

# ALGEMENE PROJECTINFORMATIE EN TECHNISCHE OMSCHRIJVING



30 appartementen

5 vrij indeelbare appartementen

met gemeenschappelijke parkeergarage en daktuin

d.d. 10-11-2023

Behorende bij project: 50 stadswoningen/appartementen StadsEiland Zwolle

Bouwnummers: 16 t/m 50

Let's build happiness!



## Inleiding

Voor u ligt de Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement. Hierin vindt u belangrijke informatie over de gebruikte materialen en het afwerkingsniveau van uw nieuwe appartement. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop van uw appartement.

Wij adviseren u deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving aandachtig door te lezen. De Technische Omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de aannemingsovereenkomst. Mocht u na het lezen van deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de makelaar of met de kopersbegeleider van Janssen de Jong Bouw of met de projectmanager van Janssen de Jong Projectontwikkeling.

### Betrokken partijen

#### *Ontwikkeling en verkoop grond:*

Janssen de Jong Projectontwikkeling B.V.  
Science Park Eindhoven 5049  
5692 EB Son en Breugel  
tel. 088 – 355 94 00  
[www.jjpo.nl](http://www.jjpo.nl)



#### *Bouwbedrijf:*

Janssen de Jong Bouw Noord B.V.  
Kollergang 1  
7773 NG Hardenberg  
tel. 088 - 355 95 70  
[www.janssendejongbouw.nl](http://www.janssendejongbouw.nl)



#### *Makelaar:*

De Woonfabriek Zwolle  
Assiesstraat 126  
8011 XV Zwolle  
Tel. 038 - 741 0 741  
[www.woonfabriekzwolle.nl](http://www.woonfabriekzwolle.nl)

#### *Notaris:*

Vechtstede Notarissen (*voorheen DuretTrip*)  
Harm Smeengekade 24  
8011 AK Zwolle  
(Postbus 1575, 8001 BN Zwolle)  
Tel. 038 – 421 58 76  
[info@durettrip.nl](mailto:info@durettrip.nl)



# Inhoudsopgave

<b>ALGEMENE PROJECTINFORMATIE .....</b>	<b>5</b>
PROCEDURE AANKOOP EN BOUW VAN HET APPARTEMENT .....	5
<i>Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst .....</i>	5
<i>Bedenktime .....</i>	5
<i>De "vrij op naam" (von) prijs .....</i>	6
<i>Financiering regelen .....</i>	6
<i>Vereniging van eigenaren (VvE) .....</i>	7
<i>Het appartementsrecht .....</i>	8
<i>Adviesgesprek met de kopersbegeleider .....</i>	8
<i>Minderwerk .....</i>	9
<i>Sluitingsdatum kopersopties .....</i>	9
<i>Opschortende voorwaarden .....</i>	9
<i>Ontvangst Waarborgcertificaat .....</i>	10
<i>Notarieel transport / akte van levering appartementsrecht .....</i>	10
<i>Rente .....</i>	10
<i>Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport) .....</i>	11
<i>Prijswijzigingen .....</i>	11
<i>De bouw van het appartement .....</i>	11
<i>Bouwvolgorde .....</i>	11
<i>Kwaliteit .....</i>	12
<i>Veiligheid tijdens de uitvoering .....</i>	12
<i>Werkzaamheden derden .....</i>	12
<i>Oplevering/sleuteloverdracht .....</i>	12
<i>Consumentendossier .....</i>	13
<i>Verzekering .....</i>	13
<i>De 5% regeling .....</i>	14
<i>Onderhoudsperiode .....</i>	14
<i>Klachtenafhandeling na oplevering .....</i>	14
<i>Onderhoud .....</i>	14
GARANTIE- EN WAARBORGREGELING VAN SWK .....	15
GEBRUIK VAN PERSOONSGEGEVENS .....	16
TOELICHTING BIJ VERKOOPBROCHURE EN CONTRACTSTUKKEN .....	17
<i>Contractstukken .....</i>	17
<i>Maatvoering .....</i>	17
<i>Situatietekening .....</i>	17
<i>Bouwnummers .....</i>	17
<i>Openbare ruimte .....</i>	18
<b>TECHNISCHE OMSCHRIJVING .....</b>	<b>19</b>
<i>Voorrang SWK bepalingen .....</i>	19
<i>Bouwbesluit .....</i>	19
RANDOM EN ONDER UW APPARTEMENT .....	20
<i>Peil en hoogteligging van het appartement .....</i>	20
<i>Grondwerk .....</i>	20
<i>Riolering, hemelwaterafvoer en retentiedak .....</i>	20
<i>Bestrating en terreininrichting .....</i>	21
<i>Daktuin .....</i>	21
<i>Gemeenschappelijk kas .....</i>	22
<i>Huisvuilinzameling .....</i>	22
<i>Stallingsgarage .....</i>	22
DE RUWBOUW VAN UW APPARTEMENT .....	24



<i>Fundering</i> .....	24
<i>Vloeren</i> .....	24
<i>Gevels en wanden</i> .....	24
<i>Daken</i> .....	25
<i>Metaalconstructies</i> .....	26
<i>Hekwerken balkons en dakterrassen</i> .....	26
<i>Kozijnen, ramen, deuren en toebehoren</i> .....	26
<i>Hang- en sluitwerk</i> .....	28
<i>Beglazing</i> .....	29
<i>Dorpels en waterslagen</i> .....	29
DE AFBOUW VAN UW APPARTEMENT .....	30
<i>De afbouw van de vrij indeelbare appartementen (bouwnummer 16 t/m 20)</i> .....	30
<i>Aftimmerwerk</i> .....	30
<i>Postkasten en pakketbrievenbus</i> .....	30
<i>Afwerking plafonds</i> .....	30
<i>Afwerking wanden</i> .....	31
<i>Afwerking vloeren appartementen</i> .....	32
<i>Afwerking vloeren algemene ruimten</i> .....	32
<i>Tegelwerk</i> .....	33
<i>Sanitair</i> .....	34
<i>Keuken</i> .....	36
DE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT .....	36
<i>Waterinstallaties</i> .....	36
<i>Algemene waterinstallatie</i> .....	37
<i>Gasinstallaties</i> .....	37
<i>Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel</i> .....	37
<i>Koeling</i> .....	39
<i>Mechanische ventilatie</i> .....	39
<i>Elektrische installatie</i> .....	40
<i>Intercominstallatie</i> .....	41
<i>Buitenverlichting</i> .....	41
<i>PV-panelen (zonnepanelen)</i> .....	41
<i>Liftinstallatie</i> .....	42
<i>Veiligheidsinstallatie</i> .....	42
<i>AED (Automatische Externe Defibrillator)</i> .....	42
<i>Gemeenschappelijke meters</i> .....	42
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK .....	43
<i>Materiaalgebruik</i> .....	43
<i>Duurzaam geproduceerd hout</i> .....	43
<i>Gasloos</i> .....	43
<i>Energieverbruik/BENG</i> .....	43
<i>Energie label</i> .....	44
<i>Isolatiewaarden</i> .....	44
<i>Natuurinclusief bouwen</i> .....	44
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR .....	45
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR.....	47
OVERZICHT SANITAIR .....	51
SLOTBEPALING .....	55



# ALGEMENE PROJECTINFORMATIE

## Procedure aankoop en bouw van het appartement

U heeft besloten om een nieuwbouwappartement te kopen. U heeft wellicht al een optie genomen of een appartement toegewezen gekregen en de makelaar heeft u nader geïnformeerd over het project en de appartementen, maar hoe gaat dat nu verder? De aankoopprocedure bestaat uit een aantal stappen die hieronder nader worden toegelicht:

1. Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst
2. Financiering regelen
3. Adviesgesprek en meer- en minderwerk via de kopersbegeleider
4. Ontvangst brief met mededeling opschortende voorwaarden vervuld en waarborgcertificaat
5. Notarieel transport (overdracht grond)
6. Bouw van het appartement
7. Oplevering van het appartement/sleuteloverdracht
8. Na oplevering

### Ondertekenen Koop- en Aannemingsovereenkomst

Bij dit project wordt gewerkt met een zogenaamde gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst. Dat betekent dat u voor de aankoop van dit appartement twee overeenkomsten tekent die onverbreekelijk met elkaar verbonden zijn.

U gaat daarbij met Janssen de Jong Projectontwikkeling een koopovereenkomst aan met betrekking tot de koop van de grond/het appartementsrecht. Met Janssen de Jong Bouw gaat u een aannemingsovereenkomst aan ten behoeve van de bouw van uw appartement.

Met het ondertekenen van de koopovereenkomst en de aannemingsovereenkomst verplicht u zich respectievelijk tot het betalen van de koopsom van de grond/het appartementsrecht en de aanneemsom. Janssen de Jong Projectontwikkeling en Janssen de Jong Bouw verplichten zich door medeondertekening tot respectievelijk de levering van de grond/het appartementsrecht en de bouw van het appartement.

Bij de ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u, in overeenstemming met de voorwaarden van SWK, de verkooptekening(en) van uw appartement, alsmede een Technische Omschrijving welke beiden als contractstuk gelden en daarmee onderdeel zijn van de te ondertekenen aannemingsovereenkomst.

De ondertekening verloopt digitaal via ValidSign.

### Bedenktime

Gedurende één kalenderweek nadat u de door beide partijen getekende overeenkomsten heeft ontvangen, heeft u het recht deze overeenkomsten te ontbinden. De zeven dagen bedenktijd gaan in de dag nadat u de overeenkomsten heeft ontvangen. U dient een eventuele ontbinding schriftelijk aan ons te melden, per aangetekende brief met bericht van ontvangst.



## De “vrij op naam” (von) prijs

Het appartement wordt vrij op naam verkocht. Dit wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten bij de koopprijs zijn inbegrepen. De totale koopprijs is opgebouwd uit twee onderdelen, te weten de koopsom en de aanneemsom.

### *Koopsom*

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de aankoop van de grond/het appartementsrecht en het ontwerpen van het appartement. Deze koopsom betaalt u bij het notariële transport. Bij de koopsom zijn inbegrepen:

- grondkosten
- honoraria architect, constructeur en overige adviseurs
- ontwikkelingskosten
- verkoopkosten en makelaarscourtage
- notariskosten inzake eigendomsoverdracht (leveringsakte) en splitsingskosten van de splitsing in appartementsrechten
- oprichting VvE
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning
- BTW (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- kadastrale inmeting
- de aansluitkosten voor de riolering

### *Aanneemsom*

Dit zijn de kosten die te maken hebben met de bouw van uw appartement. De aanneemsom wordt in termijnen betaald aan het bouwbedrijf. Bij de aanneemsom zijn inbegrepen:

- bouw- en installatiekosten
- sanitair en tegelwerk van badkamer en toilet conform Technische Omschrijving
- kosten van het garantiecertificaat SWK
- verzekering tijdens de bouw
- BTW (momenteel 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- de eenmalige aansluitkosten voor water en elektriciteit
- de kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering

## Financiering regelen

In veel gevallen zal voor de aankoop van het appartement een hypothecaire lening nodig zijn. Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst heeft u gedurende twee maanden de tijd om een hypothecaire lening te regelen.

Denk naast de koop- en aanneemsom, ook aan bijkomende kosten die niet zijn opgenomen in de von-prijs, zoals:

- de kosten voor eventuele meerwerkopties
- de kosten voor de aankoop en installatie van de keuken
- de kosten voor afwerking van het appartement
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- de advieskosten en afsluitkosten voor een hypothecaire lening
- de eventueel over de koopsom verschuldigde rentevergoeding



- de eventuele(bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot de transportdatum (bijvoorbeeld indien u het appartement koopt nadat de bouw reeds gestart is)
- een voorschotbijdrage voor de maandelijkse VvE bijdrage (inleg reservefonds)
- de premie voor de opstal- en/of risicoverzekering
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering
- aansluitkosten en/of entreegelden voor data, tv en telecom, zoals bijvoorbeeld glasvezel, Centrale Antenne Installatie (CAI oftewel kabelaansluiting)

**AANDACHTSPUNT:** let bij het aanvragen van een hypotheekofferte op de uiterste passeerdatum die is opgenomen in de hypotheekofferte. Zorg ervoor dat de geldigheidsduur van de hypotheekofferte komt te liggen op ongeveer een maand na de datum die bij de opschortende voorwaarden is opgenomen. Dit is vaak 6 tot 9 maanden na ondertekening van de overeenkomst. Op die manier voorkomt u dat u bereidstellingsprovisie moet betalen aan de hypotheekverstrekker.

### Vereniging van eigenaren (VvE)

Als eigenaar van een appartementsrecht bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud. Hiervoor wordt een Vereniging van Eigenaren (VvE) wordt opgericht in de akte van splitsing in appartementsrechten. Iedere appartementseigenaar is automatisch lid van de VvE van het betreffende gebouw, dit is bij wet geregeld. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een VvE moet voldoen. Zo moet de VvE tenminste eenmaal per jaar een ledenvergadering houden. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt per appartement de voorschotbijdrage (servicekosten) vastgesteld. De voorschotbijdrage is bestemd voor het gezamenlijk onderhoud, energiekosten van algemene gedeelten, verzekeringen en dergelijke.

De eigenaren van de appartementsrechten zijn verplicht de door de VvE vastgestelde voorschotbijdrage te betalen.

De gang van zaken in het gebouw wordt grotendeels gezamenlijk bepaald door de VvE. Zij is daarbij gebonden aan de bepalingen in het splitsingsreglement. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het splitsingsreglement zijn geregeld en waarvan de beslissing aan de VvE is overgelaten. De VvE kan besluiten om voor veel voorkomende zaken een huishoudelijk reglement vast te stellen.

In het project StadsEiland wordt gewerkt met één hoofdsplitsing en 3 ondersplitsingen die elk hun eigen VvE en hun eigen splitsingsreglement krijgen. De volgende 3 ondersplitsingen worden gevormd:

- Hoofdsplitsing: de constructie van het gebouw met uitzondering van constructieve delen die uitsluitend dienstbaar zijn aan slechts één van de ondersplitsingen, de algemene ruimten zoals de parkeergarage, de daktuin en de kas, de algemene technische ruimten, gemeenschappelijke fietsenberging en de entreehal onder blok 1 (Pretorium) met de pakketboxen. Hier zijn alle eigenaren van de 50 appartementen en stadswoningen lid van.
- Ondersplitsing 1: het gebouw met de 30 appartementen (Pretorium).



- Ondersplitsing 2: het gebouw met de 5 appartementen (Panorama).
- Ondersplitsing 3: de 15 stadswoningen.

De VvE van de hoofdsplitsing bestaat uit vertegenwoordigers (uit het bestuur) van de 3 ondersplitsingen.

### 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 officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds het recht op het persoonlijk gebruik van het appartement, met aanbehoren (uw privégedeelten) en anderzijds het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaars. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privégedeelte (zijn appartement) en het medegebruiksrecht voor de gemeenschappelijke delen van het gebouw. Hierbij kunt u onder meer denken aan het omliggende terrein, het trappenhuis, de hal, de lift, algemene ruimtes en de gezamenlijke installatie.

De appartementsrechten ontstaan door een splitsing in juridische zin van het gebouw met toebehoren. Hiervoor maakt de notaris een akte (de splitsingsakte) die wordt ingeschreven in openbare registers. Bij deze akte hoort een tekening (de splitsingstekening) waarop is aangegeven welk gedeelte voor algemeen gebruik zijn en welke gedeelten voor privégebruik. De appartementsrechten kunnen daarna afzonderlijk verkocht worden.

### Adviesgesprek met de kopersbegeleider

U wordt in de gelegenheid gesteld om uw appartement aan te passen aan uw persoonlijke wensen. Een aantal veel gekozen bouwopties zijn door ons al uitgewerkt in een koperskeuzelijst. De bijbehorende verrekenprijzen (meerprijzen of minderprijzen) staan tevens in de koperskeuzelijst vermeld.

Wanneer de start van de bouw van het project in zicht komt, plant de kopersbegeleider van het bouwbedrijf met u een gesprek om uw persoonlijke wensen door te nemen en u te adviseren. Het is goed mogelijk dat u wensen hebt die niet in de koperskeuzelijst zijn opgenomen. Ook dit kunt u bespreken met de kopersbegeleider. Indien uw wensen bouwtechnisch mogelijk zijn, voldoen aan de geldende eisen en voorschriften, niet strijdig zijn met de opzet van het bouwplan en de seriematigheid van het project niet verstoren, ontvangt u een op maat gemaakte aanbieding. Volledigheidshalve melden wij hierbij dat wensen pas in uitvoering worden genomen nadat een voor akkoord ondertekende aanbieding retour is ontvangen. Aanbiedingen hebben een algemene looptijd van zeven kalenderdagen voor acceptatie. Na de acceptatie periode komt een aanbieding te vervallen.

In verband met de benodigde voorbereidingstijd en levertijden kunt u uw eventuele afwijkende woonwensen het beste in een zo vroeg mogelijk stadium kenbaar maken.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels, positie meterkast en leidingkokers zijn niet mogelijk, tenzij het een onderdeel is van de standaard koperskeuzelijst. Wijzigingen die niet voldoen aan het Bouwbesluit of aan de Splitsingsakte zijn niet mogelijk.





Het met u schriftelijk overeengekomen meerwerk valt onder de werking van de SWK garantieregeling.

Indien u de opties heeft gekozen voor het tekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst, dan worden de opties opgenomen in de aannemingsovereenkomst en wordt de aanneemsom verhoogd met het totaalbedrag van de gekozen opties. De betaling hiervan verloopt dan via het termijnschema zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Voor opties die gekozen worden na het sluiten van de koop- en aannemingsovereenkomst dient 25% van de totale kosten betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% dient voor de oplevering betaald te worden. U ontvangt hiervoor een factuur.

### **Minderwerk**

Indien u er als minderwerk voor kiest om bepaalde onderdelen te laten vervallen kan strijdigheid ontstaan met de eisen van het Bouwbesluit, de omgevingsvergunning en/of de SWK garantieregeling. U bent in dat geval verplicht de werkzaamheden zelf uit te voeren zodanig dat het appartement na gereedkomen voldoet aan het Bouwbesluit.

Als door het op uw verzoek vervallen van onderdelen niet meer aan de eisen van de SWK garantieregeling kan worden voldaan, dan komt de SWK garantieregeling voor die onderdelen te vervallen. Er zal dan sprake zijn van een gelimiteerde regeling, die u dient te ondertekenen. U dient zelf binnen een redelijke termijn na de oplevering van de appartementen, maar in ieder geval vóór bewoning, zorg te dragen voor de installatie en de afbouw van de betreffende ruimten conform de voorschriften van het Bouwbesluit. Na afronding van de werkzaamheden dient u het appartement gereed te melden bij de gemeente.

### **Sluitingsdatum kopersopties**

Het opdragen van kopersopties is mogelijk tot een vooraf door het bouwbedrijf te bepalen sluitingsdatum. Voor verschillende onderdelen kunnen verschillende sluitingsdata gelden. De kopersbeleider stelt deze vast aan de hand van de benodigde voorbereidingstijd en de levertijd van materialen en informeert u hierover. Na het verstrijken van de sluitingsdatum zijn wijzigingen niet mogelijk.

### **Opschortende voorwaarden**

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn zogenaamde “opschortende voorwaarden” opgenomen, zoals het niet verkrijgen van de benodigde vergunningen of het niet behalen van voldoende verkochte appartementen/woningen. In het artikel van de opschortende voorwaarden is een datum of periode opgenomen waarop wij verwachten dat aan de opgenomen voorwaarden is voldaan. Wanneer de opschortende voorwaarden vervuld zijn, dan ontvangt u van ons een brief en vervolgens zal ook de notariële levering in gang gezet worden.



### Ontvangst Waarborgcertificaat

U ontvangt voor uw appartement een waarborgcertificaat van SWK. Deze worden door SWK rechtstreeks verstuurd naar het postadres dat u in de aannemingsovereenkomst heeft ingevuld. Het niet afgeven van het certificaat is een ontbindende voorwaarde in de koop- en aannemingsovereenkomst. Zonder certificaat kan het notarieel transport dan ook niet plaatsvinden. U dient het waarborgcertificaat goed te bewaren, aangezien deze gegevens bevat die nodig zijn indien u een beroep wilt doen op de Garantie- en waarborgregeling.

### Notarieel transport / akte van levering appartementsrecht

Nadat u van ons de brief heeft gekregen dat de opschortende voorwaarden zijn vervallen neemt de notaris contact met u op voor het maken van een afspraak voor de overdracht van het appartementsrecht, het zogenaamde notarieel transport. De eigendomsoverdracht vindt plaats door het tekenen van een zogenaamde "akte van levering appartementsrecht" bij de notaris.

Vooraf ontvangt u een kopie van de stukken en stuurt de notaris u een afrekening waarop het totale op de transportdatum verschuldigde bedrag is aangegeven. Op de afrekening wordt tevens vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheekverstrekker en welk bedrag u zelf tijdig aan de notaris moet overmaken. De notaris kan de levering van het appartementsrecht pas laten plaatsvinden nadat de verschuldigde bedragen op zijn rekening zijn bijgeboekt.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen.

Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht (levering appartementsrecht) en de hypotheekakte. Voor de akte van eigendomsoverdracht geven wij opdracht, maar voor de hypotheekakte dient u voor eigen rekening opdracht te geven aan een notaris.

### Rente

Indien u beschikt over voldoende eigen middelen kunt u er voor kiezen om de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen direct te betalen na het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst. Wij attenderen u erop dat betalingen voorafgaand aan notarieel transport niet onder de SWK regeling vallen.

In de meeste gevallen zullen kopers daarom kiezen voor het recht op uitgestelde betaling. U betaalt dan de grondkosten en de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen niet eerder dan bij het notarieel transport van de grond.

In de koop- en aannemingsovereenkomst is opgenomen dat u in dat geval rente moet betalen vanaf een bepaalde datum. Deze rente brengen wij in rekening als een vergoeding in verband met de voorfinanciering van gemaakte kosten. Er zijn verschillende soorten rente:

1. Rente over de grondkosten. Deze wordt in rekening gebracht vanaf een in de koopovereenkomst opgenomen datum. U krijgt hiermee te maken op het moment dat u naar de notaris gaat na deze datum.
2. Rente over bouwtermijnen. Deze worden gerekend vanaf 14 dagen na het vervallen van de bouwtermijn tot het moment van betalen. U kunt hiermee te maken krijgen indien u naar de notaris gaat nadat met de bouw van de appartementen is begonnen. Of indien u na het



notarieel transport een factuur van het bouwbedrijf niet tijdig betaald.

3. Boeterente. Indien u uw verplichtingen niet nakomt kunt u te maken krijgen met boeterente. Bijvoorbeeld indien u ondanks herhaald verzoek niet naar de notaris gaat.

#### Facturen en hypotheek tijdens de bouw (na notarieel transport)

Na het notarieel transport ontvangt u gedurende de bouw de facturen voor de vervallen bouwtermijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst. U ontvangt de facturen over de vervallen termijnen in tweevoud. Een van de facturen zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw hypotheekverstrekker, die dan voor betaling zorg draagt.

Op de facturen is een vervaldatum vermeld. Dit is de dag waarop de betaling op de aangegeven rekening moet zijn bijgeschreven. Indien de factuur te laat betaald wordt, dan bent u rente verschuldigd. Het is niet mogelijk dat facturen rechtstreeks aan geldverstrekkers worden verstuurd.

Als door koperskeuze bepaalde werkzaamheden zijn komen te vervallen in de woning, hebben die géén invloed heeft op het facturatiemoment.

Als er bijvoorbeeld als termijn is vastgelegd "stuc- spuit en tegelwerk gereed" en u heeft gekozen om deze onderdelen te laten vervallen, dan wordt de termijnfactuur toch verstuurd op het moment dat in uw appartement deze werkzaamheden eigenlijk uitgevoerd zouden zijn.

Vanaf de transportdatum betaalt u aan uw geldverstrekker hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is over het algemeen opgebouwd uit de rente die u betaalt over het volledige hypotheekbedrag met daarop in mindering gebracht de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag.

#### Prijswijzigingen

De met u overeengekomen totale koop- en aanneemsom staat vast. Wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Eventuele wettelijke wijzigingen in het BTW-tarief worden wel doorberekend.

#### De bouw van het appartement

Tijdens de bouw wordt u door het bouwbedrijf regelmatig geïnformeerd over de voortgang van de bouw. U ontvangt van de kopersbegeleider nieuwsbrieven en er worden tevens enkele kijkmomenten georganiseerd.

#### Bouwvolgorde

Uw appartement maakt deel uit van een groter geheel waardoor het bouwproces van een individuele appartement wellicht niet altijd continue zal verlopen. Door middel van nieuwsbrieven zult u op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de prognose van de oplevering. Aan deze prognoses kunnen echter geen rechten worden ontleend, omdat er zich tijdens de bouw altijd omstandigheden voor kunnen doen die van invloed zijn op de planning en de prognose van de opleveringen.



### Kwaliteit

Uw appartement wordt gerealiseerd op basis van het door Janssen de Jong Bouw gehanteerde kwaliteitssysteem met bijbehorende kwaliteitseisen.

Voor de kwaliteitseisen worden minimaal de normen zoals genoemd in het Bouwbesluit gehanteerd. Daarnaast wordt rekening gehouden met het gangbare kwaliteitsniveau voor de woningbouw in Nederland.

### Veiligheid tijdens de uitvoering

Het bouwbedrijf is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Het bouwbedrijf laat daarom alleen eigen personeel of door het bouwbedrijf ingehuurd ter zake kundige onderaannemers en leveranciers op het bouwterrein toe. Alleen deze personen vallen binnen de verzekering van het bouwbedrijf. In het belang van de persoonlijke veiligheid van u zelf, is het dan ook nadrukkelijk niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te kunnen bezichtigen, eventueel opmetingen te kunnen verrichten en foto's te kunnen nemen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmomenten is het bouwterrein voor de toekomstige bewoners, op eigen risico, toegankelijk. Via de nieuwsbrief zult u van de data en voorwaarden van deze kijkmomenten op de hoogte worden gesteld.

### Werkzaamheden derden

Werkzaamheden in en om het appartement door u en/of door u ingeschakelde derden, zijn voorafgaand aan de oplevering van het appartement niet toegestaan.

### Oplevering/sleuteloverdracht

Wanneer het appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om samen met het bouwbedrijf uw appartement te inspecteren tijdens de oplevering. Het appartement wordt daarvoor schoongemaakt. Het sanitair, het tegelwerk en de beglazing wordt schoon opgeleverd, de rest van het appartement wordt bezemschoon opgeleverd.

Tijdens de inspectie worden eventueel geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd op het digitale opleverformulier en deze onvolkomenheden worden vervolgens zo spoedig mogelijk door het bouwbedrijf verholpen.

Indien u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de notariële levering van het appartementsrecht heeft plaatsgevonden, ontvangt u na ondertekening van het opleveringsformulier de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het risico van het appartement op u overgaat. Het bouwbedrijf noteert de meterstanden op het opleverformulier.

Voorafgaand aan de oplevering van uw appartement zullen de algemene ruimten in het appartementengebouw opgeleverd worden aan het bestuur van de VvE.

Afhankelijk van het jaargetijde is het mogelijk dat het eventuele buitenschilderwerk later zal worden uitgevoerd en opgeleverd. Het tijdstip van de oplevering van uw appartement zal hierdoor niet



beïnvloed worden. Indien er hagen of andere beplantingen bij de koopsom zijn inbegrepen, dan worden deze in een daarvoor geschikt jaargetijde geplant.

Nadat alle bij oplevering geconstateerde onvolkomenheden door het bouwbedrijf zijn verholpen, zal het bouwbedrijf u verzoeken om een tweede handtekening op het opleverformulier te zetten.

Hiermee wordt vastgelegd dat alle op het opleverformulier opgenomen onvolkomenheden zijn hersteld. Het appartement wordt niet een tweede keer opgeleverd.

**AANDACHTSPUNT:** let bij het de oplevering goed op beschadigingen, zoals bijvoorbeeld krassen op het glas of sanitair, beschadiging van stucwerk, deuren en/of verflagen. Na de oplevering is het niet mogelijk om beschadigingen als klacht in behandeling te nemen, aangezien die gemakkelijk door uzelf of derden veroorzaakt kunnen zijn, bijvoorbeeld tijdens de verhuizing of tijdens het klussen.

### Consumentendossier

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van artikel 7:757a BW ontvangt u van het bouwbedrijf een consumentendossier. Dit dossier wordt uiterlijk binnen 3 maanden na oplevering (volledig) beschikbaar gesteld. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door het bouwbedrijf en de door of onder de verantwoordelijkheid van het bouwbedrijf uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

1. Verkooptekeningen
2. Technische Omschrijving
3. Energielabel
4. Kopersopties, inclusief bijbehorende tekeningen en specificaties
5. Revisietekeningen E-installatie
6. Revisietekeningen W-installatie
7. Eindcontrole E-installatie
8. Eindcontrole W-installatie
9. Kleuren- en materialenstaat
10. Onderhoudsadviezen
11. Bedieningshandleidingen installaties
12. Overzicht betrokken partijen.

### Verzekering

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd door het bouwbedrijf door middel van een "Construction All Risk" (CAR) verzekering. Wanneer het appartement aan u wordt opgeleverd en de sleutel is overgedragen, vervalt deze verzekering. Vanaf dat moment dient u zelf (samen met de VvE) zorg te dragen voor een opstalverzekering.



### De 5% regeling

Door het bouwbedrijf wordt bij de notaris een bankgarantie gesteld ter hoogte van de 5% van de aanneemsom. De bankgarantie is bedoeld als zekerheid voor het herstel van bij oplevering geconstateerde gebreken en gebreken welke schriftelijk door u in de eerste drie maanden na oplevering bij het bouwbedrijf zijn gemeld. Drie maanden na oplevering van uw appartement vervalt de bankgarantie, tenzij u schriftelijk aan de notaris mededeelt deze te willen handhaven. Dit laatste mag u doen indien nog niet alle gebreken die tijdens de oplevering zijn geconstateerd of waarvan binnen drie maanden schriftelijk aan het bouwbedrijf melding is gemaakt, zijn hersteld. Het bedrag dat als bankgarantie gehandhaafd blijft, dient wel in redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van de nog aanwezige gebreken.

### Onderhoudsperiode

Gedurende zes maanden nadat de oplevering heeft plaatsgevonden, kunt u het bouwbedrijf schriftelijk mededelen of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan. Meld de gebreken schriftelijk direct na ontdekking.

Deze onvolkomenheden mogen niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik van het appartement of het “werken” van materialen door droog- of verhardingskrimp. Andere zaken zoals krassen aan ramen of schade die niet opgemerkt zijn bij oplevering worden dan ook uitgesloten.

Als gevolg van het werken van materialen kunnen met name in de hoeken van wanden en plafonds, bij de trap en bij aftimmerwerk haarscheurtjes of naden ontstaan. Dit is niet ernstig: ze worden veroorzaakt door uit uw appartement wegtrekkend vocht en veranderende temperatuur of zetting van het appartement en zijn helaas niet te voorkomen.

Ook als u zelf schade heeft veroorzaakt door bijvoorbeeld boren, zagen, hakken en frezen in (dek)vloeren, wanden, houten draagconstructies etc. is herstel hiervan niet voor rekening van het bouwbedrijf.

Na zes maanden na oplevering is het bouwbedrijf alleen aansprakelijk voor verborgen gebreken.

### Klachtenafhandeling na oplevering

Nadat het appartement is opgeleverd, zal de serviceafdeling van het bouwbedrijf klachten en vragen aangaande uw appartement behandelen. U kunt hiervoor rechtstreeks contact opnemen met het bouwbedrijf via een emailadres dat bij oplevering verstrekt wordt. Zij zullen uw klacht beoordelen indien deze binnen of buiten de garantievoorwaarden vallen.

### Onderhoud

Om uw volledige garantierechten te kunnen benutten en ter bevordering van de levensduur van de verschillende onderdelen van uw appartement zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Verzoek in dat geval om een korte vastlegging van de inspectie en bewaar deze gedurende de garantietermijn. Indien u een beroep doet op de garantie van kan het bouwbedrijf hierom vragen.



## Garantie- en waarborgregeling van SWK

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling en het bijbehorend Garantiesupplement van toepassing.

De SWK Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen die in het bezit zijn van het SWK waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van het bouwbedrijf tijdens de bouw en bij bouwkundige gebreken na oplevering.

Als u een appartement met SWK garantie koopt, betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Gebruik modelovereenkomst. Bij appartementen die verkocht worden met SWK garantie wordt gebruik gemaakt van een model aannemingsovereenkomst met bijhorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en het bouwbedrijf evenwichtig vastgelegd.
- Insolventiewaarborg (afbouwwaarborg). Gaat het bouwbedrijf tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor de afmaken van de bouw van uw appartement of betaald het SWK de reeds betaalde termijnen aan u terug.
- Gebrekenwaarborg (herstelwaarborg). Het bouwbedrijf garandeert de kwaliteit van het appartement vanaf drie maanden na de oplevering. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is het bouwbedrijf verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er een garantietermijn van tien jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar.  
Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt niet onder de garantie. Sommige onderdelen zijn uitgesloten van de garantie.  
SWK waarborgt de garantieverplichting van het bouwbedrijf. Wanneer het bouwbedrijf niet meer kan of wil herstellen, dan draagt SWK hier, tot een bepaald bedrag, zorg voor. Ook wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en het bouwbedrijf ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan SWK hierin bemiddelen.

Voorafgaand aan de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u de SWK Waarborg- en garantieregeling, de bijbehorende Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting en de van toepassing zijnde garantiemodules. Hierin staan uw rechten en plichten verwoord. Het is dus verstandig om deze goed door te lezen.



## Gebruik van persoonsgegevens

Alle door u ter beschikking gestelde persoonsgegevens worden door ons gebruikt met inachtneming van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

### **Persoonsgegevens kopers**

Janssen de Jong Projectontwikkeling deelt de persoonsgegevens van kopers met de bij het project betrokken makelaar(s), de notaris en het bouwbedrijf.

Het bouwbedrijf deelt uw gegevens met onderaannemers, leveranciers, showrooms en derden die in het kader van de realisatie van de appartementen door het bouwbedrijf worden ingeschakeld. Uw gegevens worden gedeeld zodat deze bedrijven contact met u kunnen opnemen voor afstemming van uw keuzes en wensen ten aanzien van de bouw.

Indien u bezwaar heeft tegen het delen van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk aan ons kenbaar te maken. U bent dan zelf verantwoordelijk voor het tijdig contact opnemen met de voor het project toegewezen notaris en de showrooms voor het uitzoeken van de onderdelen voor uw appartement.

Mocht u in een later stadium uw eerder gegeven toestemming willen intrekken, dan kunt u dit doen door een e-mail te sturen naar de kopersbegeleider van het bouwbedrijf. Wij wijzen erop dat in de tussentijd uw gegevens reeds kunnen zijn doorgegeven. In dat geval zullen wij de ontvanger verzoeken uw gegevens te verwijderen.

### **Persoonsgegevens geïnteresseerden**

De persoonsgegevens van geïnteresseerden en optanten die geen appartement in dit project hebben gekocht, maar wel interesse hebben getoond in dit project kunnen door ons bewaard worden voor gebruik in een volgende deelfase van dit project of deze gebiedsontwikkeling. Ook is het mogelijk dat u weer wordt aangeschreven/gemailed indien er door ons op relatief korte termijn een vergelijkbaar project in dezelfde gemeente wordt gestart.

Indien u bezwaar heeft tegen het op deze wijze gebruiken van uw gegevens dan verzoeken wij u dat zo spoedig mogelijk kenbaar te maken aan Janssen de Jong Projectontwikkeling. U kunt dit kenbaar maken via het volgende e-mailadres: [verzoekavg@jajo.com](mailto:verzoekavg@jajo.com).

Voor de gehele door Janssen de Jong gehanteerde privacyverklaring verwijzen wij u naar [https://www.jjpo.nl/uploads/files/Privacy\\_Statement.pdf](https://www.jjpo.nl/uploads/files/Privacy_Statement.pdf)





## Toelichting bij verkoopbrochure en contractstukken

### Contractstukken

U ontvangt van ons verschillende documenten die samen de contractstukken voor de bouw van uw appartement vormen. Deze zijn benoemd als bijlage in de koop- en aannemingsovereenkomst. Dit zijn onder andere de verkooptekening(en) en de Technische Omschrijving van uw appartement, de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling en mogelijk een erratum.

Daarnaast heeft u wellicht een sfeerbrochure ontvangen of het project bekeken op een website of social media. De uitingen en tekeningen in deze brochure en websites zijn met grote zorg samengesteld aan de hand van de gegevens die ten tijde van het opstellen ervan bekend waren. Dit zijn echter "artist impressions" en deze zijn bedoeld om weer te geven wat de inrichtingsmogelijkheden van de appartement zijn en hoe deze er bij benadering uit komt te zien. Mogelijk zijn in de impressies optionele keuzemogelijkheden opgenomen, zoals bijvoorbeeld dakkapellen of terreininrichting om de potentie van de appartementen weer te geven. Dit zijn echter geen contractstukken. Hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

### Maatvoering

De op tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen.

Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening. Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen appartement. Dit kan alleen tijdens een van de kijkmomenten, hiervoor worden geen afzonderlijke afspraken gemaakt.

### Situatietekening

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van uw appartement.

De situatietekening is met de grootst mogelijke zorg vervaardigd en de grootte van het kavel is zo nauwkeurig mogelijk bepaald. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijkingen van het perceel - groter of kleiner - dan in de koopovereenkomst staan vermeld, zullen geen der partijen recht geven op verrekening.

### Bouwnummers

De nummers bij de appartementen zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. Straatnaam en huisnummers worden tijdig voor de oplevering aan u



bekend gemaakt. Ook kan de nummering van de appartementsrechten afwijken van de bouwnummers. Raadpleeg hiervoor de splitsingstekeningen.

### Openbare ruimte

De op de situatietekening aangegeven inrichting van de openbare ruimte is een impressie van de werkelijkheid, ontleed aan de gegevens die op dit moment bekend zijn. U dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen. Daarnaast kunt u ter plaatse van de bouwlocatie de bestaande situatie waarnemen. Daar waar de openbare ruimte al toegankelijk is op en rond de locatie kunt u een en ander uiteraard ook bekijken. Voor eventuele (toekomstige) wijzigingen kunnen wij geen verantwoordelijkheid op ons nemen en/of aansprakelijkheid aanvaarden.

Het is mogelijk dat de openbare ruimte ten tijde van oplevering van het appartement nog niet gereed is. Enige hinder van bouwbestrating en bouwverkeer kan zich voordoen. Daarnaast kan hinder ontstaan op het moment dat de definitieve bestrating wordt aangelegd.



# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Voorrang SWK bepalingen

Van toepassing is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020 en bijbehorend garantiesupplement, bestaande uit modules I F en II U. Ongeacht hetgeen in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze Algemene Projectinformatie en Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

## Bouwbesluit

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen.

Omwille van de duidelijkheid is in deze Technische Omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- hal : verkeersruimte
- meterkast : meterruimte
- toilet : toiletruimte
- woonkamer : verblijfsruimte
- keuken : verblijfsruimte
- badkamer : badruimte
- slaapkamer : verblijfsruimte
- (buiten)berging : bergruimte
- fietsenberging : bergruimte
- parkeergarage : stallingsruimte
- CV/MV/technisch ruimte : overige ruimte
- onbenoemde ruimte : overige ruimte

**AANDACHTSPUNT:** Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een overige ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ongeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie. Bent u van plan om een overige ruimte als verblijfsruimte te gebruiken, bijvoorbeeld door van een hobbykamer (overige ruimte) een slaapkamer (verblijfsruimte) te maken, vraag dan aan de kopersbegeleider of dat bij uw appartement mogelijk is en welke aanpassingen daar eventueel voor nodig zijn.



## Rondom en onder uw appartement

### Peil en hoogteligging van het appartement

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer van het gebouw. De begane grondvloer is tevens de dekvloer van de ondergrondse stallingsgarage. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouwen en woningtoezicht van de gemeente.

De opstaphoogte ter plaatse van de voordeur is niet hoger dan 20 mm (zie ook onderstaand aandachtspunt). Op een aantal plaatsen zal het hoogteverschil ter plaatse van de deuren naar balkons of dakterrassen wel groter kunnen zijn dan 20 mm. We proberen dit tot een minimum te beperken, echter het hoogteverschil zal in sommige situaties niet te vermijden zijn door toepassing van isolatiemateriaal.

**AANDACHTSPUNT:** Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voordeur) van de woning niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 15 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloerafwerking toepassen, dan kan de deur niet meer naar binnen open draaien. Plaats in dat geval achter de voordeur een kader met daarin een schoonloopmat in plaats van de vloerafwerking.

### Grondwerk

De grond is geschikt voor de bestemming Woningbouw. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, rioleringen, kabels en leidingen.

### Riolering, hemelwaterafvoer en retentiedak

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de (koop-)aanneemsom begrepen.

Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De vuilwater riolering wordt uitgevoerd in kunststof.

De hemelwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof daar waar deze in pandig wordt uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren langs de gevels van de stadswoningen worden uitgevoerd in aluminium, in vierkante uitvoering en gepoedercoat in de kleur grijs, volgens keuze architect. De hemelwaterafvoeren ter plaatse van de balkons van de appartementen wordt uitgevoerd in aluminium of kunststof. De daken van de appartementen worden voorzien van een in pandige hemelwater afvoersysteem dat werkt met onderdruk.

Het hemelwater wordt vanaf de daken afgevoerd naar de binnentuin. De binnentuin wordt uitgevoerd als retentiedak waar het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden. Het hemelwater wordt in een drainagelaag (kunststof kratten met veel holle ruimte) en een substraatlaag (aarde) vastgehouden. Dit systeem zorgt er tevens voor dat de beplanting van de binnentuin van water wordt voorzien. Het hemelwater zal worden afgevoerd naar het omliggende openbare water voorafgaand aan nieuwe (te verwachten) regenbuien. Dit gebeurt met slimme afvoerpunten die via

wifi of 4G aangestuurd worden door een buienradar. Er zal tevens een overstortvoorziening worden gemaakt voor wanneer er meer regent valt dan er ruimte beschikbaar is in het systeem. Het hemelwater dat valt op de balkons/dakterrassen van de appartementen van blok 2 (Panorama), op de balkons/dakterrassen aan de buitenzijde van de appartementen van blok 1 (Pretorium) en de dakterrassen aan de buitenzijde van de stadswoningen wordt rechtstreeks afgevoerd naar de omliggende openbare water.

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in de appartementen en stadswoningen (bijv. sanitair en keukengootsteen) worden uitgevoerd in materiaal dat tot 80°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. Voor het gehele complex wordt één gemeenschappelijke vuilwateraansluiting gemaakt.

### **Droge blusleiding**

Vanaf de opstelplaats voor de brandweer aan de openbare weg naast de toegangsbrug zullen droge blusleidingen worden aangelegd naar de parkeergarage, de daktuin en de lifthallen van appartementen blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama).

### **Bestrating en terreininrichting**

De toegang tot het project StadsEiland wordt gevormd door een toegangsbrug met een betonnen vaarduiker. Vanaf de toegangsbrug zijn de daktuin en de entree's van de woningen en appartementen toegankelijk voor fietsers en voetgangers. Een apart gedeelte van de toegangsbrug leidt naar de hellingbaan die uitkomt in de stallingsgarage. De daktuin is autovrij. Uitsluitend ambulances kunnen ingeval van nood de daktuin oprijden via het fietsers/voetgangersgedeelte. Deze toegang wordt afgesloten met een paaltje dat door de ambulance geopend kan worden.

Het hekwerk ter plaatse van de toegangsbrug en rondom de hellingbaan wordt uitgevoerd in een lamellen- of spijlenhekwerk van gepoedercoat metaal in de keur grijs volgens keuze architect.

De bestrating van de toegangspaden op de daktuin wordt uitgevoerd in klinkers in de kleur rood/bruin conform opgave landschapsarchitect en/of daktuinleverancier. De bestrating van de privéruimte tussen de gevel en het eerste groenvak van de stadswoningen wordt uitgevoerd in grijze betontegels afmeting 300 x 600 mm conform opgave landschapsarchitect en/of daktuinleverancier.

Tussen bouwnummer 13 en 14 en tussen de appartementen van blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama) wordt een houten vlonder aangebracht van verduurzaamd hout.

### **Daktuin**

Het dak van de stallingsgarage, tussen de verschillende gebouwblokken, wordt aan de bovenzijde voorzien van een drainagelaag en een substraatlaag (aarde) met daarop een gemeenschappelijke daktuin volgens ontwerp landschapsarchitect en/of daktuinleverancier.

De op de situatietekening getekende daktuin is een indicatieve weergave van de inrichting, hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De daktuin wordt voorzien van zitbanken nabij de entree van blok 1 (Pretorium), bij een van de speelplekken en nabij het grote vlonderterras.

De precieze invulling van de speelplekken en de gemeenschappelijke kas zal in overleg met de VvE (Vereniging van Eigenaren) bepaald worden.

De bestrating die op de situatietekening met grijs is aangegeven hoort bij het appartementsrecht van de stadswoningen. Alle overige toegangspaden, speelvoorziening, de beplanting, zitmeubels, het waterbergingssysteem etc. zijn gemeenschappelijk eigendom van alle stadswoningen en appartementen.

De daktuin met het onderliggend waterbergingssysteem moeten in stand worden gehouden. Deze instandhoudings- en onderhoudsverplichting wordt opgenomen in de splitsingsakte welke van toepassing is voor alle eigenaren van de appartementen/woningen in het plan. Onderhoud en eventuele inboet van de beplanting komt na oplevering voor rekening van de VvE (Vereniging van Eigenaren).

De taluds worden voorzien van waar nodig voorzien van houtenbeschoeiing, steenslag onder de balkons van woningtype B en oeverbeplanting volgens keuze landschapsarchitect/hovenier.

#### Gemeenschappelijk kas

In de daktuin wordt een gemeenschappelijke kas gerealiseerd. Hierin bevindt zich ook de trapopgang vanuit de stallingsgarage naar de daktuin. De kas wordt opgebouwd uit materialen van een hergebruikte of nieuwe kas. De precieze maatvoering, materialisatie en uitvoering wordt afgestemd op de herbruikbare kassen die op moment van uitvoering beschikbaar zijn. Deze kas wordt onderdeel van de VvE en is door de bewoners van zowel de stadswoningen als de appartementen te gebruiken en naar eigen keuze en inzicht in te richten.

#### Huisvuilinzameling

Voor de inzameling van huisvuil worden door de gemeente Zwolle ondergrondse afvalcontainers geplaatst in het openbare gebied nabij de toegangsbrug. Hier zullen verschillende afvalstromen worden ingezameld. Koper(s) kunnen geen rechten ontleen aan de positie of de grootte van de ondergrondse containers.

#### Stallingsgarage

Onder het gebouw wordt een stallingsgarage aangebracht voor het parkeren van auto's.

De wanden zijn van in het werk gestort beton (zichtzijde schoonwerk) of prefab betonwandelementen naar keuze bouwbedrijf. De betonvloer wordt monolithisch afgewerkt en voorzien van slijtlaag.

Het plafond wordt gevormd door schoonwerk naturel beton of de onderzijde van prefab betonvloeren met V-naden in het zicht. Waar nodig t.b.v. thermische isolatie worden houtwolcementplaten toegepast.

Tevens bevinden zich onder de vloer diverse betonnen balken en betonnen kolommen (prefab of schoonwerk). Onder het plafond lopen diverse leidingen in het zicht, bijvoorbeeld voor riolering, sprinkler, droge blusleiding, nutsvoorzieningen, elektra en ventilatie. Deze leidingen komen zonder nadere afwerking in het zicht.

De parkeervakken worden voorzien van witte belijning d.m.v. vloercoating. De toegewezen parkeerplaatsen van bouwnummer 1 t/ 15 worden voorzien van een nummer in het parkeervak.

De hellingbaan wordt uitgevoerd in beton en wordt voorzien van hellingbaanverwarming ter voorkoming van bevriezing in de winter. Onder aan de hellingbaan komt een goot met pomp voor de opvang en afvoer van afstromend hemelwater.

De begeleidende wanden langs de hellingbaan worden uitgevoerd in prefab beton of metselwerk.

Elke stadswoning (bouwnummer 1 t/m 15) krijgt één vaste parkeerplaats naast de woningtoegang in de berging. Deze behoort tot het appartementsrecht van de betreffende woning. Per stadswoning (bouwnummer 1 t/m 15) worden twee handzenders verstrekt voor toegang tot de parkeergarage. De overige parkeerplaatsen zijn voor algemeen gebruik. De appartementen krijgen daarom geen vaste parkeerplaatsen toegewezen. Bouwnummer 21, 22, 25 t/m 28 en 31 t/m 34 krijgen één handzender voor toegang tot de parkeergarage. De overige appartementen krijgen twee handzenders.

De parkeerkelder is tevens bedoeld voor bezoekers. Bezoekers kunnen toegang krijgen tot de parkeerkelder via de intercominstallatie.

Er wordt bij oplevering één laadpaal voorzien van twee oplaadpunten voor elektrische auto's aangesloten op de algemene meter van de parkeergarage. Hier kan iedereen een auto opladen middels een laadpas. De VvE van de parkeergarage/daktuin bepaalt de hoogte van de vergoeding voor het laden.

Elke parkeerplaats heeft de mogelijkheid om via een loze kabelgoot aan het plafond een kabel aan te sluiten voor een eventueel toekomstige laadpaal. De kabelgoot komt uit in de algemene meterkast van de VvE (hoofdsplitsing).

Ter plaatse van de 15 parkeerplaatsen van bouwnummer 1 t/m 15 wordt een loze leiding opgenomen die uitkomt op de meterkasten van de bijbehorende woning.

Aan het plafond van de garage worden gebouwinstallaties en verlichting aangebracht (opbouw).

De stallingsgarage wordt voorzien van een sprinklerinstallatie.

### **Bergingen en fietsenstalling**

In een apart deel van de kelder, naast de stallingsgarage worden de bergingen voor de appartementen gerealiseerd.

Op de begane grond onder de appartementen van blok 1 (Pretorium) wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd die toegankelijk is voor alle appartementen/woningen.

## De ruwbouw van uw appartement

### Fundering

Het gebouw wordt gefundeerd volgens opgave van de constructeur en aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde geotechnisch onderzoek.

De fundering wordt uitgevoerd d.m.v. met betonnen funderingsbalken, -stroken en/of poeren, groutankers of funderingspalen e.e.a. volgens advies constructeur en ter goedkeuring van bouw- en woningtoezicht van de gemeente Zwolle.

### Vloeren

Voor de diverse betonnen vloeren worden de volgende materialen toegepast:

- De begane grondvloer: van betonnen breedplaat- en/of kanaalplaatvloeren volgens advies fabrikant / constructeur. Ter plaatse van de stadswoningen en appartementen van blok 2 (Panorama) wordt de begane grondvloer aan de bovenzijde geïsoleerd. Ter plaatse van de appartementen van blok 1 (Pretorium) wordt de begane grondvloer aan de onderzijde geïsoleerd. ( $R_c$  gemiddeld  $\geq 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ ).
- De verdiepingvloeren en dakvloer: van betonnen breedplaatvloeren en/of kanaalplaatvloeren, volgens advies fabrikant / constructeur. De zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking. De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen te maskeren.
- In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere elektra-, water- en rioleringsleidingen, en de kanalen voor het ventilatiesysteem (WTW).
- De balkons en dakterrassen: van breedplaatvloer of van prefab betonnen balkonplaat-elementen, volgens advies fabrikant / constructeur.

### Gevels en wanden

Voor de diverse (gemetselde) onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- De buitengevels: van betonnen metselstenen, wildverband, kleur grijs volgens keuze architect.
- Waar aangegeven op tekening wordt geprofileerde metalen gevelbeplating toegepast, kleur volgens keuze architect.
- Waar aangegeven op tekening worden nestkastjes voor vogels of vleermuizen ingemetseld in de gevel.
- Het metselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door lateien/geveldraggers uitgevoerd in thermisch verzinkt staal (kleur volgens keuze architect), volgens opgave constructeur.
- De binnenspouwbladen en dragende binnenwanden: van prefab beton of kalkzandsteen blokken/-elementen dikte volgens advies constructeur.
- De woningscheidende wanden: van prefab beton of kalkzandsteen blokken/-elementen of met gipsplaat bekleedde metalstudwanden in brandwerende en akoestisch en/of thermisch





isolerende uitvoering.

- De niet dragende binnenwanden: van cellenbeton of gipsblokken/-elementen, 100mm dik.
- Leidingschachten: van kalkzandsteen of van cellenbeton of gipsblokken/-elementen, of van met gipsplaat bekleedde metalstudwanden in brandwerende uitvoering.
- De dragende wanden van de algemene ruimten en bergingen in de kelder: in het werk gestorte of prefab betonnen wanden, volgens advies fabrikant / constructeur.
- De niet dragende scheidingswanden van de privébergingen en algemene ruimten in de kelder: van kalkzandsteen vellingblokken. Het betreft de wanden tussen de bergingen onderling en de wanden tussen de berging en de bergingsgangen. De niet dragende wanden van de bergingen sluiten aan de bovenzijde niet aan op het plafond in verband met vereiste ventilatie.
- Indien voor thermische isolatie noodzakelijk worden de wanden van de appartementen die grenzen aan de lifthal, de gangen en/of het trappenhuis voorzien van een voorzetwand. In de appartementen van blok 1 (Pretorium) komt de voorzetwand aan de zijde van het appartement. In de appartementen van blok 2 (Panorama) komt de voorzetwand aan de zijde van de gang/lifthal/trappenhuis.

Alle in het zicht komende gevelmetselwerken worden uitgevoerd als schoonmetselwerk.

Alle overige metselwerken worden als vuil metselwerk uitgevoerd.

Voor de isolatie van de gevels wordt een spouwisolatie toegepast met een  $R_c \geq 5,60 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

Het voegwerk van het schoon buitenmetselwerk wordt uitgevoerd als een doorgestroken of verdiepte voeg, kleur grijs volgens keuze architect. Het gevelmetselwerk wordt stootvoegloos uitgevoerd.

**AANDACHTSPUNT:** Bij het uitdrogen van nieuw metselwerk kan het voorkomen dat op het oppervlak van de stenen een (meestal witte) waas achterblijft, zogenaamde "zout-uitbloeiingen". Deze waas bestaat uit oplosbare zouten die samen met het vocht uit de stenen naar het oppervlak zijn gemigreerd en daar als poeder achterblijven nadat het vocht is verdampt. Meestal verdwijnt deze waas vanzelf, onder invloed van regen en wind. Soms kan dit langer duren. Dit is inherent aan het toepassen van metselwerk.

## Daken

Het dak van de appartementen en stadswoningen wordt uitgevoerd door middel van een geïsoleerde platdakconstructie ( $R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$ ).

De dakconstructie is samengesteld m.b.v.:

- Platdakconstructie: van betonnen breedplaatvloeren of kanaalplaatvloeren, volgens advies constructeur.
- Isolatielaag: van isolatieplaten op afschot, volgens advies fabrikant.
- Bitumineuze of kunststof (PVC) dakbedekking.
- In het dakvlak van de appartementen van blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama) wordt, om het hoogst gelegen platte dak te kunnen bereiken, een dakluik (afmeting ca. 800mm x 1.200mm) aangebracht. Deze is te bereiken met een losse aluminium ladder, welke op een nader te bepalen positie wordt opgehangen.
- Indien nodig volgens de arbo-wetgeving wordt een vaste ladder aangebracht om het



hoogteverschil tussen het dakvlak van blok 2 (Panorama) en de naastgelegen woningen te overbruggen. De eigenaren van blok 2 (Panorama) dienen in dat geval mee te werken aan betreding van het dakvlak voor onderhoud van daken en installaties van de naastgelegen woningen.

- Op het dakvlak worden, daar waar dit wettelijk vereist is voor de veiligheid, ankerpunten en veiligheidskabels aangebracht.

### **Trappen en traphekwerken algemene ruimten**

- De verdiepingstrappen en de bordessen in de trappenhuizen van blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama): van prefab beton voorzien van een antislipmotief, volgens advies fabrikant / architect.
- De trappen en bordessen van de twee trappen vanuit kelder naar de daktuin: van prefab beton voorzien van een antislipmotief, volgens advies fabrikant / architect.
- Alle trappen in de algemene ruimten worden aan één muurzijde voorzien van een stalen gepoedercoate leuning. Waar van toepassing wordt de vrije zijde van de trap en rondom het trapgat voorzien van een stalen gepoedercoate lamellenhekwerk, kleur en uitvoering volgens keuze architect.

### **Metaalconstructies**

Indien constructief noodzakelijk worden stalen balken, kolommen, spanten en/of liggers toegepast, conform opgave van de constructeur. Indien deze onderdelen in contact kunnen komen met buitenlucht of vochtige lucht worden deze thermisch verzinkt uitgevoerd. Indien deze onderdelen in het zicht komen worden deze gepoedercoat of in het werk (al dan niet brandwerend) geschilderd of bekleed met brandwerend plaatmateriaal.

### **Hekwerken balkons en dakterrassen**

De hekwerken op de balkons en dakterrassen en de hekwerken ter plaatse van de toegangsbrug en uitsparing in de daktuin rondom de hellingbaan worden uitgevoerd in een lamellen- of spijlenhekwerk van gepoedercoat metaal in de keur grijs volgens keuze architect.

Ter plaatse van de draai-kiepramen op de verdiepingen ("frans balkon") worden een afscheiding toegepast van doorvalveilig blank glas bevestigd middels metalen u-profielen.

### **Hekwerk parkeergarage**

Onder aan de hellingbaan in de parkeergarage worden gepoedercoate metalen toegangshekken of rolhekken toegepast.

### **Kozijnen, ramen, deuren en toebehoren**

#### *Buitenkozijnen en entreedeuuren*

- Ter plaatse van de hoofdentree van de appartementen van blok 1 (Pretorium) wordt een aluminium schuifpui gerealiseerd, kleur oranjebruin volgens keuze architect.
- Ter plaatse van de entree van de gemeenschappelijke fietsenstalling wordt een houten kozijn toegepast, kleur oranjebruin volgens keuze architect.
- Ter plaatse van de hoofdentree van de appartementen van blok 2 (Panorama) wordt een kunststof kozijn toegepast, kleur oranjebruin volgens keuze architect.
- Ter plaatse van de voordeuren van de appartementen worden houten kozijnen toegepast, kleur wit volgens keuze architect.
- Ter plaatse van de toegangsdeuren vanuit de kelder naar de stadswoningen, de lifthal van appartementenblok 2 (Panorama), de entree vanuit de kelder naar appartementenblok 1



(Pretorium), het trappenhuis naar de daktuin en de privébergingen die grenzen aan de stallingsgarage worden houten kozijnen toegepast, kleur wit volgens keuze architect.

- Ter plaatste van de kas worden deurkozijnen toegepast van een nader te bepalen type en materiaal.
- Alle overige buitenkozijnen en ramen: kunststof kozijnen en ramen, kleur oranjebruin volgens keuze architect.

#### *Buitendeuren*

- Ter plaatste van de hoofdentree van de appartementen van blok 1 (Pretorium) wordt een automatische aluminium schuifdeur gerealiseerd, kleur oranjebruin volgens keuze architect.
- Ter plaatste van de entree van gemeenschappelijke fietsenstalling wordt een samengestelde houten deur met glasvulling toegepast, kleur oranjebruin volgens keuze architect.
- Ter plaatste van de hoofdentree van de appartementen van blok 2 (Panorama) wordt een samengestelde kunststof deur met glasvulling toegepast, kleur oranjebruin volgens keuze architect.
- Ter plaatste van de entreedeeuren naar de appartementen worden vlakke dichte houten deuren toegepast, kleur wit volgens keuze architect. Deze deuren worden voorzien van vrijloop deurdrangers en in brandwerende uitvoering volgens advies adviseur brandveiligheid.
- Ter plaatste van de toegangsdeuren vanuit de kelder naar de lifthal van appartementen blok 2 (Panorama), de entree vanuit de kelder naar appartementen blok 1 (Pretorium), het trappenhuis naar de daktuin en de privébergingen die grenzen aan de stallingsgarage worden samengestelde houten deuren toegepast, kleur wit volgens keuze architect. Deze deuren worden voorzien van deurdrangers en in brandwerende uitvoering volgens opgave adviseur brandveiligheid.
- Alle overige buitendeuren, waaronder de balkondeuren, worden uitgevoerd als kunststof deuren, waar aangegeven voorzien van beglazing en in de kleur oranjebruin volgens keuze architect.

Voor alle kozijnen, ramen en deuren geldt dat de binnenzijde wordt afgewerkt in de kleur wit.

#### *Binnen(deur)kozijnen*

- De binnen(deur)kozijnen in de lifthallen, gangen en de overige gemeenschappelijke ruimtes van appartementen blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama) worden uitgevoerd als afgelakte houten binnenkozijnen, zonder bovenlicht, kleur wit volgens keuze architect. Waar nodig in brandwerende uitvoering volgens opgave adviseur brandveiligheid.
- De toegangsdeuren naar de privébergingen van de stadswoningen en de appartementen in de kelder worden uitgevoerd als afgelakte houten binnenkozijnen, zonder bovenlicht, kleur wit volgens keuze architect.
- De binnen(deur)kozijnen van de stadswoningen en de appartementen worden uitgevoerd als stalen montagekozijnen in verdiepingshoge uitvoering met bovenlicht of -paneel, kleur wit.

#### *Binnendeuren*

- De binnen(deur)kozijnen in de lifthallen, gangen en de overige gemeenschappelijke ruimtes van appartementen blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama): fabrieksmatig of in het werk afgelakte houten deuren, type stomp, kleur wit. Deze deuren zijn in dichte uitvoering. Tenzij het een deur betreft tussen twee gemeenschappelijke verkeersruimtes die geen zijlicht heeft, in welk geval de deur een glasstrook krijgt.
- De toegangsdeuren naar de privébergingen van de stadswoningen en de appartementen in de kelder: fabrieksmatig of in het werk afgelakte houten deuren, in dichte uitvoering, type



stomp, kleur wit.

- De binnendeuren van de stadswoningen en de appartementen: fabrieksmatig afgelakte hardboard binnendeuren, type opdek, kleur wit. De binnendeuren worden niet verdiepingshoog uitgevoerd.

Daar waar nodig worden de buiten- en binnenkozijnen met bijbehorende beglazing en deuren brandwerend uitgevoerd e.e.a. volgens opgave adviseur brandveiligheid en de gemeente Zwolle. Daar waar nodig worden de buiten- en binnendeuren zelfsluitend uitgevoerd met normale deurdrangers of met vrijloop deurdrangers.

Daar waar nodig worden de binnendeuren in de algemene ruimtes van blok 1 (Pretorium) voorzien van kleefmagneten.

### Hang- en sluitwerk

- Alle binnen- en buitendeuren en ramen te voorzien van standaard geëloxeerd aluminium sluitwerk.
- De hoofdentreedeeuren (schuifpui) van appartementen blok 1 (Pretorium) op de begane grond krijgt een tijdslot en is daarna van buiten alleen te bedienen via een veiligheidscilinderslot. De schuifpui is bij stroomuitval handmatig van binnenuit te openen.
- De entreedeeuren naar de lifthal van appartementen blok 1 (Pretorium) op de begane grond vanuit de hoofdentreehal en vanuit de gemeenschappelijke fietsenstalling zijn voorzien van een veiligheidscilinderslot.
- De entreedeeuren naar verkeersruimte (gang) voor de bergingen van appartementen blok 1 (Pretorium) vanuit de verkeersruimte (gang) voor het trappenhuis in de kelder is voorzien van een veiligheidscilinderslot.
- De deuren in de 2 trappenhuisen van de kelder naar de daktuin zijn vanuit de kelder en vanuit de verkeersruimte (gang) voor het trappenhuis van blok 1 (Pretorium) zonder sleutel te openen. De toegangsdeur tot deze trappenhuisen vanuit de daktuin wordt voorzien van een veiligheidscilinderslot.
- De hoofdentreedeeuren van de appartementen van blok 2 (Panorama) op de begane grond en de kelder worden voorzien van een veiligheidscilinderslot.
- De entreedeeuren van de appartementen, de deur van de bijbehorende privéberging en de deur naar het bijbehorende balkon/dakterras worden voorzien van per appartement gelijksluitende veiligheidscilindersloten.
- De draai-kiepramen op de begane grond en eerste verdieping worden voorzien van een slot op de bedieningskruk. Op de overige verdiepingen indien nodig volgens richtlijn Politie Keurmerk Veilig Wonen.
- De meterkastdeuren in de stadswoningen en appartementen: uitgevoerd met kastslot en sleutel.
- De bad- en toiletruimte(n) te voorzien van vrij- en bezetsloten, alle overige deuren van loopsloten.

### Sluitplan

Voor de bediening van de diverse deuren wordt een sluitplan opgesteld waarin wordt bepaald welke deuren voor wie toegankelijk zijn en met welke sleutels.

De hoofdentree van appartementen blok 1 (Pretorium) zal tussen 7:30 en 22:00 voor iedereen toegankelijk zijn i.v.m. bezorging en ophalen van postpakketen voor alle bewoners van StadsEiland.

Na 22:00 zal de hoofdentree alleen toegankelijk zijn voor de bewoners StadsEiland. De aangrenzende lifthal van blok 1 (Pretorium) is alleen (met sleutel) toegankelijk voor de bewoners van de

appartementen van blok 1 (Pretorium).

De gemeenschappelijke fietsenstalling is (met sleutel) toegankelijk voor de bewoners van alle appartementen/stadswoningen.

De verkeersruimte (gangen) naar de privébergingen en de algemene ruimte in de kelder onder appartementen blok 1 (Pretorium) zijn alleen toegankelijk voor de bewoners van blok 1 (Pretorium).

De kas op de daktuin is voor alle bewoners toegankelijk (met sleutel).

Alle entreedeuren en alle deuren van de algemene ruimten zijn naar buiten toe te openen zonder sleutels.

### **Beglazing**

Hoogrendement thermisch isolerende HR++ beglazing (gemiddelde U-waarde kozijn + glas  $\leq 1,30$  W/m<sup>2</sup>K) wordt toegepast in de glasopeningen van alle buitenkozijnen, -ramen en deuren van de appartementen en de algemene ruimtes. Daar waar brandwerende beglazing benodigd is wordt deze toegepast. Daar waar conform de NEN 3569 doorvalbeveilig en/of letselveilige beglazing benodigd is wordt deze toegepast.

**AANDACHTSPUNT:** De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks)garantie op de beglazing.

### **Dorpels en waterslagen**

De entredeurkozijnen van de appartementen en de buitendeurkozijnen in de algemene ruimten worden waar mogelijk voorzien van een DTS of kunststenen onderdorpel.

De overige gevelkozijnen zullen worden voorzien van aluminium waterslagen voorzien van antitreunfolie en gepoedercoat in de kleur grijs volgens keuze architect.

Ter plaatse van de aluminium gevelbeplating zullen aluminium lekdorpels worden toegepast gepoedercoat in de kleur oranjebruin volgens keuze architect.

De badkamer- en toiletdeuren in de appartementen worden voorzien van een kunst- of natuursteen onderdorpel. De overige binnendeuren in de appartementen worden niet voorzien van onderdorpels.

## De afbouw van uw appartement

### De afbouw van de vrij indeelbare appartementen (bouwnummer 16 t/m 20)

De vrij indeelbare appartementen (bouwnummer 16 t/m 20) zijn standaard niet voorzien van (niet-dragende) binnenwanden en binnendeuren. U kunt ervoor kiezen om dit zelf na oplevering te doen, maar het is ook mogelijk om dit tegen een meerprijs door Janssen de Jong Bouw te laten uitvoeren. U kunt in dat geval samen met de kopersbegeleider van Janssen de Jong Bouw een indeling maken en ontvangt een op maat gemaakte offerte.

De dragende wanden, leidingschachten, technische ruimte, meterkast, toiletruimte en badkamer hebben al wel een vaste plek gekregen i.v.m. met leidingverloop. Maar u kunt bijvoorbeeld wel zelf bepalen hoe groot de badkamer moet worden, hoeveel slaapkamers u wilt en waar u de keuken wilt plaatsen.

Ter inspiratie hebben we alvast een indeling gemaakt met 3 slaapkamers, de meerprijs van deze indeling vindt u in de koperskeuzelijst.

Het afwerkingsniveau van de vrij indeelbare appartementen is hetzelfde als de overige appartementen. De wanden worden dus behangklaar opgeleverd, de plafonds worden gespoten, er wordt een zwevende dekvloer geplaatst en de elektrapunten worden aangebracht conform de verkooptekening en/of de meerwerkafspraken met Janssen de Jong Bouw.

### Aftimmerwerk

- De meterkast wordt uitgevoerd en ingericht conform de geldende voorschriften van het energieleverend bedrijf.
- Daar waar nodig worden brandwerende betimmeringen, brandwerende doorvoeren (manchetten) of brandwerend schilderwerk toegepast.

### Postkasten en pakketbrievensbus

In de hoofdentrehal van appartementen blok 1 (Pretorium) worden postkasten geplaatst voor de bewoners van blok 1 (Pretorium). Tevens wordt hier een nader te bepalen pakketbrievensbus aangebracht waarin (online) bestelde pakketten kunnen worden afgeleverd voor alle bewoners van de appartementen/stadswoningen van StadsEiland. Hiermee is het mogelijk om uw (online) bestellingen te laten afleveren, ook als u niet aanwezig bent.

Naast de hoofdentrehal van appartementen blok 2 (Panorama) wordt een bellentableau met postkasten (voor brievenbuspost) geplaatst voor de bewoners van blok 2 (Panorama).

Alle stadswoningen krijgen een brievenbus in hun voordeur.

### Afwerking plafonds

- De plafonds van privébergingen in de kelder onder appartementen blok 1 (Pretorium), de lifthal in de kelder van blok 1 (Pretorium) en de gangen voor de bergingen in de kelder worden voorzien van houtwolcementplaten. Een klein gedeelte van de stallingsgarage wordt eveneens voorzien van houtwolcementplaten, daar waar nodig voor thermische isolatie.
- Het plafond van hoofdentrehal van appartementen blok 1 (Pretorium) voorzien van (akoestisch) plaatmateriaal, kleur volgens keuze architect.
- Alle plafonds van de hoofdentrehal van appartementen blok 2 (Panorama), de lifthallen van blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama) (met uitzondering van de lifthal van blok 1 (Pretorium) in de kelder) en de aangrenzende gemeenschappelijke gangen naar de appartementen voorzien van akoestisch plaatmateriaal, kleur wit.
- Het plafond van de gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van



- houtwolcementplaten, kleur wit.
- De plafonds in de gemeenschappelijke trappenhuizen voorzien van akoestische plaatmateriaal, kleur wit. met uitzondering van de onderzijde van betontrappen en prefab bordessen waar het beton in het zicht blijft.
- In de gemeenschappelijke technische ruimten, gemeenschappelijke werkkast, de privéberging van bouwnummer 46, 47 en 48 en de gemeenschappelijke kas wordt geen plafondafwerking aangebracht, tenzij voor thermische isolatie noodzakelijk in welk geval houtwolcementplaten worden aangebracht.
- Alle plafonds in de appartementen worden voorzien van structuur spuitwerk (V-naden blijven “in het zicht”), kleur wit, m.u.v. het plafond in de meterkast.
- De onderzijde van de prefab balkons wordt niet nader afgewerkt en wordt uitgevoerd in naturel beton.
- Het buitenplafond boven (een gedeelte van) het balkon/dakterras van bouwnummer 1 t/m 16, 20, 23, 24, 31, 34, 35, 40, 41, 49 en 50 wordt voorzien van isolatie met onderhoudsarm plaatmateriaal (Rockpanel of gelijkwaardig), kleur volgens keuze architect.
- Ter plaatse van een klein gedeelte van de entreehal in het appartement van bouwnummer 37, 40, 43, 46 en 49 wordt een verlaagd plafond aangebracht van gipsplaten voorzien van structuur spuitwerk, kleur wit.

#### Afwerking wanden

- De wanden van de lifthal van appartementen blok 2 (Panorama) in de kelder worden voorzien van glasvliesbehang, gesausd in de kleur wit. De overige ruimtes in de kelder worden niet afgewerkt, betonwanden en vellingblokken blijven in het zicht.
- De wanden van de hoofdentreehal van appartementen blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama), lifthallen van blok 1 en blok 2 (met uitzondering van de lifthal van blok 1 in de kelder), de aangrenzende gemeenschappelijke gangen naar de appartementen en de trappenhuizen worden voorzien van glasvliesbehang, gesausd in de kleur wit.
- De wanden van de gemeenschappelijke fietsenberging worden voorzien van glasvliesbehang en gesausd in de kleur lichtgrijs volgens keuze architect.
- De wanden in de badkamers (tot plafond) en de toiletruimten (tot minimaal 1,20 boven vloertegelwerk) worden voorzien van tegelwerk.
- De niet betegelde wanden boven het tegelwerk in de toiletruimten worden afgewerkt met structuur spuitwerk, kleur wit.
- De overige niet betegelde wanden in de stadswoningen en de appartementen worden behangklaar afgewerkt met uitzondering van de wanden in de badkamers (tot plafond) en de toiletruimten ((tot minimaal 1,20 boven vloertegelwerk incl. bovenkant inbouwreservoir) waar het tegelwerk wordt aangebracht.

**AANDACHTSPUNT:** Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dunne laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sausen.

### **Afwerking vloeren appartementen**

Alle constructieve vloeren zijn opgebouwd uit beton. De constructieve vloeren in de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer die bestaat uit een akoestische isolatielaag met daarbovenop een zandcement of anhydriet dekvloer.

De opbouw met zwevende dekvloer heeft tot gevolg, dat een harde vloerbedekking in de appartementen rechtstreeks op de vloer dient te worden aangebracht.

In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht. In de toiletruimtes en badkamers van de appartementen wordt de vloer voorzien van tegelwerk.

De vloerbedekking van de privé-gedeelten van de appartementen dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zo veel mogelijk worden tegengegaan. Behoudens toepassing in sanitaire ruimten is zogenaamde harde vloerbedekking toegestaan indien deze zodanig wordt aangebracht dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met wanden en doorvoerleidingen. De afwerkplint mag de afwerkvloer niet raken. Het doel hierbij is om de werking van de zwevende dekvloer niet te verstoren en geen onredelijke hinder te veroorzaken voor de overige eigenaar(s) en/of gebruikers.

U dient bij de keuze van een vloerbedekking ook rekening te houden met de vloerverwarming, zie onderdeel vloerverwarming.

**AANDACHTSPUNT:** Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is mogelijk. Hierbij dient rekening te worden gehouden dat de vloerafwerking niet in rechtstreeks contact staat met de wanden en doorvoerleidingen. Het blijft de eigen verantwoordelijkheid van de bewoners om de vloer kundig aan te (laten) brengen en de werking van de zwevende vloer intact te houden.

Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en het bouwbedrijf is daarvoor niet aansprakelijk.

Doordat de dekvloer is voorzien van vloerverwarming is het niet toegestaan om te boren in de vloer.

### **Afwerking vloeren algemene ruimten**

- Alle vloeren van de verschillende ruimten in de kelder, met uitzondering van de entree/bergingen van de stadswoningen, worden niet nader afgewerkt, hier blijft de monolithisch afgewerkte betonvloer (met slijtlaag) in het zicht.
- De vloer in de hoofdentrees, lifthallen (met uitzondering van de lifthallen in de kelder) en gangen naar de appartementen worden voorzien van PVC vloerbedekking met kunststof plinten langs de aansluiting met de wanden, kleur volgens keuze architect.
- De gemeenschappelijke fietsenberging wordt voorzien van een zandcementdekvloer met slijtvaste coating.
- De vloeren in de gemeenschappelijke trappenhuizen van appartementen blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama), met uitzondering van de trappen en prefab bordessen, voorzien van



PVC vloerbedekking met kunststof plinten langs de aansluiting met de wanden, kleur volgens keuze architect.

- De vloer in de gemeenschappelijke kas ter plaatse van de trap wordt voorzien van betontegels of klinkers. Ter plaatse van de kas wordt de vloer gedeeltelijk voorzien van betontegels/klinkers en gedeeltelijk van plantsubstraat (aarde geschikt voor daktuin).
- De vloer achter de hoofdentree van appartementen blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama), de entree van de fietsenberging voorzien van schoonloopmat.

### **Tegelwerk op dakterrassen**

Ter plaatse van de dakterrassen van bouwnummer 16, 21 t/m 26, 29, 30, 37, 43 t/m 45 en 49 worden betontegels afmeting 500 x 500 mm op tegel dragers toegepast. Bij de overige balkons blijft de prefab betonplaat in het zicht.

### **Plantvakken op dakterrassen**

Ter plaatse van de dakterrassen van de stadswoningen en de appartementen van bouwnummer 17, 25, 26, 30,37, 43, 44, 45 worden plantvakken met substraat (aarde) aangebracht. Deze worden bij oplevering aangeplant door de hovenier en dient door de koper zelf onderhouden te worden. Dit maakt geen onderdeel uit van het onderhoud door de VvE. Bij de appartementen wordt de beplanting aangebracht in een smalle strook aan de rand van het terras. Deze dienen onderhouden te worden vanaf het dakterras door de spijlen van het hekwerk heen.

De materiaalkeuze van de plantvakken wordt nog nader uitgewerkt, waarschijnlijk wordt dit uitgevoerd in kunststof.

### **Tegelwerk**

De wanden en vloeren in de badkamer en toiletruimte worden voorzien van tegelwerk.

Voor het tegelwerk in de stadswoningen en de appartementen is een standaard keuzepakket voor wand- en vloertegels samengesteld. Tegen een meerprijs kunnen andere tegels in een door het bouwbedrijf aan te wijzen showroom worden uitgekozen. Het aanbrengen van de wand- en vloertegels volgens het standaard keuzepakket is reeds in de koopsom verwerkt. Afwijkende maatvoering en patronen kunnen echter leiden tot een meerprijs. Strokkend verwerken van tegels behoort niet tot de mogelijkheden.

Door de kopersbegeleider van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Wandtegels bouwnummer 21, 22, 25 t/m 28 en 31 t/m 34:

Omschrijving toe te passen wandtegels in de navolgende ruimten:

- toiletruimte: rondom tot minimaal 1,2 m1 boven bovenkant vloertegel (inclusief bovenkant inbouwreservoir) met keramische wandtegels afm. 250x400mm. De wandtegels worden liggend verwerkt.
- badkamer: rondom tot plafond met keramische wandtegels afm. 250x400mm, De wandtegels worden liggend verwerkt.
- Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 20,-/m2 inclusief BTW.

Wandtegels bouwnummer 16 t/m 20, 23, 24, 29, 30 en 35 t/m 50:

- toiletruimte: rondom tot minimaal 1,2 m1 boven bovenkant vloertegel (inclusief bovenkant inbouwreservoir) met keramische wandtegels afm. 300x600 mm . De wandtegels worden liggend verwerkt.
- badkamer: rondom tot plafond met keramische wandtegels afm. 300x600 mm De wandtegels worden liggend verwerkt.
- Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 25,-/m2 inclusief BTW.

Ter plaatse van eventuele gevelkozijnen worden de wandtegels omgezet tegen de dagkanten van de gevelopening.

Vloertegels bouwnummer 21, 22, 25 t/m 28 en 31 t/m 34:

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

- Badkamer en toiletruimte: met keramische vloertegels, afm. 300x300mm.
- Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 30,-/m2 inclusief BTW.

Vloertegels bouwnummer 16 t/m 20, 23, 24, 29, 30 en 35 t/m 50:

Omschrijving toe te passen vloertegels in de navolgende ruimten:

- Badkamer en toiletruimte: met keramische vloertegels, afm. 450x450 mm .
- Voor de aankoop van de wandtegels is een verrekenpost opgenomen van € 35,-/m2 inclusief BTW.

De wandtegels worden voorzien van lichtgrijze voegen en de vloertegels van grijze voegen.

Voegen van vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht. Aansluitingen tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. Een witte voeg behoort niet tot de mogelijkheden.

De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van kwartronde kunststof hoekstrippen.

Er kan niet worden gekozen om de badkamer of toiletruimte in de appartementen casco op te leveren. Bij de vrij indeelbare appartementen is casco oplevering wel mogelijk. Er is in dat geval een beperkte SWK-garantie van toepassing. De verkrijger is zelf verantwoordelijk voor een afwerking en een waterdichte afwerking die voldoet aan het Bouwbesluit.

### Sanitair

Het sanitair van uw appartement is van het merk Villeroy en Boch (V&B) serie in de kleur wit en de kranen zijn van het merk Grohe. Het volgende sanitair wordt toegepast:

Het volgende sanitair wordt toegepast in de toiletruimte:

- Een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.



- Een keramische fontein voorzien van verchroomde fonteinkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde buis.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de (hoofd)badkamer:

- RVS afvoergoot.
- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde buis.
- Boven de wastafel wordt een ronde spiegel (diameter 600 mm) geplaatst.
- Boven de wastafel wordt een keramisch planchet van 600 mm breed geplaatst.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een elektrische (handdoek)radiator afmeting conform berekening installateur in de kleur wit, volgens monster.
- Bij bouwnummer 16 t/m 20, 23, 24, 29, 30 en 35 t/m 44, 46, 47, 49 en 50: een keramisch wandcloset met kunststof closetzitting met deksel. Het toilet wordt gemonteerd op een inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel voorzien van twee spoelknoppen, waarvan één waterbesparende spoelknop.
- Bij bouwnummer 49 en 50: een kunststof ligbad, afmeting 1800x800, afvoer in het midden van het bad. Bad voorzien van thermostatische badmengkraan met onderuitloop en handdouche.

Het volgende sanitair wordt toegepast in de 2<sup>e</sup> badkamer van bouwnummer 38, 39, 41, 42 en 50:

- RVS afvoergoot met warmteterugwinning.
- Een enkele wastafel voorzien van één wastafelmengkraan. De waterafvoer vindt plaats middels een verchroomde sifon die is aangesloten op een verchroomde buis.
- Boven de wastafel wordt een ronde spiegel (diameter 600 mm) geplaatst.
- Boven de wastafel wordt een keramisch planchet van 600 mm breed geplaatst.
- Een thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met waterbesparende douchekop.
- Een elektrische (handdoek)radiator afmeting conform berekening installateur in de kleur wit, volgens monster.

Het aansluitpunt van de wasmachine in de berging wordt voorzien van een tapkraan met beluchter. De gezamenlijke plantenkas wordt voorzien van buitenkraantje, merk en type volgens keuze bouwbedrijf.

Hydrofooruimte in de kelder van appartementenblok 1 (Pretorium) en de werkkast in de kelder onder appartementenblok 2 (Panorama):

- Uitstortgootsteen met tapkraan.

In een door het bouwbedrijf aan te wijzen showroom kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen inzicht wijzigen of aanvullen. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de

kopersbegeleider van het bouwbedrijf wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

#### **Aftimmerwerk**

Waar voor een deugdelijke en nette afwerking benodigd is, worden diverse aftimmerwerken uitgevoerd.

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

#### **Schilderwerk**

Alle voorkomende schilderwerken op hout worden uitgevoerd in een dekkend verfsysteem, kleur volgens keuze architect, met uitzondering van fabrieksmatig afgelakte houtwerken.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf in de kleur wit (RAL 9010).

Waterleidingen, CV-leidingen, chromatisch verzinkte leidingen of kunststof leidingen worden niet geschilderd.

#### **Keuken**

De appartementen worden zonder keukeninrichting opgeleverd. De keuken dient door u zelf gekocht te worden bij de projectshowroom of een keukenleverancier naar keuze. De keuken mag pas na oplevering van het appartement geplaatst worden. In de verkooptekening is de beoogde opstelplaats voor de keuken getekend met daarbij de standaardplaats waar de leidingen worden aangebracht.

Standaard worden aansluitpunten voor de volgende apparatuur (eventueel afgedopt) aangebracht:

- Perilex aansluiting opstelplaats kookplaat
- Wandcontactdoos opstelplaats recirculatie afzuigkap
- Afvoer en warm en koud watervoorziening opstelplaats spoelbak (afgedopt)
- Wandcontactdoos opstelplaats koelkast
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats vaatwasser
- Wandcontactdoos op aparte groep opstelplaats magnetron/oven
- Dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik boven aanrechtblad, aantal volgens verkooptekening

Als kopersoptie kan eventueel het leidingwerk van de keuken worden aangepast. Dit kan leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider van de aannemer wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure en de bijbehorende sluitingsdatum.

## **De installaties in uw appartement**

#### **Waterinstallaties**

De waterleidingen worden volgens de voorschriften van de nutsbedrijven uitgevoerd in een enkel leidingstelsel.

Een koud- en warmwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de opstelplaats voor de keukenmengkraan in de keuken (afgedopt)

- de wastafelmengkraan in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de badmengkraan in de badkamer bij bouwnummer 49 en 50.

Een koudwaterleiding wordt standaard aangelegd naar:

- de fonteinkraan in de separate toiletruimte
- het spoelreservoir van de toilet(ten)
- het tappunt ten behoeve van de wasmachine en de CV-installatie (één tappunt).
- warmtepomp
- de gemeenschappelijke kas.
- bewateringsinstallatie daktuin

In de keuken wordt de waterleiding op de standaard plaats afgedopt. Bij het bepalen van deze standaard plaats wordt uitgegaan van de op verkooptekening aangegeven keukenopstelling.

De waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast en is afsluitbaar.

### **Algemene waterinstallatie**

In de kelder onder appartementen blok 1 (Pretorium) is een algemene technische ruimte waar indien noodzakelijk een hydrofoor wordt geplaatst die zorgt voor voldoende waterdruk. Vanuit de hydrofoor wordt het water verspreid naar de meterkasten van de stadswoningen en de appartementen. In de hydrofooruimte en in de werkkast in de kelder onder blok 2 (Panorama) wordt voor het onderhoud van het gebouw een uitstortgootsteen met tapkraan geplaatst.

### **Sprinklerinstallatie**

De stallingsgarage wordt voorzien van een sprinklerinstallatie volgens advies van de adviseur brandveiligheid.

### **Gasinstallaties**

Aangezien nieuwbouwprojecten tegenwoordig gasloos worden gebouwd is het niet meer mogelijk om een gasaansluiting te realiseren. Hier is in dit project dan ook niet voorzien.

### **Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel**

De appartementen zijn voorzien van een individuele lucht/water warmtepompinstallatie. De warmtepomp verzorgt het warme tapwater voor in de boiler, evenals warmte voor de verwarming van de woning/het appartement.

De buitenunit van de luchtwarmtepomp wordt geplaatst op het dak van de appartementen. De binnenunit en het boilervat worden geplaatst in de technische ruimte/berging van uw appartement.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik. De boiler (al dan niet met sepeeraat buffervat) wordt afgestemd op het aantal personen waarvoor het appartement geschikt is en heeft de volgende (minimale) bruto inhoud:

- bouwnummer 49 en 50: 254 liter
- bouwnummer 16 t/m 20, 29, 30, 35 t/m 44, 46 en 47: 171 liter
- bouwnummer 21 t/m 28, 31 t/m 34, 45 en 48 : 148 liter

De verwarming in uw stadswoning/appartement wordt uitgevoerd door middel van vloerverwarming. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de vloerverwarmingsverdeler.

De privé-berging in de kelder en de berging(en) in de appartementen worden niet voorzien van vloerverwarming.

In de badkamer wordt indien noodzakelijk een elektrische (handdoek) radiator geplaatst.

**AANDACHTSPUNT:** Onder de beoogde keukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de opstelling waar wij rekening mee hebben gehouden? Geef dit dan zo snel mogelijk door aan de verkoopbegeleider van het bouwbedrijf, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer van de appartementen. De slaapkamers worden voorzien van een afzonderlijke naregeling waardoor deze individueel na te regelen zijn.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

- (entree)hal appartement : 18°C vloerverwarming
- woonkamer / keuken : 22°C vloerverwarming
- slaapkamers : 22°C vloerverwarming
- toilet : 18°C vloerverwarming
- badkamer : 22°C vloerverwarming  
en indien noodzakelijk elektr. handdoekradiator
- bergingen / techniek ruimte : niet verwarmd
- bergingen kelder appartementen : niet verwarmd

Er mag geen nachtverlaging in de woning/het appartement worden toegepast, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

**AANDACHTSPUNT:** De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,05 m<sup>2</sup>K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.



## Koeling

De warmtepomp van uw appartement is geschikt om in de zomer te koelen.  
De koeling geschiedt via het vloerverwarmingssysteem.

## Mechanische ventilatie

De woning wordt geventileerd door een balansventilatiesysteem met een warmte terugwin unit (WTW-unit). Zowel de luchtafvoer als de luchttoevoer vindt plaats d.m.v. de ventilator in de technische ruimte geplaatste WTW-unit. De verse lucht wordt middels een dakdoorvoer van buiten aangevoerd. In de WTW-unit wordt de verse lucht langs de lamellen van de warmtewisselaar gevoerd en zo voorverwarmd met warmte uit de afgezogen lucht zonder daarmee rechtstreeks in contact te komen. De lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine. De bediening van het ventilatiesysteem geschiedt door middel van een CO2 sensor in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats en aantallen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen, maar deze worden definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur.

De WTW unit is voorzien van een bypass welke ervoor zorgt dat er in de nachtelijke uren (afhankelijk van de buiten temperatuur) koelere buitenlucht kan binnenkomen.

Vers ingebracht lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

In de keuken wordt geen afzuigpunt meegenomen / aangeboden voor de aansluiting van een afzuigkap. Er dient te worden gekozen voor een recirculatieafzuigkap. Er mag geen doorvoer naar buiten gemaakt worden. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.

De spui ventilatie van de appartementen geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen.

De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.

De stallingsgarage wordt mechanisch geventileerd door middel van mechanische afzuiging welke uitkomt boven het dak van appartementen blok 1 (Pretorium) met natuurlijke toevoer via van de hellingbaantoegang.

De trappenhuisen, lifthallen en de gangen in de algemene ruimten van de appartementen worden geventileerd middels en eigen WTW systeem. Voor een goede werking van het ventilatiesysteem is het nodig om de deuren die voorzien zijn van kleefmagneten open te laten staan.

## Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. Er wordt een groepenkast geplaatst in de meterkast. De installatie bestaat uit lichtpunten en wandcontactdozen volgens het zogenaamde centraaldozen systeem. Het aantal en de positie van de lichtpunten en wandcontactdozen staat aangegeven op de verkooptekeningen. De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit inbouw materiaal toegepast met uitzondering van de meterkast, de stallingsgarage, de algemene ruimten in de kelder en de privébergingen van de appartementen in de kelder. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende hoogten worden aangehouden:

- schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de vloer.
- wandcontactdozen en loze leidingen voor bijvoorbeeld telefoon, data en CAI worden aangebracht op circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok.
- ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de afgewerkte vloer aangebracht. Ten behoeve van de afzuigkap op ca. 220 cm boven vloer. Overige aansluitpunten onder het aanrechtblad.
- de thermostaat wordt aangebracht op circa 150 cm boven de afgewerkte vloer.

Loze leidingen worden altijd zonder schakelmateriaal geplaatst en zijn voorzien van een klemdeksel.

In verband met de brandveiligheid worden er in de stadswoningen en de appartementen rookmelder(s) geplaatst zoals aangegeven op de verkooptekening. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van de stadswoning of het appartement. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij.

Indien meerdere rookmelders worden toegepast in één stadswoning of één appartement zullen deze worden gekoppeld, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra één van de melders wordt geactiveerd.

Op diverse deuren in de algemene ruimten, ter plaatse van de voordeuren van de appartementen en ter plaatse van de kelderentree van de stadswoningen worden vrijloopdeurdrangers met een rookmelder aangebracht. Dit zijn deurdrangers die de deuren automatisch sluiten ingeval van brand (rook) of stroomuitval. Onder normale omstandigheden geven de vrijloopdeurdrangers geen weerstand en de deur werkt dan alsof er geen deurdranger is.

Op diverse deuren in de algemene ruimte/lifthalen worden deuren voorzien van kleefmagneten zodat deze bij normaal gebruik open blijven staan. Ingeval van brand sluiten deze deuren zich automatisch.

U dient zich na oplevering zelf aan te melden voor de levering van water en stroom.

Ten behoeve van telecom/data/kabeltelevisie worden onbedrade aansluitpunten (loze leidingen) in de stadswoningen en appartementen aangebracht. In de koopsom zijn geen aansluit- of abonnementskosten voor telecom/data/kabeltelevisie opgenomen. In de meterkast wordt een mantelbuis aangebracht voor telecom/data en een centraal aansluitpunt voor kabeltelevisie (CAI) of glasvezel, zodat de koper hierop de door hem/haar gewenste aansluiting(en) kan aanvragen bij de door hem/haar gewenste leverancier(s).



De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van het bouwbedrijf. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

De elektra in de privébergingen van de appartementen wordt aangesloten op de algemene meterkast van het appartementencomplex. Elke berging wordt voorzien van één enkele wandcontactdoos en lichtpunt met schakelaar. De wandcontactdoos in de berging is laag afgezekerd.

De stallingsgarage, algemene ruimtes en daktuin worden voorzien van verlichtingsarmaturen volgens keuze architect. In de kelder in opbouw uitvoering.

De elektra van de algemene ruimten, lift, algemene verlichting, etc. worden aangesloten op de algemene meterkast.

In de kelder wordt een laadpaal met 2 oplaadpunten aangebracht, aangesloten op de algemene meterkast van de parkeergarage.

### **Intercominstallatie**

Er wordt een videofooninstallatie toegepast ter plaatse van:

- de entree van de appartementen van blok 1 (Pretorium)
- de entree van de appartementen van blok 2 (Panorama)
- de stallingsgarage, aangesloten op alle appartementen en stadswoningen.

De videofooninstallatie wordt aangesloten op een ontvanger welke wordt geplaatst in de woonkamer van de appartementen en op de begane grond van de stadswoningen.

### **Buitenverlichting**

In de daktuin, ter plaatse van de hoofdentree's en de voordeuren van de stadswoningen worden verlichtingsarmaturen geplaatst met schemerschakeling. Op uw dakterras/balkon dient u zelf voor een verlichtingsarmatuur te zorgen.

### **PV-panelen (zonnepanelen)**

Elke stadswoning en appartement wordt voorzien van photovoltaïsche panelen (PV-panelen) waarmee elektriciteit wordt opgewekt uit zonlicht. De PV-panelen worden op het dak van de stadswoningen en het appartementengebouw geplaatst en de omvormers worden geplaatst in de technische ruimte/berging in de appartementen en stadswoningen en in de algemene technische ruimte. De verdeling en positie op het dak zal nader uitgewerkt worden. De exacte posities, vermogens per paneel en aantallen zijn nader te bepalen en zullen door de installateur aan de hand van de definitieve BENG berekening uitgewerkt worden.

Het uitgangspunt ten tijde van het vaststellen van de verkoopdocumentatie is als volgt (uitgaande van een piekvermogen van circa 420 Wp per paneel):

- appartementen van blok 1 (Pretorium): 3 panelen per appartement
- algemene ruimte van appartementen blok 1 (Pretorium): 7 panelen
- appartementen van blok 2 (Panorama):
  - bouwnummer 16: 7 panelen

- bouwnummer 17: 5 panelen
- bouwnummer 18, 19 en 20: 6 panelen per appartement
- op de algemene ruimte van appartementen blok 2 (Panorama) en/of de parkeergarage/daktuin worden geen PV-panelen aangesloten

### **Liftinstallatie**

Er wordt in appartementen blok 1 (Pretorium) en in appartementen blok 2 (Panorama) een persoonslift aangebracht met een hefvermogen van ca. 1.125 kg. Deze lift is geschikt voor rolstoelgebruiker(s). De liftinstallatie wordt uitgevoerd volgens de eisen en normen van het Nederlands Liftinstituut. De lift wordt voorzien van een kunststof vloerafwerking.

### **Veiligheidsinstallatie**

De algemene ruimtes worden voorzien van noodverlichting en vluchtrouteaanduiding. Alle veiligheidsvoorzieningen zullen worden uitgevoerd conform het bouwbesluit.

### **AED (Automatische Externe Defibrillator)**

In het project StadsEiland wordt door Janssen de Jong een AED geplaatst. Deze wordt opgehangen op een nader te bepalen locatie. Het hiervoor benodigde elektrapunt wordt aangesloten op de algemene meterkast. Om een goede werking van de AED te waarborgen dient een onderhoudsabonnement te worden afgesloten. De kosten voor het onderhoud van het eerste jaar komen voor rekening van Janssen de Jong. Daarna dient het onderhoud te worden overgenomen door de VvE.

### **Gemeenschappelijke meters**

De gemeenschappelijke meters welke zich in de algemene meterkast bevinden registreren het verbruik van onder andere:

- de verlichting van de algemene ruimten, de privébergingen van de appartementen en de vluchtroutemarkering.
- het elektraverbruik van de algemene installaties en de hydrofoorinstallatie.
- de wandcontactdozen van de algemene ruimtes in het gebouw.
- het elektraverbruik van de liften.
- Het watergebruik van de kranen t.p.v. de uitstortgootstenen en de gemeenschappelijke kas.
- het waterverbruik van de bewateringsinstallatie van de daktuin

Er zullen diverse tussenmeters geplaatst worden om het elektraverbruik van de verschillende gebouwoonderdelen tussen de verschillende ondersplittingsen van de VvE te kunnen verrekenen. De volgende onderdelen zullen gezamenlijk bemeterd worden:

- de algemene ruimten, de lift en de privebergingen van appartementen blok 1 (Pretorium)
- de algemene ruimten, de lift en de privebergingen van appartementen blok 2 (Panorama)
- de stallingsgarage, de hydrofooruimte, sprinklerinstallatie, hwa-afvoer, de daktuin(verlichting) en de gezamenlijke kas

De kosten voor deze algemene voorzieningen zullen worden opgenomen in de door de VvE's nader te bepalen servicekosten.

## Milieu en energieverbruik

U heeft gekozen voor een nieuwbouwwoning of -appartement van Janssen de Jong. Dit betekent een comfortabele woning/appartement die klaar is voor de toekomst en die met respect voor mens en milieu wordt gebouwd.

### Materiaalgebruik

De woningen/appartementen wordt gebouwd met duurzame en hoogwaardige materialen. De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende en waterbesparende maatregelen ingezet. Zo zijn de woningen/appartementen voorzien van een zeer energiezuinig ventilatiesysteem en een luchtwarmtepompinstallatie met een bijzonder hoog rendement. Warm waterleidingen worden geïsoleerd om warmteverlies te beperken.

Ook is er oog voor het watergebruik. Zo worden waterbesparende douchekoppen toegepast, waterbesparende spoelknoppen bij de toiletten en kranen met straalbreker. De daktuin wordt zoveel mogelijk gevoed met regenwater.

Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in het appartement uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

### Duurzaam geproduceerd hout

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout is duurzaam geproduceerd. Wij kopen het hout in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk. Het bouwbedrijf is zelf niet gecertificeerd door het FSC of PEFC, daardoor vervalt helaas het officiële keurmerk zodra het hout door ons wordt verwerkt.

### Gasloos

Uw woning/appartement is niet aangesloten op het gasleiding netwerk. Uw woning/appartement is daarmee klaar voor de toekomst.

### Energieverbruik/BENG

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld aan het energieverbruik en daarmee de CO<sub>2</sub>-uitstoot van gebouwen.

Dit wordt bepaald in de BENG eisen (eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen). Er zijn drie BENG-eisen en daarnaast wordt bepaald of de woningen niet te warm worden in de zomer met de TO juli berekening. Uw woning voldoet aan alle BENG eisen en omdat er in uw woning vloerkoeling wordt toegepast is er geen berekening van de TO juli noodzakelijk.

Dit alles wil zeggen dat het gebouwgebonden energieverbruik bij een gemiddeld gebruik van de woningen/appartementen bijna nul is. Het energieverbruik van huishoudelijke apparaten (zoals televisies, computers, kookplaat, wasmachine etc.) staat hier los van. Daarnaast kan het zijn de kosten per kWh, die u moet betalen voor de elektriciteit die u afneemt, niet gelijk is aan het bedrag dat u terugkrijgt per kWh voor de opbrengst van uw PV-panelen.



### Energie­label

Bij oplevering van uw woning/appartement wordt een energie­label verstrekt. Uw appartement krijgt het energie­label A met één of meer + erachter, bijvoorbeeld A+++­. Het energie­label wordt per woning/appartement bepaald door een gespecialiseerd bureau. Dit gebeurt vlak voor oplevering. Het aantal ++ is onder andere afhankelijk van de ligging en de grootte van uw woning/appartement. Het voorlopige energie­label van uw woning/appartement is A+++­.

### Isolatie­waarden

In de woning wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatie­waarden.

Onderdeel	Isolatie­waarde
Begane grondvloer	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels woning/appartement	$R_c \geq 5,60 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak woning/appartement	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$
Kozijnen woning/appartement met HR++ beglazing	$U \leq 1,30 \text{ W/m}^2\text{K}$

### Natuurinclusief bouwen

Het behouden van biodiversiteit is een belangrijk thema in nieuwbouwprojecten. In dit project zijn de volgende voorzieningen opgenomen:

- In de gevels worden nestkastjes geplaatst voor kleine vogels (zoals mussen en zwaluwen) en voor vleermuizen. Deze worden gescheiden van de spouwmuur, zodat de vogels en vleermuizen niet in de spouw kunnen komen.
- Er wordt biodiverse beplanting toegepast in de daktuin en op de taluds. De toegepaste beplanting zullen bijen, vlinders en vogels aantrekken en leefbaar zijn in verschillende seizoenen.

## Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Kleurcode
Gevelmetselwerk	Betonsteen, wildverband	Grijs	Keuze architect
Voegwerk metselwerk	Mortel – doorgestreken, terugliggend gevoegd stootvoegloos	Grijs	Keuze architect
Gevelbeplating - geprofileerde plaat	Metaal	Oranjebruin	Keuze architect
Balkonplaten	Prefab beton	Natuurlijk grijs	
Dakterrassen	Betontegels af. 500x500 mm	Natuurlijk grijs	
Waterslagen	Aluminium	Grijs	Keuze architect
Lekdorpels onder gevelbeplating	Aluminium	Oranjebruin	Keuze architect
Nestkastjes	Beton	Grijs	
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Zie omschrijving bij onderdeel kozijnen, ramen en deuren: - Kunststof - Hout - Aluminium	Oranjebruin	Keuze architect
Lateien/geveldraggers	Staal, verzinkt en gepoedercoat	Grijs	Keuze architect
Hemelwaterafvoeren stadswoningen	Aluminium vierkant tussen metselwerk	Grijs	
Hemelwaterafvoeren balkons appartementen	Kunststof of aluminium rond	Grijs	
Buitenplafond t.p.v. hoofdentree blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama)	Plaatmateriaal (Rockpanel of gelijkwaardig)	Oranjebruin of wit	Keuze architect
Buitenplafond boven balkon/dakterras bouwnummer 1 t/m 16, 20, 23, 24, 31, 34, 35, 40, 41, 49 en 50	Plaatmateriaal (Rockpanel of gelijkwaardig)	Oranjebruin of wit	Keuze architect
Entreekozijnen en deuren in kelder	Hout	Wit	RAL 9010
Hekwerken balkon, duikerbrug en rondom hellingbaan	Lamellen of spijlen, staal, verzinkt en gepoedercoat	Grijs	Keuze architect

Hekwerken "frans balkon" bij draaikiepramen tot op vloer	Stalen U-profiel met doorvalveilig glas	Oranjebruin profiel, blank glas	Keuze architect
Dakbedekking	Bitumen of kunststof	Naturel	Keuze bouwbedrijf
Postkasten	Metaal	Grijs	Keuze architect
<b>Binnentuin / terreininrichting:</b>			
Gemeenschappelijk kas	Glas met aluminium of staal, materiaal afhankelijk van beschikbaarheid	Naturel	Afhankelijk van beschikbaarheid
Bestrating	Klinkerbestrating Betontegels 300 x 600	Roodbruin Grijs	Keuze landschaps-architect
Houten terras	Houten vlonderplaten	Naturel	Keuze architect
Inrichting daktuin	Beplanting, speelelement, zitelement		Keuze hovenier/overleg bewoners

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Het bouwbedrijf zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste RAL-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van uw woning/appartement.

## Ruimte afwerkstaat interieur

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk. Bij saus- en schilderwerk wordt waar mogelijk RAL 9010 aangehouden.

nr.	Omschrijving	materiaal/afwerking/voorziening	kleur
1.0	Algemene ruimtes		
	<b>Stallingsgarage</b>		
	Vloer	Monolithisch afgewerkte betonvloer voorzien van slijtlaag	Naturel Wit
	Wanden	Onafgewerkt beton Houtwolcementplaten of metalstudvoorzetwand	Naturel Grijs
	Plafond	Onafgewerkt beton Incidenteel voorzien van houtwolcementplaten	Naturel Naturel
	Overige	Belijning parkeervakken: betoncoating	Wit
	<b>Trappenhuizen van kelder naar daktuin</b>		
	Vloer	Trap en bordes: prefab beton Vloer traphal kelder: betonvloer	Naturel
	Wanden	Beton- en of vellingblokken onafgewerkt Houten pui	Naturel Wit
	Plafond	Houtwolcementplaten (blok 1 (Pretorium)) of beglazing kas onafgewerkt Onderzijde betontrap onafgewerkt	Naturel Naturel Naturel
	<b>Kelderentree (bij trap) blok 1 (Pretorium)</b>		
	Vloer	Monolithisch afgewerkte betonvloer voorzien van slijtlaag	Naturel
	Wanden	Kalkzandsteen vellingblokken	Naturel
	Plafond	Houtwolcementplaten	Wit
	<b>Kelderentree/lifthal blok 2 (Panorama)</b>		
	Vloer	Monolithisch afgewerkte betonvloer voorzien van slijtlaag	Keuze architect grijs
	Wanden	Glasvliesbehang, gesausd	Wit
	Plafond	Houtwolcementplaten	Wit
	<b>Privébergingen kelder</b>		
	Vloer	betonvloer voorzien van slijtlaag	Naturel
	Wanden	Kalkzandsteen vellingblokken	Naturel
	Plafond	Houtwolcementplaten (met uitzondering van berging bouwnummer 46, 47, 48 waar de onderzijde van de betonvloer in het zicht blijft)	Naturel

	<b>Lifthal kelder blok 1 (Pretorium) en gangen voor bergingen kelder</b>		
	Vloer	Betonvloer voorzien van slijtlaag	Naturel
	Wanden	Kalkzandsteen vellingblokken	Naturel
	Plafond	Houtwolcementplaten	Naturel
	<b>Hydrofoorroimte blok 1 (Pretorium)</b>		
	Vloer	Betonvloer	Naturel
	Wanden	Onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Onafgewerkt	Naturel
	Diversen	1x uitstort gootsteen met kraan (koud water) en hydrofoorinstallatie	
	<b>Werkkast blok 2 (Panorama)</b>		
	Vloer	Betonvloer	Naturel
	Wanden	Onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Onafgewerkt	Naturel
	Diversen	1x uitstort gootsteen met kraan (koud water)	
	<b>Algemene technische ruimten/berging</b>		
	Vloer	Betonvloer	Naturel
	Wanden	Onafgewerkt	Naturel
	Plafond	Onafgewerkt	Naturel
	<b>Hoofdentree blok 1 (Pretorium) (begane grond)</b>		
	Vloer	PVC vloer met houten plint verdiepte schoonloopmat inclusief RVS rand	Lichte houtkleur Antraciet
	Wanden	Glasvliesbehang, gesausd	Wit
	Plafond	(akoestisch) plaatmateriaal	Keuze architect
	<b>Hoofdentree blok 2 (Panorama) (begane grond)</b>		
	Vloer	PVC vloer met houten plint verdiepte schoonloopmat inclusief RVS rand	Lichte houtkleur Antraciet
	Wanden	Glasvliesbehang, gesausd	Wit
	Plafond	(akoestisch) plaatmateriaal	Keuze architect
	<b>Lifthalen beg. grond en verdiepingen + gangen naar appartementen blok 1 (Pretorium) en blok 2 (Panorama)</b>		
	Vloer	PVC vloer met houten plint	Lichte houtkleur grijs
	Wanden	Glasvliesbehang, gesausd	Wit
	Plafond	Akoestische plafondplaten	Wit
	<b>Trappenhuizen blok 1 (Pretorium)</b>		



	<b>en blok 2 (Panorama)</b>		
	Vloer	PVC vloer met houten plint Trappen en bordessen: prefab beton	Lichte houtkleur Naturel
	Wanden	Glasvliesbehang, gesausd	Wit
	Plafond	Akoestische plafondplaten onderzijde betontrap onafgewerkt	Wit Naturel
	<b>Gem. fietsenberging</b>		
	Vloer	Zandcementdekvloer voorzien van slijtvaste coating Schoonloopmat in RVS kader	Naturel Antraciet
	Wanden	Beton, gesausd	Lichtgrijs
	Plafond	Houtwolcementplaten	Grijs







2.0	Appartementen		
	<b>Hal</b>		
	Vloer	Cement dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	<b>Meterkast</b>		
	Vloer	meterkastvloerplaat of betonvloer	
	Wanden	aftimmerwerk houten beplating	
	Plafond	Beton	naturel
	Diversen	Meterkastinrichting en technische installaties	
	<b>Slaapkamer(s)</b>		
	Vloer	Cement dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	<b>Badkamer</b>		
	Vloer	keramische vloertegels, 450mm x 450mm	antraciet
	Wanden	keramische wandtegels, 300mm x 600mm rondom tot plafond	mat wit
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	Diversen	wastafelcombinatie en douchecombinatie	
	<b>Toilet</b>		
	Vloer	keramische vloertegels, 450mm x 450mm	antraciet
	Wanden	keramische wandtegels, 300mm x 600mm rondom tot circa 1,2m <sup>1</sup> hoog (bovenkant inbouw reservoir).  Boven het tegelwerk worden de wanden afgewerkt met structuur spuitwerk.	mat wit  wit
	Plafond	Structuur spuitwerk	wit
	Diversen	wandcloset en fonteincombinatie conform TO	
	<b>Techniek ruimte/berging</b>		
	Vloer	cement dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	Diversen	technische installatie conform tekening en TO, opstelplaats wasmachine	
	<b>Keuken/woonkamer</b>		
	Vloer	cement dekvloer	
	Wanden	behangklaar	
	Plafond	structuur spuitwerk	wit
	<b>Balkon</b>		
	Vloer	prefab betonnen balkonplaat of dakterras met betonnen tegels 500x500 mm	naturel
		stalen hekwerk	grijs





## Overzicht sanitair

### Toiletruimte

Onderdeel	Merk, kleur	Afbeelding
Toilet met deksel en inbouwreservoir	Villeroy en Boch O.NOVO Wit	
Fonteintje	Villeroy en Boch O.NOVO compact 36 x 25 cm, kraangat rechts of links Wit Alpin <i>De afgebeelde kraan is optioneel.</i>	
Fonteinkraan	Grohe Longlife Costa L laag model Chroom	
Afvoersifon fonteintje	Viege plugbekersifon met muurbuis Chroom	
Bedieningsplaat inbouwreservoir	Geberit Wit	

### Badkamer

Wastafel	Villeroy en Boch O.NOVO 65 x 46 cm met overloop  Wit Alpin  <i>De afgebeelde kraan is optioneel</i>	
Wastafelkraan	Grohe Eurosmart Cosmopolitan  Chroom	
Afvoersifon wastafel	Viege plugbekersifon met muurbuis  Chroom	
Keramisch planchet	Villeroy en Boch O.NOVO 60 x 17 cm  Wit	
Spiegel	Universele spiegel rond 60 cm (zonder verlichting) met spiegelklemmen	
Thermostatische douchemengkraan	Grohe Grohterm 1000  Chroom	

<p>Glijstangset douche</p>	<p>Grohe NG I Tempesta 60 cm Chroom</p>	
<p>Douche afvoer</p>	<p>Douchegoot, 80 cm</p>	
<p>Bad Bouwnummer 49 en 50</p>	<p>Villroy en Boch O.novo</p>	
<p>Thermostatische Badmengkraan Bouwnummer 49 en 50</p>	<p>Grohe Grohtherm 1000 Chroom</p>	

<p>Handdouche</p> <p>Bouwnummer 49 en 50</p>	<p>Grohe</p> <p>Chroom</p>	
<p>Toilet met deksel en inbouwreservoir</p> <p>Bouwnummer 16 t/m 20, 23, 24, 29, 30 en 35 t/m 44, 46, 47, 49 en 50</p>	<p>Villeroy en Boch O.NOVO</p> <p>Wit</p>	
<p>Elektrische radiator</p>	<p>Merk en afmeting nader door de installateur te bepalen</p>	

Gemeenschappelijke kas

<p>Buitenkraantje</p>	<p>chroom</p>	<p>Nader te bepalen door bouwbedrijf</p>
-----------------------	---------------	--

## Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantarenpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes.

Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt het bouwbedrijf zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is het bouwbedrijf ten allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen.

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.

