

# Technische Omschrijving



## Eden District 89 woningen Lloydpier

dd. 21-01-2019



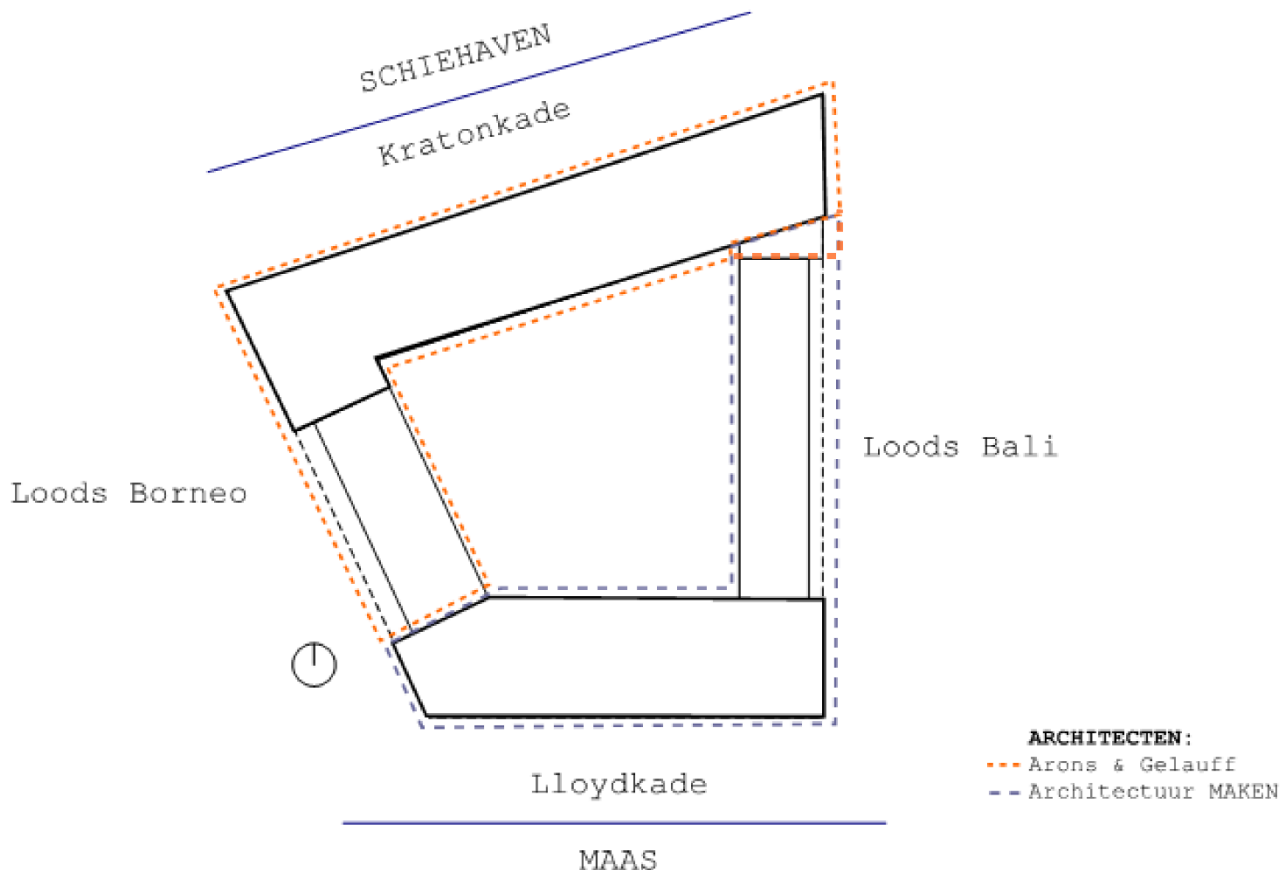
## Vooraf

Gefeliciteerd! U gaat een nieuwe woning kopen in het project Eden District. Een woongebouw met een gezamenlijk binnentuin en verdiepte stallingsgarage (hierna te noemen woning en woongebouw). Het woongebouw bestaat totaal uit 89 woningen inclusief een overdekte stallingsgarage met 103 parkeerplaatsen. De woningen zijn onderverdeeld in de volgende woningtypes:

- 46 appartementen:
  - 10 apartments
  - 36 loftapartments
- 23 2-laagse woningen:
  - 23 two floor apartments
- 15 stadswoningen
  - 15 town houses
- 5 CREATE kavels
  - 3 rooftop villas
  - 2 gate houses

Om u een indruk te geven hoe uw woning en het woongebouw worden samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten, is deze technische omschrijving per onderdeel beschreven. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de koperscontracttekeningen.

De woningen zijn met zeer veel zorg samengesteld en worden met evenveel zorg gerealiseerd. Omdat compleetheit, kwaliteit, karakter en duurzaamheid belangrijke thema's zijn bij de aanschaf van een nieuwe woning hebben wij deze samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct in het project Eden District.



Figuur 1: Schematische weergave van het woongebouw en aanliggende straten.

## Inhoud

1. Algemeen .....	4
2. Peil van het woongebouw met stallingsgarage .....	8
3. Grondwerk.....	8
4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer.....	8
5. Balkon, loggia en dakterras .....	9
6. Fundering .....	9
7. Vloeren.....	9
8. Bouwmuren .....	9
9. Gevels.....	9
10. Gevelkozijnen, ramen en deuren .....	10
11. Dak.....	10
12. Binnenwanden.....	10
13. Binnenkozijnen en –deuren.....	11
14. Trappen en balustraden.....	11
15. Plafondafwerking .....	11
16. Wandafwerking.....	11
17. Vloerafwerking.....	12
18. Schilderwerk .....	12
19. Keuken.....	12
20. Sanitair.....	13
21. Sanitaire installaties.....	13
22. Elektrotechnische installatie .....	13
23. Verwarmingsinstallatie .....	14
24. Ventilatie installatie .....	15
25. Rookmelders.....	15
26. Algemene voorzieningen woongebouw.....	16
27. Ruimtestaat Woningen.....	17
28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur .....	19
29. Tot Slot.....	21

## 1. Algemeen

Deze technische omschrijving en de verkoopdocumentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is STEBRU genoodzaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven
- wijzigingen t.b.v. constructie;
- het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats van aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie onderdelen;
- kleur en materiaal gebruik;  
definitieve invulling van de woonomgeving (gemeenschappelijke tuinen, paden) rondom de woningen.

STEBRU is gerechtigd om tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de tekeningen, in de technische omschrijving en in bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van de het openbare gebied afgebeeld en de positie van het woongebouw daarin. Het openbare gebied wordt door de gemeente Rotterdam na oplevering woonrijp gemaakt. De binnentuin zal door de VvE worden beheerd. Wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van STEBRU.

De op tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installaties zijn indicatief. Ten aanzien van de plaats, aantallen en genoemde afmetingen kunnen bij de verdere uitwerking en realisatie afwijkingen voorkomen.

De plattegronden en impressies zoals weergegeven op de website en in de verkoopbrochures zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woning indeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning. Hiervoor zijn de contracttekeningen bedoeld. Verrekening als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk. De werkelijke kleuren van gevels, daken en schilderwerk kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de bemonsterde en door de architect / Welstand goedgekeurde materialen.

### *Van toepassing zijnde voorschriften*

- Het Bouwbesluit zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning;
- De Gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Rotterdam;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
  - o Gemeentelijk bouwtoezicht;
  - o Nutsbedrijven;
  - o Brandweer;
- De bepalingen van Woningborg conform Garantie- en Waarborgregeling 2016.

### *Woningborg*

Uw woning wordt gerealiseerd met Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Voor meer informatie kunt u meer lezen op [www.woningborg.nl](http://www.woningborg.nl).

### *Volgorde van stukken*

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de contracttekeningen.

### *Bouwbesluit en andere regelgeving*

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning/appartement:

<b>Benaming Bouwbesluit</b>	<b>Benaming brochure / technische omschrijving</b>
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in het appartement)
Technische ruimte	Berging, MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras
Berging	Berging

Bij enkele woningen is er in de plattegrond sprake van een onbenoemde ruimte i.v.m. de gestelde eis aan daglichttoetreding. Deze ruimte voldoet buiten dit aspect wel aan alle overige eisen die aan een verblijfsruimte worden gesteld. Tevens is ook bij enkele woningen voor de vereiste daglichttoetreding gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". De woning voldoet hiermee aan de gestelde eisen.

Voor beide bovengenoemde punten geldt dat dit is aangegeven op de van toepassing zijde koperscontracttekeningen.

### *Energie Prestatie Norm (EPC)*

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid de Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm hanteert kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmingen, luchtbehandelingsinstallaties etc. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle woningen geldt dat de EPC gelijk of lager is dan de wettelijke 0,4. Bij uw woning is het uitgangspunt een EPC van 0, een zeer zuinige woning. Om dit te realiseren wordt het project onder andere aangesloten op een extern zonnepark en wordt gebruik gemaakt van een aantal Powernesten.

### *Koperskeuzes*

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperskeuzes kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperskeuzes (zie verder betreffende bijlage(n) van de koop-aannemingsovereenkomst).

Tot een nader op te geven datum wordt u in de gelegenheid gesteld uw keuzes te bepalen ten aanzien van het/de in de technische omschrijving beschreven:

- Tegelwerk;
- Sanitair;
- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties.

### *CREATE kavels*

De technische omschrijving geldt in hoge mate ook voor de CREATE kavels. Bij de CREATE kavels is echter meer ontwerprijheid voor het wijzigen van de indeling en gevelaanzicht van de woning. In samenspraak met een architect en STEBRU kan de koper in een traject van ca. 60 dagen de woningindeling en het gevelaanzicht zelf mede vormgeven binnen de constructieve en technische kaders alsmede de eisen vanuit Welstand. Voor deze woningen wordt in eerste instantie een reserveringsovereenkomst getekend, waarbij tevens een reserveringsvergoeding van € 2.750,- incl. BTW dient te worden betaald. Deze wordt verrekend bij het transport van de woning indien u de woning koopt. Mocht u besluiten de woning niet te kopen om welke reden dan ook en u heeft de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst nog niet getekend, dan is het mogelijk om de reserveringsovereenkomst te ontbinden. De reserveringsvergoeding wordt dan niet geretourneerd.

Als Koper van een CREATE kavel kunt u ook kiezen voor de basisplattegrond van deze CREATE woning. Deze indeling past binnen de totale koopsom van de woning. Bij het maken van een eigen ontwerp wordt gekeken of hier ten opzichte van de basis koperscontracttekeningen sprake is van een noemenswaardig, kostenverhogend ontwerp. Dit zal plaatsvinden op basis van onder ander metrage (aantal m<sup>2</sup>), ingetekende sanitaire voorzieningen en basis uitgangspunten vanuit de algehele TO. Ten aanzien van het afwerkingsniveau wordt in de basis dezelfde TO gehanteerd/ is er eenzelfde lijst met koperskeuzes gehanteerd.

### *Beperkingen*

De woning voldoet bij oplevering aan het bouwbesluit en daarbij behorende NEN-normen en de eisen van Nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordeningen. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Aanpassingen buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer en minderwerklijst aangegeven (behoudens de CREATE kavels);
- Verplaatsen of wijzigen van de mechanische installatie incl. toe en afvoer punten;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn;
- Het casco uitvoeren van de sanitaire ruimtes (toilet- en badruimte) m.u.v. de Town Houses.

### *Werkzaamheden direct na oplevering*

Na oplevering kan het klimaat in de woning vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt de verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. STEBRU is niet verantwoordelijk voor deze schade.

### *Krimp*

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet door de eigenaar. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

### *Opruimen en schoonmaken*

Voor de oplevering worden de woningen en algemene ruimten bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Sanitair, glasruiten en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

### *Vereniging van Eigenaars (VvE)*

Bij de koop van een woning of appartement in een woongebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht.

Er wordt een vereniging van eigenaars (een VvE) opgericht, die de gedeelde belangen van de eigenaren behartigt. Omdat de woningen en de appartementen onderdeel zijn van een woongebouw met stallingsgarage en gemeenschappelijke ruimtes, wordt er door de VvE een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het onderhoud van de onder andere buitenschil, de gemeenschappelijke ruimtes en installaties zal worden bekostigd door de VvE. Uit de leden van de vereniging wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester, etc.) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een maandelijks bijdrage (de servicekosten), wordt aan de verplichting voldaan om het woongebouw in goede staat te houden. De 'kascommissie' (twee leden) controleert de penningmeester. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging.

De kosten voor koude- levering door Eneco en de twee deelauto's met een vaste parkeerplaats in de stallingsgarage worden via de VvE doorbelast aan de bewoners. Voor de kosten van Eneco geldt dat dit Pro-rato woninggrootte wordt toebedeeld.

De duurzaamheidsmaatregelen van wind en zonne-energie zijn voor de collectieve voorzieningen.

### *Verzekering*

De door STEBRU afgesloten CAR verzekering eindigt op de dag van oplevering. De VvE zal vanaf deze datum het gebouw verzekeren tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de gebruikelijke inboedel / aansprakelijkheidsverzekering.

### *Aansluitkosten*

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/ aanneemsom begrepen. De kosten van het gebruik van warmtelevering, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van STEBRU. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nuts leverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte en koude, die wordt verzorgd door Eneco en water wordt verzorgd door Evides.

## 2. Peil van woongebouw met stallingsgarage

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt ligt op hoogte van de bovenkant van de afwerkvloer/dekvloer van de begane grondvloer van de woning. Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

## 3. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, leidingen in de grond en bestratingen binnen de erfgrenzen van het woongebouw. Het terrein onder het woongebouw wordt uitgegraven tot onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het aansluitende terrein conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

### *Inrichting openbaar gebied*

Voor de inrichting van de buitenruimte heeft de gemeente Rotterdam een conceptontwerp opgesteld. Deze inrichting van de buitenruimte wordt zo goed als mogelijk voor de oplevering van het project Eden District door de gemeente uitgevoerd.

### *Binnentuin*

De binnentuinen en groendaken worden uitgevoerd conform het ontwerp van HOSPER landschapsarchitectuur en stedenbouw.

Bestaande uit:

- Terrassen die bij woningen horen uitgevoerd in betontegels;
- Plantenbakken en keerwanden uitgevoerd in beton;
- Tuinkasten, uitgevoerd in een standaard houten kast;
- Looppaden deels uitgevoerd in een halfverharding;
- Bijzondere plek, welke in co-creatie wordt uitgewerkt i.o.m. toekomstige bewoners;
- Beplanting, bestaande uit gras, diverse hoogten siergrassen, diverse bomen;
- Diverse verlichtingselementen.

Ter plaatse van de binnentuin en groendaken wordt een lokaal wisselend dakpakket aangebracht dat is afgestemd op de beplanting of bestrating. Dit pakket kan worden samengesteld uit diverse materialen en lagen, denk daarbij bijvoorbeeld aan: isolatiemateriaal, drainagemat, folies, lava laag, substraat laag, zand en dergelijke. Ook kunnen in het daktuinpakket lokaal installatievoorzieningen aanwezig zijn, zoals afvoerputten en goten en/of elektraleidingen voor de terreinverlichting. Onder dit pakket wordt een 2-laagse dakbedekking aangebracht. In de daktuin worden lokaal installatievoorzieningen aangebracht, zoals bijvoorbeeld een uitblaasvoorziening voor de ventilatie van de woningen en beluchtingsleidingen voor de riolering. Tevens is er een gezamenlijk watertappunt aanwezig.

## 4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer

### *Buitenriolering*

De buitenriolering wordt aangesloten op het gemeente riool volgens de lokale aansluitvoorwaarden.

### *Binnenriolering*

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en op de riolering aangesloten. Voor de ontfluchting wordt de riolering aangesloten op een ontfluchtingspijp in het dak.



#### *Hemelwaterafvoer*

De afvoer van regenwater van de daken, terrassen en balkons vindt plaats via kunststof afvoeren langs en/of in de gevel. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. Het leidingstelsel wordt aangesloten op het gemeenteriool of loost op het nabijgelegen water of in/op de binnentuinen. De balkons worden voorzien van spuwers welke voor de afwatering zorgen.

#### *Drainage*

Onder het woongebouw wordt gezien de gemiddelde grondwaterstand geen drainageleiding aangebracht.

### 5. Balkon, loggia en dakterras

De woningen die worden voorzien van een balkon en/ of loggia worden merendeels uitgevoerd met een prefab betonnen plaat. De balkons worden geproduceerd met afschot en een goot welke wordt voorzien van spuwers. De balkons worden zonder structuur aan de bovenzijde afgewerkt en gerold aan de onderzijde. De balkons, loggia's en terrassen zijn voorzien van hekwerken zoals op tekening, zie hiervoor de kleur- en materialenstaat. Afhankelijk van de woning en het gebouwdeel is er sprake van spijlenhekwerken met horizontale regels van metaal in kleur e.e.a. volgens de tekeningen, glashekken en of gesloten borstwering met doorvalbeveiliging. Enkele balkons/dakterrassen worden afgewerkt met grijze betontegels, afmeting 50 x 50 cm e.e.a. conform de koperscontracttekeningen.

### 6. Fundering

Het woongebouw en de stallingsgarage worden gefundeerd op betonpalen, waarvan de afmetingen en lengte door de constructeur worden vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

### 7. Vloeren

De vloeren van de woningen worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte betonlaag. Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers en/of kolommen toegepast. Deze worden indien benodigd afgetimmerd met een brandwerende beplating e.e.a conform de geldende regelgeving. De dikte van de vloeren als ook de benodigde wapening is bepaald door de constructeur. De keldervloer van de stallingsgarage/berging wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer monolithisch (vlak) afgewerkt. Het dak van de stallingsgarage is deels een betonnen kanaalplaatvloer. De afwerking van vloeren en plafonds in de woning vindt u in de hoofdstukken 'plafondafwerking' en 'vloerafwerking'.

### 8. Bouwmuren

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton en staal, deels geprefabriceerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De in het zicht blijvende betonconstructie in de stallingsgarage blijft onafgewerkt. De afwerking van wanden in de woning vindt u in de hoofdstuk 'wandafwerking'.

### 9. Gevels

De voor- en achtergevel van de woningen worden uitgevoerd als houten of betonnen binnenspouwbladen voorzien van isolatie en een steenachtig schoonmetselwerk buitenspouwblad voorzien van dilatatie voegen. De steenkeuze en verbanden (halfsteens- en wildverband) worden door de architect bepaald. Op diverse plaatsen wordt de gevel afgewerkt met houten delen en aluminium beplating, zie hiervoor de kleur- en materialenstaat en koperscontracttekeningen.

Boven de kozijnen in de gemetselde buitengevel worden indien constructief noodzakelijk, in kleur gecoate stalen lateien/geveldraggers aangebracht. Onder de gevelkozijnen met een borstwering worden aan de buitenzijde aluminium of betonnen waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van kunststenen vensterbanken, tenzij het kozijn aansluit op de vloer: in dat geval wordt geen vensterbank aangebracht.

## 10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

De kozijnen en ramen in de gevels worden gemaakt van hout (bouwnummers 1 t/m 32 en 82 t/m 89) of aluminium (bouwnummers 33 t/m 81) en worden voorzien van draaiende delen volgens de tekeningen. De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing. De draaiende delen worden voorzien van systeem gebonden hang- en sluitwerk in de kleur F1.

De gemeenschappelijke deurkozijnen van het woongebouw en woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van houten deuren. Alle toegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot. Deze cilinders in de deuren zijn gelijksluitend en kunnen dus met dezelfde sleutel geopend worden.

De deuren, ramen en kozijnen van de woning, welke bereikbaar zijn, worden conform de geldende wet- en regelgeving inbraakwerend uitgevoerd volgens weerstandsklasse 2.

### Beglazing

De buitenkozijnen, buitenramen- en deuren (welke voorzien worden van glas / glasstroken) van de appartementen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. HR++ glas is meerbladig glas, waarin de ruimte tussen de glasbladen is gevuld met een gas- of luchtmengsel. Het mengsel heeft tot doel het warmteverlies door het glas extra te beperken. Er wordt gelaagd glas toegepast waar dit volgens regelgeving noodzakelijk is.

## 11. Dak

Het platte dak van de woningen (of hoogste dak van de appartementen) wordt voorzien van isolatie met de RC conform bouwbesluit, waarover een bitumen dakbedekkingssysteem wordt aangebracht. Op de daken worden PV panelen geplaatst alsmede diverse installatie onderdelen (drycooler, Powernest, ontluchting, afvoer van ventilatie, etc.). Volgens de voorschriften wordt de dakbedekking mechanisch bevestigd of geballast met betontegels en/of grind. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim / betonnen afdekker.

Voor de toegang naar de daken (appartementen) wordt het dak ter plaatse van de lifthal voorzien van een te openen dakluik, uitgevoerd met een metalen vouw/schaartrap. Deze daken zijn alleen toegankelijk voor de VvE.

De dakvlakken waar geen installaties, loopzones en dakbelasting op zijn aangebracht en waar de mogelijkheid zich voordoet worden voorzien van een mossedum. Erkers worden in alle gevallen niet voorzien van mossedum.

## 12. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden overwegend opgebouwd uit gipsblokken/gasbetonelementen. Uitgangspunt is 70 mm met uitzondering van de wanden rondom de natte cellen waar zich een afvoer in de wand bevindt of wanden hoger dan 3500 mm, deze worden uitgevoerd in 100 mm e.e.a. conform de geldende regelgeving.

### 13. Binnenkozijnen en –deuren

De binnendeurkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen stompe montagekozijnen met afgeslankte bovendorpel en worden met een bovenlicht van helder glas afgewerkt ter plaatse van verblijfsruimten bij overige ruimten is dit een gesloten paneel De kozijnen welke geplaatst worden in de constructieve betonwanden en kozijn met een langere stijllengte dan 345 cm worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De witte stompe binnendeuren (231,5 cm hoogte) zijn fabrieksmatig afgelakt en voorzien van een loopslot en deurkrukken (kleur F1). De deuren van de badkamer en het toilet krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur een kastdeurslot. T.p.v. de meterkast wordt het bovenlicht van blank glas vervangen door een paneel in de kleur van de deur en worden deur en paneel voorzien van een ventilatie opening. Onder de deuren van de badruimte en toiletruimte wordt een antraciet/zwarte kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

### 14. Trappen en balustraden

De trap binnen de 2 laags woningen wordt gemaakt van vurenhout. De trap wordt standaard uitgevoerd als open trap zonder stootborden, als er een trapkast gesitueerd is onder de trap wordt deze uitgevoerd in een dichte variant. Houten traphekjes worden waar nodig geplaatst. Langs de muurzijden wordt een fabrieksmatig blank gelakte houten stokleuning aangebracht.

De trap wordt in de fabriek voorzien van grondverf. Voor oplevering worden de diverse onderdelen (spillen, bomen en traphekken) van de trap door de schilder voorzien van een witte aflaklaag. De treden en eventuele stootborden van de trap worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te stofferen.

### 15. Plafondafwerking

De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk, uitgezonderd de meterkast. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen platen zichtbaar.

### 16. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte wanden worden behangklaar afgewerkt. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor behang.

Hieronder genoemde ruimten worden voorzien van wandtegelwerk:

De wandtegels hebben een afmeting van 25x33 cm en worden liggend uitgevoerd in de kleur wit (keuze glanzend of mat).

#### *Toilet*

Wandtegelwerk rondom tot een hoogte ca. 150 cm hoog.

Boven het plateau wordt één rij gesneden wandtegels in de kleur wit op de wand gezet. Boven het tegelwerk wordt de wand tot aan plafond voorzien van structuur-spuitwerk, kleur wit;

#### *Badkamer*

Wandtegelwerk rondom tot aan plafond.

#### *Keuken opstelplaats*

Geen tegelwerk.

## 17. Vloerafwerking

De vloeren binnen de appartementen, 2 laagswoningen en CREATE woningen worden voorzien van een zwevende afwerkvloer van zandcement of anhydriet (afwerkvloer op een isolatie laag) m.u.v. van de douchehoek van de badkamer, deze wordt niet zwevend uitgevoerd. De townhouses worden voorzien van een volledige afwerkvloer van zandcement of anhydriet.

Aandachtspunten voor de bewoners m.b.t. het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking:

- Maximale Rc-waarde van de door derden aan te brengen vloerafwerking 0,09 m<sup>2</sup>K/W;
- De door derden aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet direct zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;
- Indien de afwerkvloer is uitgevoerd als anhydrietvloer dient voor verlijmen van de vloerafwerkingen geschuurd te worden;
- Afhankelijk van de aan te brengen vloerafwerking kan het zijn dat de vloeren vooraf geëgaliseerd moeten worden;
- Er dient grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten i.v.m. contactgeluid;
- In deze vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins in gewerkt worden;
- De vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen.

In de woningen worden de badkamer en het toilet voorzien van keramische vloertegels, afmetingen 30x30 cm in de kleur antraciet. Wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht. Voor wat betreft de vloertegels is naast de antraciet kleur nog een keuze uit 4 andere kleuren.

### *Voegen tegelwerk*

Het tegelwerk op de wanden en vloeren wordt afgewerkt met een waterdichte voeg. De uitwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van witte kunststof platte profielen. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

## 18. Schilderwerk

De aluminium gevelkozijnen -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde in de fabriek van kleur voorzien volgens de buiten afwerkstaat. Aan de binnenzijde worden deze kozijnen in de kleur antraciet uitgevoerd. De houten binnen- en buitenkozijnen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde geschilderd in de kleur volgens de buiten afwerkstaat.

De plaatstalen binnendeurkozijnen, stompe deuren en trapleuning zijn fabrieksmatig afgewerkt. De warm- en/of koudwaterleiding in de badruimte en toiletruimte wordt in de wand verwerkt. De overige in het zicht blijvende leidingen binnen de woning (leidingen in technische ruimte en verdeler vloerverwarming in de berging) worden niet geschilderd.

## 19. Keuken

Het is mogelijk om bij de door STEBRU geselecteerde keukenleverancier een keuken te kopen, deze wordt na de oplevering van uw woning geplaatst. Over de keuzemogelijkheden met betrekking tot de keuken en de te volgen procedure wordt verwezen naar de 'Algemene toelichting, voorwaarden en showroomprocedures'.

## 20. Sanitair

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de tekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven. De sanitair combinaties worden geleverd conform bijgevoegde bemonsteringslijst d.d. 11-01-2019.

Alle woningen hebben in ieder geval een toilet en badkamer. Deze badkamer is indien mogelijk en indien ingetekend op de tekening voorzien van een tweede toilet. Indien er in de contracttekening een tweede badkamer en of tweede toilet is ingetekend wordt deze ook gerealiseerd. De tweede badkamer wordt voorzien van een inloopdouche met glazen wand en wastafel.

## 21. Sanitaire installaties

Vanaf een door het Nutsbedrijf te plaatsen hoofdaansluiting in de meterkast, wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter, geheel conform de plaatselijke voorschriften. Er wordt GEEN gasaansluiting aangebracht.

*Alleen koud water naar;*

- de tapkraan voor wasmachine in de bergruimte/technische ruimte in de woning;
- de spoelinstallatie van het closet;
- het fontein kraantje in de toiletruimte.

*Koud en warm water naar;*

- de afgedopte kraan aansluitpositie bij de opstelplaats van de keuken;
- de wastafelkraan in de badruimte;
- de douchekraan in de badruimte;
- de badkraan alleen t.p.v. de townhouses.

## 22. Elektrotechnische installatie

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nutspartijen. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen systeem. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Jung AS500 in de kleur Alpine wit. Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als compact wandcontactdozen (d.w.z. 1 inbouwdoos) en worden verticaal uitgevoerd.

De leidingen in de woning worden weggewerkt in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de externe berging, werkruimtes en stallingsgarage en eventueel het leidingwerk achter de toekomstige keuken.

Het schakelmateriaal en leidingwerk van de externe berging wordt uitgevoerd als opbouw in een 230V uitvoering. Townhouses worden direct aangesloten op de woninginstallatie. De overige woningen worden via een tussenbemetering aangesloten op de algemene voorzieningen en vindt de verrekening plaats via de VvE.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op circa 105 cm;
- De wandcontactdozen op circa 30 cm;
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 120 cm.

De loze leidingen bevinden zich ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer. Deze kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld cai/utp/tel. De loze leidingen zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen. Loze leidingen worden conform de koperscontracttekeningen aangebracht en komen uit in de meterkast.

Eventuele wandlichtpunten worden op een hoogte van ca. 210 cm aangebracht, met uitzondering van het wandlichtpunt in de badkamer boven het wastafelmeubel. Dit wordt standaard op een hoogte van ca. 170 cm aangebracht.

In de meterkast wordt een zwakstroom belinstallatie aangebracht met een drukknop bij de woningen welke de voordeur aansluit op maaiveld niveau. Overige woningen worden voorzien van een videfoon installatie en beldrukker bij de voordeur.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is op de verkooptekening aangegeven. De positie van de aansluitpunten zijn bij benadering aangegeven en kunnen afwijken t.o.v. de tekeningen.

### 23. Verwarmingsinstallatie

De installatie is aangesloten op de afleverzet van de stadsverwarming en KO-installatie in de zogenaamde 'warme' en 'koude' meterkast in de woning en wordt uitgevoerd als laagtemperatuur vloerverwarming en topkoeling middels de vloerverwarmingsleidingen. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Uw woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (Maximale Rc-waarde van de door derden aan te brengen vloerafwerking 0,09 m<sup>2</sup>K/W) met een master thermostaat in de woonkamer en ruimte thermostaten in de slaapkamers en badkamer. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden waar deze geplaatst zijn in een kast of technische ruimte, niet voorzien van een omkasting. De posities staan aangegeven op de koperscontracttekeningen. Het toegepaste systeem in de woning kunt u tevens gebruiken voor vloerkoeling. De koeling wordt door Eneco via de VvE geleverd aan alle woningen in het gebouw. Koeling via de vloer kan ingezet worden om temperatuurtoppen af te vlakken. Dit betekent in de praktijk dat het systeem de woning een paar graden kan koelen en daarmee het wooncomfort vergroot.

De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle vloerverwarming bij gesloten ramen en deuren, zijn berekend volgens Woningborg. Het advies is om de ruimtes het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen.

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst welke met een stekker wordt aangesloten op een wandcontactdoos.

#### *Algemene ruimten*

De stallinggarage en de algemene ruimten worden niet verwarmd. De leidingen van de warmte distributie ten behoeve van de woningen worden in de stallingsgarage, bergingsgroepen en dergelijke onder het plafond gemonteerd. Dit geldt eveneens voor de in pandige NUTS- en installatie tracés.

## 24. Ventilatie installatie

In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer van lucht en mechanische afvoer van lucht. In de berging in de woning wordt conform tekening deze gemotoriseerde individuele ventilatie unit met warmteterugwinning geplaatst (WTW). Vanaf de ventilatie installatie / unit wordt lucht toegevoerd en afgezogen via metalen kanalen met eventuele (flexibele) hulpstukken. In de woning worden conform tekening kunststof toe- en afvoerventielen aangebracht. In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem.

De ventilatie installatie is CO<sub>2</sub> geregeld. De samenstelling van het systeem volgt uit de EPC berekeningen en te behalen EPC norm.

## 25. Rookmelders

Conform bouwbesluit worden in de woningen optische rookmelders geplaatst die apart zijn aangesloten op het lichtnet en met elkaar gekoppeld. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Tevens wordt er één slimme rookmelder geleverd die kan worden verbonden met een smartphone of tablet.

## 26. Algemene voorzieningen woongebouw

### *Huisvuil*

Het huisvuil wordt centraal verzameld in een zo geheten containerruimte welke op de begane grond gepositioneerd is in een algemene ruimte van het woongebouw.

### *Centrale entree/lobby begane grond (appartementengebouw)*

De toegang tot het woongebouw is geregeld via een geïntegreerd bellentableau met een videofoon (kleur) welke doorgezet kan worden naar een smartphone. De postkasten worden uitgevoerd met schuine kap in zincor met een door de project architect te bepalen ral kleur.

De vloer van de lobby op de begane grond wordt afgewerkt met natuurstenen vloertegels (kleur in afstemming met project architect). Een gedeelte van de vloer, direct bij de entree van de lobby op de begane grond, wordt afgewerkt met een schoonloopmat. De wanden worden voorzien van structuurspuitwerk in kleur (kleur in afstemming met project architect) en het plafond wordt voorzien van een n.t.b. afwerking. Tevens zullen er in de verschillende entrees verfraaiingen aangebracht worden d.m.v. foto behang en betonstructuren e.e.a. ter beoordeling van de project architect.

### *Centrale hal verdiepingen*

De vloer van de gangen en lifthallen zullen voorzien worden van projecttapijt. De wanden worden voorzien van structuur spuitwerk. Het plafond in de gangen op de verdiepingen wordt voorzien van spuitwerk. Indien er aan het plafond leidingen verslepingen zijn wordt er een verlaagd plafond voorzien.

### *Trappenhuizen*

In de trappenhuizen worden prefab beton trappen en bordessen met trapbomen aangebracht. Alle prefab betonelementen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. Aan de buitenzijde van de trappen worden leuning aangebracht. De wanden en plafonds (plafonds zijnde geen prefab onderdelen) worden afgewerkt met structuur spuitwerk. De betonvloeren (zijnde geen prefab onderdelen), welke voorzien worden van een afwerkvloer, worden afgewerkt met projecttapijt.

### *Stallingsgarage*

De vloeren, wanden, kolommen en plafonds van de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking. De parkeervak- en rijbaanaanduiding worden met een belijning aangebracht. Daar waar de vloer onderdeel is van de thermische schil van de bovengelegen appartementen wordt de betonvloer aan de onderzijde voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. De toegang tot de stallingsgarage met een personenauto is mogelijk door middel van een speedgate. De inrijhoogte van de stallingsgarage / speedgate is 2100 mm. Voor auto's is een toegangscontrolesysteem aangebracht, waardoor er alleen bevoegde personen door middel van een handzender de stallingsgarage kunnen betreden. Per stallingsplaats wordt één handzender meegeleverd. De stallingsgarage wordt voor uw veiligheid, voorzien van brandschermen. Bij brand wordt dit scherm door de aanwezige rookmelders of indien noodzakelijk de aanwezige brandmeldinstallatie automatisch gesloten, waardoor de stallinggarage in diverse compartimenten wordt verdeeld.

### *Lift*

Het woongebouw wordt voorzien van een elektrisch aangedreven personenlift voor het vervoer van personen en goederen. De cabine met een leuning, spiegel, LED verlichting en een natuurstenen tegelvloer (overeenkomstig de vloer van de hoofdentree) heeft een afmeting van 1100 mm breedte,



2100 mm diepte en 2200 mm hoogte. Op de verdiepingen worden de stalen muurkappen en telescopisch schuivende deuren met een vrije doorgang van 900 x 2100 mm geschilderd.

#### *Binnentuin*

Er is een gemeenschappelijke binnentuin die door de eigenaren van het woongebouw kan worden gebruikt. Ontsluiting middels 3 poorten die kunnen worden afgesloten. Onderhoud is voor de VvE.

#### *Algemeen*

De installatie van de stallingsgarage en de gemeenschappelijke voorzieningen zoals verlichting, lift en hydrofoor worden aangesloten op de centrale meter (CVZ) van het woongebouw.

## 27. Ruimtestaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform tekeningen)
Entree woning (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	RVS huisnummer in resopal, Lichtschakelaar, wandcontactdoos, rookmelder, LED-lamp, bedrukker, brievenbus (waar de voordeur op de begane grond gelegen is) en een videofoon (woningen welke hun toegang via de centrale entree hebben). Gatehouses voorzien van een stand alone video doorbell Ring (basis) o.g.
Meterkast Koud (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Elektrameter, groepenkast, hoofdkraanwater, dubbel wandcontactdoos, SOP (signaal overnamepunt) CAI en telefoon.
Meterkast Warm / Koude (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Unit tbv warmte levering, Unit tbv koude levering.
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Bewegingssensor, plafond lichtpunt, vrijhangend toilet en fontein, fontein kraan, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Technische ruimte (bergruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk, leidingwerk cv-, lg- en mv- installatie in het zicht	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdoos, aansluitpunten wasmachine (elektra, water, afvoer), wandcontactdoos droger, WTW Unit.
Woonkamer (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaars, wandcontactdozen, plafondlichtpunten, 3 loze leidingen (waarvan 1 loos t.b.v. CAI), Master kamerthermostaat en hoofdbediening mechanische ventilatie, toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdozen (onder andere werkstopcontacten boven aanrecht en waarvan 1 met USB-lader),

				aansluitpunten spoelbak (warm- en koud water, afvoer), aansluitpunt vaatwasser, wandcontactdoos afzuigkap, wandcontactdoos koelkast, wandcontactdoos magnetron/ oven, wandcontactdoos vaatwasser, wandcontactdoos kooktoestel, loze leiding tbv boiler, afzuigpunt(en) mechanische ventilatie.
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdozen (waarvan bij de hoofdslaapkamer 1 met USB lader), plafondlichtpunt, loze leiding, ruimtethermostaat toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Badkamer 1 (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, wandcontactdoos, wastafel met 1 mengkraan, spiegel, betegelde douchehoek met glazendouchewand, douchemengkraan en glijstang, elektrische designradiator, afzuigpunt, ruimte thermostaat, (bij de townhouses een badcombinatie, zie bemonstering).
Badkamer 2 (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, wandcontactdoos, wastafel met 1 mengkraan, spiegel, betegelde douchehoek met douchemengkraan en glijstang, afzuigpunt, thermostaat. Douchewanden badkamers 2 enkel indien aangegeven op koperscontracttekeningen.
Buiten berging in de stallingsgarage	Beton monolithisch afgewerkt	Beton onafgewerkt, Kalkzandsteen vellingblokken	Beton onafgewerkt en deels voorzien van geïsoleerde houtwolcement combi beplating.	Opbouw lichtpunt en schakelaar 230V en WCD.
Algemene ruimte: stallingsgarage	Beton monolithisch afgewerkt	Beton onafgewerkt deels voorzien van isolatie / KZS vellingblokken	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde houtwolcement combi beplating	Opbouw verlichting incl. LED-armatuur aangesloten op de centrale meter.
Algemene ruimte: Fietsenstalling / containerruimte	Dekvloer met een stofbindende vloercoating	Beton onafgewerkt deels voorzien van isolatie / KZS vellingblokken	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde houtwolcement combi beplating	Opbouw verlichting incl. LED-armatuur aangesloten op de centrale meter.

## 28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur

### **LLoydkade - Architectuur MAKEN**

<b>Onderdeel:</b>	<b>Materiaal:</b>	<b>Kleur:</b>
Gevelsteen	Baksteen waalformaat	Antraciet genuanceerd mixsortering
Gevelbekleding loggia's	Hout	Naturel licht
Voegen	verdiept	n.t.b. grijs tint
Onderdorpels woning entree op maaiveldniveau	kunststeen	Zwart
Waterslagen, muurafdekker op gevelmetselwerk	Prefab beton	Grijs
Lateien/gevel dragers	Staal	Zwart
Gevelkozijnen	Hout	Naturel licht
Puien hoofdentree appartementen toren	Hout	Naturel licht
Balkons	Prefab beton	Grijs, onafgewerkt
Terrasverharding t.p.v. boven straten en geïsoleerde doorgestorte vloeren	Betontegel	Grijs
Hekwerk boven straat	Metaal	Zwart
Hekwerk balkons / Franse balkons / doorvalbeveiliging	Metaal	Zwart
Poorthek	Staal	Zwart

### **Loods Bali - Architectuur MAKEN**

<b>Onderdeel:</b>	<b>Materiaal:</b>	<b>Kleur:</b>
Gevelsteen 1	Baksteen waalformaat	Antraciet genuanceerd mixsortering
Gevelsteen 2	Baksteen waalformaat	Antraciet genuanceerd mixsortering (lichtere sortering)
Voegen	verdiept	n.t.b. grijs tint
Onderdorpels woning entree op maaiveldniveau	kunststeen	Zwart
Waterslagen, muurafdekker op gevelmetselwerk	Prefab beton	Grijs
Lateien/gevel dragers	Staal	Zwart
Gevelkozijnen	Hout	Naturel licht
Terrasverharding dakterrassen	Betontegel	Grijs
Hekwerk boven straat	Metaal	Zwart
Hekwerk balkons / Franse balkons / doorvalbeveiliging	Metaal	Zwart
Poorthek	Staal	Zwart

**Kratonkade - Arons en Gelauff architecten**

<b>Onderdeel:</b>	<b>Materiaal:</b>	<b>Kleur:</b>
Gevelsteen 1	Baksteen waalformaat	Antraciet genuanceerd mixsortering
Gevelsteen 2	Baksteen waalformaat	Wit genuanceerd
Voegen	Verdiept	N.t.b. grijstint
Gevelbekleding dakvila's	Metaal	Goud/koper kleurig
Gevel betonplint	Beton	Wit
Onderdorpels woning entree op maaiveldniveau	kunststeen	Antraciet
Waterslagen, muurafdekker op gevelmetselwerk	Metaal	Kleur kozijn
Lateien/gevel dragers	Metaal	Kleur conform metselwerk
Gevelkozijnen	Aluminium	Geel/bruin/goud/koperkleurig
Puien hoofdentree appartementen toren	Aluminium	Geel/bruin/goud/koperkleurig
Balkons	Beton	Grijs
Terrasverharding t.p.v. boven straten en geïsoleerde doorgestorte vloeren	Betontegel	Grijs
Hekwerk boven straat	Metaal	Goud/koper kleurig
Hekwerk balkons / Franse balkons	Metaal/glas	Goud/koper kleurig

**Loods Borneo - Arons en Gelauff architecten**

<b>Onderdeel:</b>	<b>Materiaal:</b>	<b>Kleur:</b>
Gevelsteen	Baksteen waalformaat	Antraciet genuanceerd mixsortering
Voegen	Verdiept	N.t.b. grijstint
Onderdorpels woning entree op maaiveldniveau	kunststeen	Antraciet
Waterslagen, muurafdekker op gevelmetselwerk	Metaal	Kleur kozijn
Lateien/gevel dragers	Metaal	Kleur conform metselwerk
Gevelkozijnen	Hout	Naturel licht

## 29. Tot slot

In deze technische omschrijving vindt u algemene informatie en informatie over materialen en installaties.

*De v.o.n. prijzen zijn inclusief:*

- Grondkosten.
- Bouwkosten (inclusief loon- en materiaalkostenstijging).
- Kosten voor architect en overige door verkoper aangestelde adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanlegkosten van nutsvoorzieningen.
- Notariskosten voor de leveringsakte van uw appartement.
- Makelaarscourtage.
- Omzetbelasting (eventuele wettelijke wijzigingen van dit tarief worden aan u doorberekend).
- Het verkrijgen van een Woningborg-certificaat.
- Het verkrijgen van een energielabel.
- Sanitair zoals omschreven in technische omschrijving.
- De keuken aansluitpunten zoals omschreven in technische omschrijving.

*Niet in de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:*

- Rentekosten over de vervallen termijnen.
- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Aansluitkosten (abonnement) voor cai, telefoon en nutsvoorzieningen.
- De afsluitkosten, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.
- De keuken.

Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om deze technische omschrijving aan te passen. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnen afwijken.