordt via hemelwaterafvoeren afgevoerd naar het openbaar riool. De HWA's (hemelwaterafvoeren) zijn gesitueerd aan de buitenzijde van het gebouw. De leidingen worden voorzien van de nodige onstoppingsstukken en indien nodig een flexibele aansluiting bij doorvoeren door de funderingsbalken. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de aanneemsom begrepen.

### Terreinafwerking

De bestrating van de private parkeerplaats, zoals deze op de tekening is aangegeven, worden uitgevoerd in betonklinkers t.p.v. de rijbaan en waterdoorlatende betonklinkers t.p.v. de parkeervakken.

Het regenwater zal via de open verharding wegzakken en via kolken worden afgevoerd. Na oplevering is het onderhoud voor deze bestrating en de beweegbare paal voor rekening van de eigenaren (VvE).

### Terreininventaris

De inrichting rondom het gebouw wordt nader bepaald en door derden aangebracht.

### Fietsenstalling

De fietsenstalling is een ruimte die gescheiden wordt in een fietsenstalling voor bewoners en een deel personeelsfietsenstalling van de school. De woningen en de school hebben elk hun eigen entree en de stallingsruimte is d.m.v. een hek gescheiden van elkaar. Er worden

verschillende types stallingsplekken gerealiseerd voor verschillende maten fietsen in een enkel- en dubbellaags systeem. Er zijn in totaal 20 oplaadpunten voor elektrische fietsen. De oplaadpunten worden beschikbaar gesteld aan de gemeenschappelijke eigenaren voor gebruik t.b.v. elektrische fietsen. E.e.a. zal uitgebreider in de splitsingsakte worden beschreven. Per woning zijn er minimaal 2 plekken om fietsen te stallen.

## Constructie

### Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het gebouw gefundeerd op betonnen palen. Hierover worden betonnen funderingsbalken en paalpoeren aangebracht.

### Vloeren

De vloeren en dakvloer van de woning worden uitgevoerd in beton. De plaatnaden van de betonnen verdiepingsvloeren in het plafond zijn ook na afwerking zichtbaar. In de vloeren worden leidingen en kanalen opgenomen onder andere voor de ventilatie en water. De constructie van de galerijen en balkons zijn prefab beton, behoudens de 3<sup>e</sup> verdieping. Hier is de vloer in het werk gestort en voorzien van isolatie, dakbedekking en terrastegels.

### Bouwmuren

De constructieve dragende en woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton. Deze wanden hebben naden, welke na afwerking nog zichtbaar zijn. De betonnen wanden en vloeren worden al in een vroeg stadium van de bouw geproduceerd. Het is daarom niet mogelijk in de betonconstructie installaties te verplaatsen of toe te voegen.

### Buitenwanden

De gevels worden uitgevoerd als gemetselde geïsoleerde spouwmuren. De binnen spouwmuren worden uitgevoerd in prefab beton. In de gevel worden verder onder andere betonnen gevelbanden en kolommen opgenomen.

### Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De draai (-kiep) richting van ramen en deuren staat op tekening aangegeven. De gevelkozijnen van de woningen en de hierin opgenomen draai- en draaikiepramen worden uitgevoerd in geschilderd hardhout. De voordeuren van de woningen worden uitgevoerd als vlakke geschilderde houten deur met glasopening. De balkon deuren worden uitgevoerd als hardhouten geschilderde deur met glasopening en zijlicht. Alle gevelkozijnen worden voorzien van HR++ isolerende beglazing. De West- en Zuidgevel zijn voorzien van zonwerend glas. Al het toegepaste hardhout wordt duurzaam geproduceerd en geleverd met FSC of gelijkwaardig certificaat. Waar nodig zullen ramen en/of deuren brandwerend worden uitgevoerd. De deuren van algemene verkeersruimten naar de galerijen worden uitgevoerd als vlakke geschilderde houten deur met glasopening. De entree van het gebouw wordt uitgevoerd met postkasten, een bellentableau en met videofoon verbinding.

### Hang en sluitwerk

De beweegbare delen in de kozijnen worden voorzien van hoogwaardig inbraakwerend hang- en sluitwerk dat noodzakelijk is voor een goed functioneren en dat waar nodig voldoet aan de eisen van inbraakwerendheid klasse 2 conform NEN 5096. Waar nodig worden ramen en/of deuren voorzien van een zelfsluiting voor brandwering. De woningtoegangs- en balkondeuren worden voorzien van gelijksluitende cilindersloten. Deurknoppen, grepen, krukken, schilden, raamboompjes en dergelijke worden uitgevoerd in licht metaal. Ten behoeve van de buitenramen- en deuren worden aluminium/rubber tocht- en aanslagprofielen toegepast.

## **Daken**

Het platte dak van het woongebouw en de galerij/balkons van de 3<sup>e</sup> verdieping worden voorzien van isolatiemateriaal en waterdicht afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Alle dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim. De afvoer van het hemelwater geschiedt door middel van kunststof afvoeren die aan de gevel bevestigd zijn.

Op de platte daken worden per stramien een prefab metalen schoorsteen aangebracht met uitmondungen voor beluchting en ventilatiekanalen. Er zullen ook ventilatiekanalen over het dak lopen t.b.v. de luchttoevoer.

## **Isolatie**

De verschillende isolatiepakketten voor wanden, vloeren, plafonds en daken, zoals die bij de betreffende onderdelen zijn vermeld, voldoen aan de gestelde eisen vanuit het bouwbesluit en de BENG-norm.

## **Trappen, balustraden en hekwerken**

De trappen in het gebouw worden uitgevoerd in prefab beton.

Waar de trap grenst aan een muur wordt deze voorzien van een metalen gepoedercoate handregel.

De balustraden op de galerijen en balkons worden uitgevoerd in gepoedercoat stripstaal. De noodtrap met bordessen en hekwerk, bereikbaar vanaf de galerij, wordt uitgevoerd in gepoedercoat staal.

De privacyschermen tussen de balkons worden uitgevoerd in gewapend glas in een stalen gepoedercoat frame.

Waar van toepassing, vanwege geluidsbelasting door installaties op het dak van de school, worden balkons en galerijen voorzien van geluidswerende afscherming.

## **Afbouw**

### **Binnenwanden**

De binnenwanden (woning- en klimaat scheidend) worden uitgevoerd in beton en/of kalkzandsteen en/of metal-studwand. De lichte, niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd als metal-studwand en/of gipsbokken of gasbetonblokken. De diktes en typen van de wanden variëren en zijn afhankelijk van de functionele eisen zoals geluidseisen en dikte in relatie tot wandhoogte etc.

De wanden van de liftschacht en het trappenhuis zijn van beton, in een dikte volgens voorschrift constructeur en zonnodig voorzien van een geïsoleerde voorzetwand conform tekening.

### **Binnendeurkozijnen en binnendeuren**

De binnendeurkozijnen in de woning worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgewerkt plaatstaal, met bovenlicht voorzien van glaspaneel.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte vlakke opdekdeuren, hoogte circa 2300 mm.

De berging/techniekruimte/meterkast krijgt een dicht paneel boven de deur.

De meterkastdeur wordt voorzien van de benodigde ventilatievoorziening.

Deurknoppen, grepen, krukken, schilden en dergelijke worden uitgevoerd in licht metaal.

De navolgende sloten worden toegepast:

- Woonkamer en slaapkamers loopslot;
- Badkamer en toiletruimte vrij en bezetslot;
- Techniekruimte loopslot;
- Meterkast kastslot.

Via de optielijst is de mogelijk om te kiezen voor andere binnendeuren en kozijnen. Vraag uw kopersbegeleider naar de mogelijkheden.

De binnendeurkozijnen in de gemeenschappelijke algemene verkeersruimten worden uitgevoerd in geschilderd hout.

De algemene binnendeuren zijn vlakke houten stompe deuren.

T.p.v. de entree zijn algemene meterkasten voorzien. Deze worden in kleur cf. kleur- en materialenstaat afgewerkt

### **Vloerafwerkingen**

In de woningen worden zwevende dekvloeren (dekvloer op ca. 20mm isolatie) van anhydriet aangebracht, met uitzondering van de badkamer. In de dekvloeren worden leidingen opgenomen onder andere voor de vloerverwarming etc.

De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 3 conform het advies van Woningborg. Dit houdt in dat deze afwerkvloeren niet zonder meer geschikt zijn om laminaat, parket, gietvloeren e.d. op aan te brengen. Voordat dit type vloeren gelegd kunnen worden zal de vloer in veel gevallen vlakker gemaakt moeten worden door uw vloerenleverancier en in sommige gevallen ook geschuurd moeten worden.

Ook zal deze leverancier het vochtgehalte in de afwerkvloer moeten bepalen. De aannemer kan niet verantwoordelijk gehouden worden voor een te hoog vochtgehalte in de afwerkvloer op het moment van opleveren.

Het vloertegelwerk in de badkamers en toiletten wordt uitgevoerd zoals dit in de keuzelijst is opgenomen. Vloertegels in de badkamer worden in de specie gelegd. De vloertegels in de toiletruimten worden gelijmd op de dekvloer.

Via een alternatievenlijst die u wordt aangeboden, krijgt u de mogelijkheid af te wijken van de standaard voorzieningen. Het is ook mogelijk uw eigen keuze te maken. Kunststenen dorpels worden toegepast onder de binnendeurkozijnen van de toiletten en badkamers.

De vloeren van de balkons en galerijen zijn prefab beton met een structuur. Op de 3<sup>e</sup> verdieping worden het balkon en de galerij afgewerkt met betonnen tegels op tegeldragers.

De vloeren van de gemeenschappelijke verkeersruimten worden (deels) afgewerkt met keramische tegels. T.p.v. de entreehal komt een schoonloopmat.

De vloeren van de fietsenstalling en containerruimte krijgen een vloercoating.

### **Wandafwerkingen**

In de woningen wordt wandtegelwerk aangebracht op de volgende plaatsen en de daarbij aangegeven hoogtes:

- in toiletruimten tot een hoogte van circa 1500 mm + vloer;
- in badkamers tot aan het plafond.

Achter het keukenblad wordt standaard geen tegelwerk aangebracht.

Het wandtegelwerk in de badkamers en toiletten wordt, uitgevoerd zoals dit in de Brochure Sanitair en tegels is opgenomen.

Door een gesprek met de kopersbegeleider van Gebr. Verschoor krijgt u de mogelijkheid af te wijken van de standaard voorzieningen. Hierbij is ook het mogelijk uw eigen keuze te maken.

De wanden van de woning worden onafgewerkt behangklaar opgeleverd m.u.v. de meterkast.

Behangklaar betekent geschikt voor behang in vlakheidsklasse groep 2.

De wanden van de entree en de fietsenstalling worden geschilderd. De wanden in het trappenhuis/lifthal worden voorzien van spuitpleister.

### **Plafondafwerkingen**

De betonnen plafonds van de woningen worden voorzien van spuitpleisterwerk m.u.v. de meterkasten.

De V-naden van de vloerelementen blijven in het zicht.

Bij enkele woningen is het noodzakelijk om in enkele ruimten, plaatselijk een verlaagd plafond aan te brengen i.v.m. leidingwerk. Het verlaagde plafond wordt uitgevoerd als vlak gipsplaten plafond en voorzien van spuitpleisterwerk.

De gebouwentree wordt voorzien van een akoestisch plafond. De plafonds t.p.v. de algemene verkeersruimten worden voorzien van akoestisch spuitpleister.

Het plafond van de fietsenstalling en containerruimte krijgt een geïsoleerd houtwolcement plaatplafond.

### **Keukens, kasten en aftimmeringen**

Er wordt standaard een Bruynzeel keuken incl. apparatuur aangebracht. Het is ook mogelijk bij uw eigen keuken te kiezen. In dat geval worden de eventuele meerkosten verrekend met de basiskeuken uit de koperskeuzelijst. Indien u zelf een keuken wilt (laten) plaatsen wordt via de kopersbegeleiding het minderwerk verrekend.

De installatievoorzieningen worden in principe afgedopt op de standaard plaats zoals op de verkooptekening staat aangegeven opgeleverd. Indien de indeling van de keuken tijdig bekend is bij de kopersbegeleider zal er met het aanbrengen van installatie voorzieningen, rekening worden gehouden met deze indeling. Het is niet mogelijk voor de oplevering van uw woning buiten Gebr. Verschoor om door een ander bedrijf een keuken te laten leveren en plaatsen.

Aftimmerwerk wordt alleen uitgevoerd waar dit technisch noodzakelijk is en/of door de architect is aangegeven. Plinten worden standaard niet geleverd en aangebracht.

T.p.v. de entree komen de postkasten. De inworp is buiten en het uitnemen van post kan van binnenuit.

T.p.v. de voordeuren wordt een huisnummerbordje aangebracht.

### **Zonwering**

Er wordt standaard geen zonwering aangebracht. Het is mogelijk via de koperskeuze te kiezen voor elektrisch bedienbare screens. In verband met de uniformiteit is er geen verdere keuzemogelijkheid voor de uitvoering.

### **Schilderwerk**

Al het machinale timmerwerk wordt fabrieksmatig voorbehandeld, het buitenwerk wordt afgeschilderd met een nader te bepalen dekkend verfsysteem. Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een watergedragen dekkend systeem.

Binnen de woning worden geen schilderwerken verricht.

De binnenwanden van de fietsstalling en de entreehal worden geschilderd.

De architect heeft voor het plan een kleurenschema vastgesteld.

## **Installaties**

Voor de invoer en transport van nuts-leidingen zal een voorziening worden opgenomen tegen de onderzijde van galerijvloer 4<sup>e</sup> verdieping, wordt afgewerkt maar is zichtbaar vanaf de galerij 3<sup>e</sup> verdieping/

### **Verwarmingsinstallatie**

Voor de centrale verwarming wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming. Ieder appartement wordt voorzien van een stadsverwarmingsunit die door Vattenfall wordt geplaatst in de meterkast, de zogenaamde afleverset. De stadsverwarmingsunit blijft eigendom van het warmte-leverend bedrijf. Jaarlijks vraagt het warmte-leverend bedrijf een vergoeding voor de afleverset in de vorm van huur.

Het appartement wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (Maximale Rc waarde van de door koper zelf aan te brengen vloerafwerking 0,09 m<sup>2</sup>K/W) met een master thermostaat in de woonkamer en ruimte thermostaten in de slaapkamers. In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator aangebracht. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden (waar deze geplaatst zijn in een kast of technische ruimte) niet voorzien van een omkasting. De posities staan aangegeven op de Verkooptekeningen.

Als grondslag voor de berekening van de warmteverliezen wordt uitgegaan van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2021. Bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -10 graden Celsius en een windsnelheid behorende bij



het windsnelheidsgebied, kunnen de volgende temperaturen worden bereikt en gehandhaafd:

- woonkamer : 22°C
- keuken : 22°C
- slaapkamer(s) : 22°C
- badkamer : 22°C
- hal / overloop : 18°C
- toiletruimte(n) : 18°C
- technische ruimte : onverwarmd
- onbenoemde ruimte : 18°C

De gemeenschappelijke verkeersruimten, technische ruimten en fietsenstalling van het complex zijn onverwarmd.

### **Ventilatie**

Elk appartement is voorzien van een individuele mechanische ventilatie installatie op basis van warmteterugwinning (WTW) en vraag gestuurde ventilatie op basis van CO<sub>2</sub>-sturing met eigen regeling. Het systeem werkt met afzuigpunten in de keuken, toilet, badkamer en opstelruimte wasmachine en inblaaspunten in de verblijfsruimtes. In de woonkamer is de hoofdbediening aanwezig. De bediening van de ventilatie geschiedt door middel van een CO<sub>2</sub>-sensor in de woonkamer. Per woning wordt een extra draadloze bediening geleverd, die in de badkamer kan worden gebruikt.

De benodigde ventilatiebuizen zijn van verzinkt staal en worden zo veel als technisch mogelijk is ingestort. De op tekening aangegeven plaats van de luchtventielen zijn indicatief en kunnen in de uitwerking afwijken.

De WTW-installatie zal voor oplevering worden ingeregeld, een rapport zal bij oplevering worden verstrekt. De luchtventielen dienen de ingestelde stand te behouden voor de juiste hoeveelheid lucht per ruimte.

In de keuken wordt geadviseerd een wasemkap met recirculatie te plaatsen, die geschikt is voor toepassing met dit ventilatiesysteem.

De algemene verkeersruimten en fietsenstalling worden geventileerd op basis van natuurlijke toevoer en afvoer. Voor de liftschacht komt er een dakdoorvoer volgens de specificatie van de leverancier.

### **Binnenriolering**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Leidingen in toilet en badkamer, bijvoorbeeld t.b.v. het handwasbakje, de wastafel en het toilet worden in de wand weggewerkt. Het leidingwerk ter plaatse van de opstelruimte van de technische installaties en de wasmachine wordt als opbouwleidingen uitgevoerd.

### **Koudwaterleidingen**

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanuit de hydrofoorinstallatie naar de watermeter in de meterkast in de woning, vanaf de watermeter met afsluiter wordt er een binnenleiding aangebracht. Vanaf de afsluiter worden de tappunten aangesloten in het toilet, de badkamer, de keuken, de opstelplaats voor de wasmachine en de warmwaterinstallatie.

### **Warmwaterleidingen**

Voor de warmwatervoorziening wordt gebruik gemaakt van stadsverwarming (standaard klasse CW 4).

Vanaf de stadsverwarmingsunit worden er warmwaterleidingen aangelegd naar de aansluitpunten in de badkamer en de keuken.

### **Sanitair**

Conform Brochure Sanitair en tegels.

Er zijn diverse opties mogelijk voor het sanitair. Voor vragen hierover kunt u terecht bij de kopersbegeleider.

### **Elektrische installaties**

De installaties voldoen aan de NEN 1010 en wordt aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteit leverend bedrijf. In de woningen worden volgens de geldende NEN-norm wandcontactdozen, lichtpunten etc. aangebracht. In de meterkast als opbouw en de overige installatieonderdelen worden uitgevoerd als inbouw. De schakelaars worden aangebracht op circa 1050 mm boven de afwerkvloer. Wandcontactdozen worden op een hoogte van ca. 300 mm boven de afwerkvloer aangebracht. Enkele wandcontactdozen, onder andere bij de keuken (opstelplaats) en bij de technische installaties, worden op functionele hoogte aangebracht. Buitenlichtpunten worden aangebracht op de posities zoals aangegeven op de tekeningen.

De aantallen wandcontactdozen en schakelaars zijn op de plattegronden aangegeven. De plaats is indicatief en kan in de uitwerking afwijken. De installatie is beveiligd met een aardlekschakelaar in de meterkast die zich bij de voordeur van de woning bevindt.

Uw woning heeft een huisaansluiting van 3x25A. De groepenkast heeft standaard ruimte voor 12 groepen, waarvan er een groot aantal groepen al in gebruik zijn.

In de woonkamer van het appartement worden er één onbedrade leiding voor een eventuele telefoonaansluiting, centraal antennesysteem of databekabeling (internet) aangebracht e.e.a. conform verkooptekeningen. En één bedrade leiding t.b.v. UTP aangebracht. Tenzij anders vermeld worden onbedrade leidingen op circa 300 mm hoogte van de vloer aangebracht.

Ter plaatse van de opstelling voor de keukeninrichting zijn voorzieningen opgenomen conform de nultekening.

Bij de hoofdentree wordt een bellentableau geplaatst welke voorzien is van een kijkspreek-luisterverbinding. De bezoeker kan zich via het bellentableau melden bij de bewoner, die de entree deur opent d.m.v. een drukknop op de het videofoon toestel. De hoofdentree deur van het gebouw is voorzien van een elektrische deurvergrendeling welke wordt bediend door de video-installatie. Het videofoon toestel van de bewoner wordt geplaatst in de hal op circa 1500 mm hoogte van de vloer.

De toegangsdeur van het appartement wordt voorzien van een zwakstroom belinstallatie, bestaande uit: een bel drukker (naast de voordeur op de wand gemonteerd), aangesloten op de intercom in de hal.

Tevens zijn de appartementen voorzien van rookmelders in de verkeersruimten die aangesloten zijn op de elektrische installatie als aangegeven op tekening. De rookmelders worden tevens voorzien van een batterij zodat bij stroomuitval de rookmelders blijven werken.

Op de balkons/dakterras wordt een verlichtingsarmatuur aangebracht.

De gemeenschappelijke verkeersruimten worden verlicht met energiezuinige LED verlichting op bewegingssensoren waarbij altijd een minimaal verlichtingsniveau wordt gehandhaafd. Deze installatie heeft tevens een tijds klok die voorkomt dat 's nachts steeds de bijgeschakelde verlichting aan en uit gaat.

T.p.v. de entree zal sfeerverlichting worden aangebracht.

Per verdieping wordt in de lifthal een afsluitbare wandcontactdoos aangebracht. In de fietsenstalling worden 20 stuks WCD's voorzien voor het laden van elektrische voertuigen. Deze verlichting en aansluitingen zijn geschakeld op de algemene voorzieningen en het energieverbruik komt ten laste van de Vereniging van Eigenaren.

De aanlegkosten van de elektrische installatie zijn in de aanneemsom inbegrepen. De aansluitkosten van de elektriciteit zijn in de koopsom opgenomen. De kosten voor eventuele kabel aansluiting, internetaansluiting en het telefoonnet zijn niet inbegrepen.

Er zijn na koop nog beperkte aanpassingen aan posities van elektra punten mogelijk.  
Informeert hiernaar bij uw kopersbegeleider.

**Liftinstallatie**

Het gebouw wordt voorzien van een elektrische liftinstallatie. De lift heeft een capaciteit van 13 personen en is tevens geschikt voor brancardvervoer en rolstoelen.

## Afwerkstaat woning

### Entree/gang

Vloer	:	dekvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	sputpleisterwerk
Elektrische installaties	:	wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, aantal en plaats volgens tekening. Busch & Jaeger type Balance wit
	:	dubbele wandcontactdoos in de meterkast
	:	videfooninstallatie
Uitrusting	:	meterkasten (2x)
	:	vloerverwarming
	:	rookmelder

### Toilet

Vloer	:	vloertegelwerk 300 x 300 mm, kunststenen dorpel
Wanden	:	wandtegelwerk 250 x 400 mm, tot circa 1500 mm vanaf de vloer, boven tegelwerk spuitpleister tot aan plafond
Plafond	:	sputpleisterwerk
Elektrische installatie	:	lichtpunt en schakelaar, plaats volgens tekening
Uitrusting	:	ventiel mechanische ventilatie
	:	

### Woonkamer/keuken

Vloer	:	dekvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	sputpleisterwerk
Elektrische installatie	:	wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, aantal en plaats volgens tekening, Busch & Jaeger type Balance wit
Uitrusting	:	vloerverwarming
	:	mechanische ventilatie

### Berging

Vloer	:	dekvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	sputpleisterwerk
Elektrische installaties	:	wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, aantal en plaats volgens tekening, Busch & Jaeger type Balance wit
Uitrusting	:	aansluitpunt/opstelplaats mechanische ventilatie-unit
	:	verdelers
	:	aansluitpunt/opstelplaats wasmachine
	:	wasmachinekraan met beluchter
	:	1 loze leiding t.b.v. een wasdroger
	:	afzuigpunt WTW

### Slaapkamer 1

Vloer	:	dekvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	sputpleisterwerk
Elektrische installaties	:	wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, aantal en plaats volgens tekening, Busch & Jaeger type Balance wit
Uitrusting	:	vloerverwarming met naregeling
	:	1 loze leiding voor CAI en / of telefoon
	:	toevoer WTW

### Slaapkamer 2 (indien van toepassing)

Vloer	:	dekvloer
Wanden	:	behangklaar
Plafond	:	sputpleisterwerk

Elektrische installaties : wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, aantal en plaats volgens tekening, Busch & Jaeger type Balance wit  
Uitrusting : vloerverwarming met naregeling  
: toevoer WTW

**Slaapkamer 3 (indien van toepassing)**

Vloer : dekvloer  
Wanden : behangklaar  
Plafond : spuitpleisterwerk  
Elektrische installaties : wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, aantal en plaats volgens tekening, Busch & Jaeger type Balance wit  
Uitrusting : vloerverwarming met naregeling  
: toevoer WTW

**Badkamer**

Vloer : vloertegelwerk 300 x 300 mm, kunststenen dorpel  
douchehoek 150X150 mm  
Wanden : wandtegelwerk 250 x 400 mm, tot aan plafond,  
Plafond : spuitpleisterwerk  
Elektrische installaties : wandcontactdozen, lichtpunten en schakelaars, aantal en plaats volgens tekening, Busch & Jaeger type Balance wit  
Uitrusting : Conform Brochure Sanitair en Tegels.

## Kleur- en Materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal/leverancier	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen	Grijs/Groen
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Voegwerk	Platvol	Grijs
Gevelkozijnen	Hout	Beige
Draai(kiep)ramen	Hout	Beige
Aanslagprofiel draaiende delen	Aluminium	In kleur gelijk kozijn.
Voordeuren	Hout	Beige
Balkondeuren	Hout	Beige
Dorpels onder houten deuren	Kunststof	Zwart
Betonbanden/panelen in gevel	Beton	Grijs
Betonkolommen	Beton	Grijs
Waterslagen	Beton	Grijs
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	Grijs
Daktrim	Aluminium	Beige
Beglazing	HR++ glas	Blank
Panelen in kozijnen	Geëmailleerd glas	Antraciet
Vloerafwerking begane grond	Schoonloopmat	Grijs
Vloerafwerking trappenhuis/lifthal	Tegels	Grijs
Wandafwerking entree/fietsenstal.	Muurverf	Wit
Wandafwerking trappenhuis/lifthal	Sputpleister	Wit
Plafondafwerking entree	Akoestisch plafond	Wit
Plafondafwerking trappenhuis/lifthal	Akoestisch spuitpleister	Wit
Plafondafwerking fietsenstalling	Vezelplaten	Wit
Binnentrappen	Prefab beton	Grijs
Buitentrappen	Staal	Beige
Treden buitentrappen	Staal persrooster	Beige
Balustrades galerij, balkon, trappen	Staal	Beige
Galerijen	Prefab beton/betontegel	Grijs
Balkon/dakterras	Prefab beton/betontegel	Grijs
Dakkap	Staal	Zwart
Postkasten	Staal	Beige

## Kleur- en Materiaalstaat interieur

<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal/leverancier</b>	<b>Kleur</b>
Vloerafwerking	Anhydriet	N.v.t.
Vloerafwerking sanitair	Tegelwerk	Keuzes volgens bijlage
Plafondafwerking	Spuitleister	Wit
Wandafwerking	Behangklaar	N.v.t.
Wandafwerking sanitair	Tegelwerk	Keuzes volgens bijlage
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeuren	Hardboard	Wit
Vensterbanken	Kunststeen/Marmercomposiet	Wit
Deurdorpels binnen	Kunststeen	Donkergrijs
Schakelmateriaal	Busch & Jaeger type Balance	Wit

**SLINGE303.NL**

heijmans