

TECHNISCHE OMSCHRIJVING appartementen gebouw Front

Project Front – 32 appartementen – “Hart van de Waalsprong fase 2, te Nijmegen”

Versie 1.1 – 14 juli 2022



Inhoud

Inhoud

1. Welkom bij Hendriks bouw en Ontwikkeling	4
2. Algemene projectgegevens	5
3. Grondwerk.....	12
4. Buitenriolering en drainage.....	12
5. Beplanting t.b.v. dak.....	13
6. Terreininrichting.....	13
7. Fundering	13
8. Betonwerk	13
9. Metselwerk en isolatie	14
10. Prefab beton.....	14
11. Ruwbouwtimmerwerk	15
12. Metaalconstructiewerk.....	15
13. Kanalen en schoorstenen.....	15
14. Kozijnen, ramen en deuren.....	15
15. Trappen en balustraden.....	17
16. Dakbedekking.....	17
17. Beglazing	17
18. Natuur- en kunststeen	17
19. Voegvullingen.....	18
20. Zonwering	18
22. Tegelwerk.....	19
23. Dekvloeren en vloersystemen	19
24. Metaal- en kunststofwerk.....	20
26. Afbouwtimmerwerk.....	20
27. Schilderwerk.....	21
28. Binneninrichting/keukens.....	21
29. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering	22
30. Dakgoten en hemelwaterafvoeren	22
31. Binnenriolering	22
32. Waterinstallaties	22
33. Sanitair	23
34. Brandbestrijdingsinstallaties	24
35. Gasinstallatie.....	24

36. Verwarmingsinstallatie.....	24
37. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie	25
38. Elektrotechnische installaties.....	26
39. Communicatie- en beveiligingsinstallaties	28
40. Liftinstallatie.....	28
41. Gevelonderhoudinstallatie	28
Bijlage 1 – Kleur- en materiaalstaat exterieur	29
Bijlage 2 – afwerkstaat algemene ruimten	30
Bijlage 3 – afwerkstaat appartementen.....	31

1. Welkom bij Hendriks bouw en Ontwikkeling

Gefeliciteerd met uw nieuwe appartement!

Voor u ligt de Technische Omschrijving van het project “Hart van de Waalsprong gebouw Front”, een nieuw appartementencomplex in Nijmegen. In deze Technische Omschrijving leggen we per onderdeel uit hoe het appartement en het gebouw is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimtes mag verwachten. Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken die bij de koop horen.

We hebben deze Technische Omschrijving met zeer veel zorg voor u samengesteld en we hebben ons best gedaan om het geheel zo begrijpelijk mogelijk te maken. Omdat we echte bouwers zijn, gebruiken we soms toch vaktermen en noemen we een regenpijp een “hemelwaterafvoer” of “hwa” en een stopcontact een “wandcontactdoos” of “wcd”. Dus als u ons soms niet helemaal begrijpt, dan ligt dat aan ons. Schroom niet om ons dan te vragen om verduidelijking. Als koper kunt u via het online portaal HoomCTRL eenvoudig contact opnemen met de kopersbegeleider. Die staat u graag te woord!

Natuurlijk mag u ervan uitgaan dat uw appartement voldoet aan de modernste eisen. Het complex is zeer goed geïsoleerd. Natuurlijk is het volledig gasloos en toekomstbestendig. Terwijl de compleet afgewerkte keukens en badkamers mede zorgen voor een comfortabele plek om lekker te wonen.

Over lekker wonen gesproken: online, in HoomCTRL ontdekt u welke opties er mogelijk zijn voor uw nieuwe appartement. Bijvoorbeeld de spelregels om leefruimtes naar wens in te delen, te vergroten, of te verfraaien.

We hebben er enorm veel zin in om uw nieuwe thuis te bouwen en wensen u nu alvast veel woonplezier.

Welkom thuis, welkom bij Hendriks Bouw en Ontwikkeling

2. Algemene projectgegevens

Projectnummer Hendriks Bouw en Ontwikkeling: H22004
Project Naam : Hart van de Waalsprong fase 2 - Front

Korte omschrijving van het werk:

Hart van de Waalsprong gebouw Front bestaat uit 32 appartementen, te weten: 32 Koopappartementen. In de plint van het gebouw bestaat de mogelijkheid om 1, 2 of 3 commerciële ruimten te realiseren.

De 32 koopappartementen, te weten: 13 verschillende woningtypes met 2 of 3 slaapkamers, een inpandige berging in het appartement, een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond en een gezamenlijke afvalruimte (voor papier, plastic en GFT). Voor 6 appartementen is een eigen parkeerplaats beschikbaar aan de achterzijde van Front. Kopers van 12 appartementen verkrijgen een parkeerplaats in het gebouw Donk dat tegenover Front is gelegen. En kopers van 3 appartementen krijgen een parkeerplaats gelegen in binnenterrein Blok H (naast de woning met bouwnummer 601). Kopers van 11 appartementen krijgen de mogelijkheid een parkeerplaats te huren in het parkeershuis Blik

* onder dagwinkels is tevens te verstaan beperkte horeca, gezondheidszorg, reisbureau e.d. mogelijk.

Ontwikkeling

Hart van de Waalsprong CV
Willemsvaart 21
8019 AB Zwolle
www.hartvandeWaalsprong.nl

Realisatie

Hendriks Bouw en Ontwikkeling
Kanaalstraat 12
Postbus 179
5340 AD OSS
www.hendriksbouwenontwikkeling.nl

Architect

Monadnock
Voorhaven 27 C
3025 HC Rotterdam
www.monadnock.nl

Verkoop en inlichtingen

VanWonen

Willemsvaart 21

8019 AB ZWOLLE

T: 06 – 82 51 06 12

jolein@vanwonen.com

Notaris

Hermans & Schuttevaer Notarissen

Postbus 14005

Jutfaseweg 1

3522 HA Utrecht

T: 030-2336699

[E: teamnieuwbouw@herschut.nl](mailto:teamnieuwbouw@herschut.nl)

Voor het notarieel transport:

Hekkelman advocaten en notarissen

Oranjesingel 41

6511 NN Nijmegen

T: 024-3828486

[E: notariaat@hekkelman.nl](mailto:notariaat@hekkelman.nl)

Algemeen

Deze Technische Omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven.

De verkopende partij is gerechtigd 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 het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De indeling op de situatietekening van het openbare terrein rondom de gebouwen is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Hendriks Bouw en Ontwikkeling.

De genoemde maten in de tekeningen en in de Technische Omschrijving zijn nooit exact maar een goede benadering.

Woningborg

Het project wordt gerealiseerd met Woningborg waarborgcertificaat 2021. Dit waarborgcertificaat beschermt je als koper tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuw appartement. Zo heb je zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van je appartement maar ben je ook beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Voor meer informatie verwijzen we je naar www.woningborg.nl.

Toepassing keurhout, waaronder FSC en PEFC

Ontbossing en bosbranden zijn voor een belangrijk deel verantwoordelijk voor de wereldwijde CO₂-emissie. Hendriks Bouw en Ontwikkeling spant zich in voor duurzaam beheer van de bossen in onze wereld door te streven naar 100% inkoop van duurzaam geproduceerd hout. FSC is een internationale organisatie die verantwoord bosbeheer stimuleert en certificeert. Hendriks Bouw en Ontwikkeling is gecertificeerd onder het volgende certificaatnummer: SKH-COC-000597 en SKH-PEFC-COC-5313

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is vastgelegd, gelden de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk wordt afgeweken.

Als een omschrijving in deze Technische Omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor de kopende partij, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van het Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de Technische Omschrijving voor de contracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit (wetgeving) wordt niet geredeneerd in 'functionele eisen' maar wel in 'prestatie-eisen'. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden niet gebruikt. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbepaalde ruimten en verkeersruimten. Hieronder staan een aantal voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op het appartement.

<u>Benaming Bouwbesluit</u>	<u>Benaming brochure / Technische Omschrijving</u>
Verblijfsruimte	woonkamer / keuken, slaapkamer / werkkamer
Onbenoemde ruimte	een onbenoemde ruimte is een ruimte die in het bouwbesluit niet benoemd is.
Verkeersruimte	hal / overloop
Technische ruimte	meterkast, berging met installatiehoek
Toiletruimte	toilet
Badruimte	badkamer
Buitenruimte	balkon, terras

Naast het Bouwbesluit zijn ook onderstaande voorschriften en bepalingen van toepassing:

- de gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente
- voorschriften en bepalingen van gemeentelijke bouwtoezicht
- nutsbedrijven
- brandweer

Verrekenposten

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenposten in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

Energielabel

In het bouwbesluit zijn eisen gesteld aan de energiezuinigheid van gebouwen. Ook voor woongebouwen geldt dat deze 'bijna energieneutraal' moeten zijn (BENG). Deze eis geldt voor woongebouw als geheel, dus voor alle appartementen tezamen.

Voor dit project willen we niet 'bijna energie-neutraal' zijn maar 'helemaal energie-neutraal' op gebiedsniveau. In vaktermen hebben wij dit vertaald naar BENG3=100% op gebiedsniveau.

Bij de oplevering van het appartement zorgen we er voor dat uw appartement voorzien is van een eigen energielabel. Het energielabel wordt te zijner tijd door een onafhankelijke partij toegekend. Wij hebben alvast wel een voorlopig energielabel voor je berekend; die varieert van A+ tot A+++ . Het uiteindelijke label is afhankelijk van het type appartement, en positie in het gebouw.

Politiekeurmerk

Het project voldoet op gebouwniveau aan de eisen van het Politiekeurmerk. Hiervan zal echter geen certificaat worden verstrekt.

Kopersbegeleiding

In deze Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze het gebouw wordt samengesteld en afgewerkt. Maar persoonlijk wonen gaat over meer dan de constructie, dakbedekking en beglazing. Wanneer u uw handtekening hebt gezet onder het koopcontract, neemt de kopersbegeleiding van Hendriks Bouw en Ontwikkeling binnen ca 2 weken contact met u op om een afspraak te maken voor het zogenaamde . In het gesprek helpt hij u bij het vertalen van uw woonwensen in slimme keuzes. Naast het kiezen van een indeling, wijziging elektra, enz. is het ook mogelijk om een keuze

te maken in aankleding van uw appartement (Keuken – Tegelwerk – Sanitair - Deuren). Hendriks Bouw en Ontwikkeling werkt samen met verschillende partners:

Keuken

Via de showroom van de keukenleverancier (Bruynzeel) wordt u uitgenodigd om te kijken naar een keukenopstelling die aan uw wensen voldoet. Mocht u een andere leverancier voor de keuken willen, behoort dit ook tot de mogelijkheden. Keukens worden na oplevering geplaatst.

Sanitair

Voor het inrichten van de sanitaire ruimtes wordt u uitgenodigd in de digitale omgeving van Uw huis Uw wensen. In deze prachtige omgeving kunt u 24 uur per dag uw ideale badkamer samenstellen. Mocht u na het samenstellen er toch behoefte aan hebben om de zaken in werkelijkheid te bekijken is er ook een showroom aanwezig.

Tegelwerk

Na het plaatsen van de sanitair-order via Uw Huis Uw Wensen worden de tekeningen van uw badkamer doorgestuurd naar de showroom van het tegelwerk. In een mooie omgeving neemt de tegelzetter u mee om samen met u en de gemaakte sanitair keuzen een bijpassende tegelkeuze te maken voor de badkamer en toilet.

Deuren

In uw woning worden de binnendeuren verzorgd door Berkvens, Via Mijndeur.nl kunt u de deuren en het deurbeslag wijzigen naar een gewenste uitvoering.

De inloggegevens van Mijndeur.nl ontvangt u na het kopersgesprek met de kopersbegeleiding.

Aansluitingen nuts algemeen

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, stadsverwarmings-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zijn in de V.O.N.-prijs inbegrepen. Voor de algemene voorzieningen in het gebouw, zoals lift, verlichting e.d. wordt een CVZ-kast (centrale voorzieningen kast) geplaatst op de begane grond met daarin de water- en elektrameter voor gemeenschappelijk verbruik. De kosten van dit verbruik komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaren.

De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast van het appartement geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor de elektra een eigen leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met een leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van het appartement verzekerd bent van levering van elektra.

De levering van drinkwater wordt ook voor oplevering geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw appartement niet wordt voorzien van een telefoon- én cai-aansluiting voor telefonie voor alle aanbieders, In de woning wordt zowel een CAI-kabel als een glasvezel ingevoerd tot in de meterkast. In het project wordt geen gasnet aangelegd.

De woning wordt aangesloten op het warmtenet van Vattenfall, via deze aansluiting wordt uw warm drinkwater voorziening geregeld en de centrale verwarming van uw appartement. In de warmte voorziening zijn geen keuzemogelijkheden en bent u verplicht af te nemen bij Vattenfall. De grote van de aansluiting wordt uitgedrukt in een CW waarde. In dit geval worden alle appartementen aangesloten met een CW waarde van 4, dit zorgt dat u voldoende capaciteit heeft voor de warmte voorziening van uw Appartement en 1 badkamer. Mocht u meer warmte behoefte nodig hebben kunt u kiezen voor een CW 5 aansluiting. Dit is te bespreken met de verkoopbegeleiding van Hendriks Bouw en ontwikkeling.

Opleveren en schoonmaken

Minimaal twee weken voor de oplevering, word u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. De toiletruimte, de badruimte en de beglazing worden nat gereinigd.

Algemene ruimtes, zoals entreehal, trappenhuis en lift worden separaat opgeleverd aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaren. De eerste weken na oplevering zal er veel verhuisd worden. Om de lift en algemene ruimtes te behoeden voor beschadigingen, zullen deze de eerste weken na oplevering beschermd worden met bescherming op de vloer en houten beplating tegen de liftwanden.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (Arbowet) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein zo maar te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven het appartement te bezichtigen, zullen er kijkmiddagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkmiddagen is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De kopersbegeleiding van Hendriks Bouw en Ontwikkeling nodigt u online uit voor deze kijkmiddagen via het koper portaal.

Peil

Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer van het gebouw.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de dekvloer. Hierdoor is ca. 15 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen (zoals laminaat, tapijt of parket).

Grondwater

Het peil van het grondwater wordt beheerd door het Waterschap. Het is daardoor mogelijk dat er grondwater in de kruipruimte staat. Hiervoor is Hendriks Bouw en Ontwikkeling niet verantwoordelijk. Water in de kruipruimte is niet schadelijk. De kruipruimte is vocht dicht afgesloten.

Arceringen

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft o.a. straatwerk, tegels in toilet en badkamers en gevelmetselwerk. De arceringen geven niet

de werkelijkheid weer. Tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden. Zaagwerk bij randen en hoeken is onvermijdelijk.

Hoogteverschillen in plafonds

Plaatselijk kunnen plafonds iets verlaagd worden omdat er bijvoorbeeld een dragende balk zit. De plaats van het hoogteverschil is in dat geval met een stippellijn op de plattegrond aangegeven. Let op het kan zijn dat deze aftimmering een brandvertragende / brandwerende functie heeft en deze mag daarom ook niet verwijderd worden.

Vloerafwerking

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. Het is belangrijk om de informatie over de vloer uit de Technische Omschrijving te overleggen met de leverancier van de vloeren, zodat deze het juiste advies kan geven. In verband met de vloerverwarming is het niet mogelijk om te boren of te spijkeren in de vloer.

De afwerkvloer is ontkoppeld van de bouwkundige vloer (zwevende dekvloer) en wanden waardoor contactgeluid tot een minimum wordt beperkt. Houd rekening met de vloerafwerking zodat deze ook vrij blijft van de wanden om omloop geluid te voorkomen

Artist impressions

De perspectieftekeningen, sfeerplattegronden en visualisaties in de brochure geven een impressie. Het is met recht een 'artist impression', waarin de 'artist' zich soms wat artistieke vrijheden gunt. De maatvoering en de reële kleuren van gevels, schilderwerk en dakbedekking kunnen afwijken. De beplanting en inrichting van de openbare ruimte is op basis van laatst beschikbare informatie ingevuld. Aan deze tekening kunnen, ondanks alle zorgvuldigheid die wij nagestreefd hebben, geen rechten worden ontleend. Voor nadere specificaties verwijzen we naar de Kleur- & Materiaalstaat behorend bij deze Technische Omschrijving.

Maatvoering en inrichting

Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte (zowel positief als negatief) kunnen geen rechten worden ontleend, ondanks het feit dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd op basis van door de gemeente en het Kadaster verstrekte gegevens. Hierover is een bepaling in de koopovereenkomst opgenomen. De juiste perceelgrootte wordt te zijner tijd door het Kadaster vastgesteld.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de laatste bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

De in de plattegronden genoemde maten kunnen licht afwijken. Tenzij anders aangegeven zijn de afmetingen in millimeters. Op sommige plaatsen geven we ook de maatvoering tussen de wanden aan. Daarbij is nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoort. Let dus op. Wij adviseren bij het inrichten van het appartement de maten ter plaatse op te nemen vóór u tot aanschaf van bijvoorbeeld gordijnen of vloerbedekking overgaat.

Daar waar u in tekeningen en plattegronden kasten, meubels en huishoudelijke apparaten getekend ziet, geven deze uitsluitend een mogelijke plaats weer voor uw eigen inboedel. Zij worden uiteraard niet geleverd.

Daglichttoetreding / krijtstreepmethode

Volgens het bouwbesluit dienen de verblijfsruimtes te voldoen aan bepaalde eisen voor daglichttoetreding. De minimale daglichttoetreding wordt berekend aan de hand van de oppervlakte van het verblijfsgebied. Door de gekozen architectuur krijgen verblijfsruimtes bij enkele bouwnummers te weinig daglicht in relatie tot de oppervlakte van de betreffende verblijfsruimte. Voor die betreffende verblijfsruimten passen we de zogenaamde krijtstreepmethode toe. De krijtstreepmethode geeft aan welk deel van de ruimte 'officieel' als verblijfsruimte benoemd mag worden.

Installaties

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, aantallen en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals handdoekradiator, verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, rookmelders e.d. Indien noodzakelijk kan Hendriks Bouw en Ontwikkeling besluiten de installatie op punten aan te passen t.o.v. de contracttekeningen.

De definitieve plaatsbepaling van de in- en uitblaasventilatiepunten wordt tijdens de technische uitwerking nader bepaald.

Huishoudelijk afval

In gebouw Front is een collectieve containerruimte voor papier, plastic en GFT voorzien. De gemeente verzorgt (ondergrondse) containers buiten het gebouw aan de rand van de projectlocatie voor restafval en glas. Voor meer informatie wordt verwezen naar www.DAR.nl.

Werkzaamheden aan het appartement door derden voor de oplevering

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan.

Werkzaamheden aan het appartement door derden na de oplevering

Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering zijn wel toegestaan. Maar geheel voor risico van de koper en mag, indien van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of de goedkeuring van de Vereniging van Eigenaren. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de Woningborg-garantie.

3. Grondwerk

Voorafgaand aan de werkzaamheden van de fundering wordt de bouwkuip uitgegraven. Overtollige grond wordt afgevoerd. Een deel van de overtollige grond blijft op de bouw aanwezig om na gereed komen van de fundering de bouwkuip weer aan te vullen.

4. Buitenriolering en drainage

Het complex wordt voorzien van waterretentie, waarmee hemelwater op het gebouw gebufferd wordt en zoveel mogelijk gedoseerd wordt geloosd.

Het complex wordt voorzien van hemelwaterafvoeren (regenpijpen) van PVC. De hemelwaterafvoeren lozen net boven maaiveld op het openbaar gebied, vanwaar het water naar zogenaamde wadi's of waterpartijen stroomt. Daar waar de hemelwater afvoer zich bevindt in openbaar gebied wordt de onderzijde (ca. 2 m) uitgevoerd in een stalen hemelwater afvoer.

5. Beplanting t.b.v. dak

Op het niveau van de vloer van de 1^e verdieping wordt het dak van de begane grond voorzien van een daktuin. De daktuin wordt ingericht als (deels) openbaar gebied en is alleen toegankelijk voor de eigenaars en bezoekers van de Appartementen. Het gebied wordt ingericht met looppaden en lage en hoge begroeiing in de vorm van struiken en planten. Tevens komen er diverse ornamenten die geschikt zijn voor verblijfsdoeleinden. Dit systeem is tevens bedoeld voor een waterbuffer zodat niet al het hemelwater afgevoerd hoeft te worden op het rioolstelsel / binnenterreinen van de gebouwen. De terreininrichting (alles buiten de gebouwgrens) valt buiten de realisatie/leveringsomvang van Hendriks Bouw en Ontwikkeling. Hieronder valt niet de daktuin.

Afhankelijk van het seizoen waarin het complex wordt opgeleverd, kan door Hendriks Bouw en Ontwikkeling besloten worden om de beplanting in een later stadium, maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering aan te brengen. De Vereniging van Eigenaren wordt hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan. Het ontbreken van beplanting bij oplevering wordt in dat geval ook niet vermeld op het opleverformulier. Tot aan de oplevering van de beplanting aan het bestuur van de Vereniging van Eigenaren zorgt Hendriks Bouw en Ontwikkeling voor de beplanting.

6. Terreininrichting

Het gebied rondom de gebouwen wordt na oplevering van de appartementen overgedragen aan de gemeente Nijmegen. Onderhoud, beheer en toezicht op de openbare orde zal door de gemeente plaats vinden. Het terrein buiten de gebouwen valt buiten de realisatie/leveringsomvang van de aannemingsovereenkomst.

7. Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op een in het werk gestorte betonnen fundering op betonnen palen. Het paalsysteem en de afmetingen van de funderingsconstructie worden bepaald door de constructeur en ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen.

8. Betonwerk

De begane grondvloer van het gebouw wordt uitgevoerd met een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De vloer krijgt een isolatiewaarde (Rc-waarde) van minimaal 5,0 m²K/W. Vloeren boven aangrenzende buitenlucht overstekken hebben een Rc-waarde van minimaal 6,3 m²K/W.

De betonnen verdiepingsvloeren worden grotendeels in het werk op systeemvloeren gestort, waarbij V-naden in het plafond zichtbaar blijven.

De constructieve wanden op de eerste verdieping tot en met de 11^e verdieping worden uitgevoerd in beton.

De betonnen dakvloeren worden grotendeels in het werk op systeemvloeren gestort, waarbij V-naden in het plafond zichtbaar blijven. De daken hebben een Rc-waarde van minimaal 6,3 m²K/W.

Daken onder aangrenzende buitenlucht (dakterrassen) hebben een Rc-waarde van minimaal 6,3 m²K/W.

Betonwerk wordt voorzien van de benodigde wapening. De berekeningen en tekeningen hiervan worden ter beoordeling en goedkeuring voorgelegd aan de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Nijmegen.

9. Metselwerk en isolatie

De meeste binnenspouwbladen worden uitgevoerd in Beton en/of houtskeletbouw element (HSB). De dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in beton. De isolatiewaarde (Rc-waarde) van de dichte gevel bedraagt 5,0 m²K/W.

De gevel wordt grotendeels opgemetseld met rood/oranje genuanceerde baksteen.

De zijde aangrenzend aan het binnenterrein wordt deels uitgevoerd in een lichte steen

Bij de vlakken tussen de kozijnen wordt het metselwerk deels terugliggend gemetseld. Tussen het metselwerk en de achterliggende isolatie blijft een luchtspouw over. Het metselwerk wordt doorgestroken met een terugliggende voeg in een nog nader te bepalen grijze kleur. Om de luchtspouw te laten ventileren worden op sommige plaatsen open stootvoegen aangebracht. Dit zijn verticale openingen tussen de stenen waarin geen voegspecie wordt aangebracht.

In het metselwerk worden in overleg met de constructeur, architect en metselaar dilataties aangebracht. Dit zijn verticale / horizontale naden die voorkomen dat er in de toekomst, onder invloed van het uitzetten en krimpen van het metselwerk als gevolg van temperatuurverschillen, scheuren in het metselwerk ontstaan. In enkele gevelvlakken worden nestvoorzieningen opgenomen.

De scheidingswanden binnen het appartement worden grotendeels uitgevoerd in cellenbeton of gibo (gipsbeton) met een dikte van 100mm. Tussen verblijfsruimtes onderling en tussen de verblijfsruimte en de technische ruimte worden geluidwerende blokken toegepast i.v.m. de geluideisen.

De wanden kunnen vooral in de eerste jaren na oplevering bij de aansluiting op de gevel en het plafond scheurtjes vertonen als gevolg van krimp. Dit is helaas niet te voorkomen.

10. Prefab beton

De meeste balkons worden uitgevoerd als een geprefabriceerde ('prefab') betonplaat en voorzien van een anti-slip toplaag motief (motief nog nader te bepalen) . De kleur van de balkons wordt uitgevoerd in een naturel grijze kleur.

Afwerking balkons aan de voorzijde en onderzijde nog nader te bepalen door de architect.

De galerijen worden uitgevoerd als een prefab betonplaat in een naturel grijze kleur. Trappen worden uitgevoerd als prefab beton en voorzien van een anti-slip toplaag.

11. Ruwbouwtimmerwerk

Gevelelementen

Daar waar geen betonwanden in de gevel worden aangebracht, worden binnenspouwbladen geplaatst. Dit zijn steenachtige wanden of elementen die fabrieksmatig vervaardigd worden. Deze elementen zijn als volgt opgebouwd:

- gipsvezelplaat;
- dampremmende folie;
- houten stijl- en regelwerk (met FSC-keurmerk) met daartussen isolatie van minerale wol;
- dampopen, waterkerende folie;

Aan de buitenzijde van deze elementen worden gevelstenen aangebracht

12. Metaalconstructiewerk

Boven de kozijnen worden veelal stalen lateien en geveldraggers aangebracht ter ondersteuning van het metselwerk. Deze worden verzinkt en voorzien van een coating zodat deze niet kunnen roesten. Kleur coating nog nader te bepalen door architect.

Ter plaatse van de galerij worden stalen kolommen en liggers toegepast ten behoeve van de ondersteuning van de galerij plaatvloeren. Deze staalconstructie is zichtwerk en deze wordt thermisch verzinkt en voorzien van een coating zodat deze niet kan roesten.

Kleur coating zie kleur en materialen staat

13. Kanalen en schoorstenen

Er zijn toevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers, alsmede afvoerventielen in badkamer, toilet, keuken en technische ruimte. De verticale kanalen komen in de schachten die op de contracttekeningen zijn aangegeven. De horizontale kanalen worden ingestort in de betonnen vloeren. Kanalen in de installatieruimte blijven zichtbaar.

Op het dak wordt een ontluchting van het riool en de uitblaasopening van het ventilatiesysteem aangebracht.

14. Kozijnen, ramen en deuren

In de gevels met rood/oranje genuanceerd metselwerk worden aluminium kozijnen aangebracht. De kozijnen worden voorzien van draai/kiiep ramen met een dubbele kierdichting. In de woonkamer wordt naar het terras/balkon een aluminium kozijn met een naar binnen draaiende deur(en) / schuifdeuren aangebracht.

Deze zijn aan de binnenzijde standaard wit en worden aan de buitenzijde voorzien van een kleur

conform opgave architect.

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een aluminium vliesgevelpui geplaatst met voorziening voor postkasten en een bellentableau. De algemene binnendeuren van de centrale entree en toegang naar de gemeenschappelijke fietsenstalling almede eventuele individuele bergingsdeuren worden uitgevoerd in hardhout. Al het houtwerk van de kozijnen wordt fabrieksmatig afgelakt.

De toegangsdeuren tot de appartementen worden uitgevoerd in een raamwerk van hardhout, afgehangen in een hardhouten kozijn en voorzien van een glasstrook.

Het toegangskozijn in de centrale entree en de kozijnen naar de fietsenstalling worden voorzien van aluminium hoekbeschermingsprofielen. De deur in de route vanaf de straat naar de fietsenberging wordt voorzien van schopplaten.

Gevelroosters

Er worden geen natuurlijke ventilatieroosters in de appartementen aangebracht, ventilatie gaat via het warmteterugwinsysteem (WTW), zie hoofdstuk Ventilatie en luchtbehandelinginstallaties.

Ter plaatse van de fietsenstalling worden daar waar nodig ventilatieroosters aangebracht in de kozijnen.

Dakluik

Op de bovenste verdieping van iedere lifthal wordt in de gang een dakluik aangebracht die toegang geeft tot het dak. Het luik is voorzien van een schaartrap en afgesloten middels een cilinderslot (in beheer van het bestuur van de Vereniging van eigenaren).

Binnendeuren en -kozijnen

De appartementen worden voorzien van binnendeuren en -kozijnen van Berkvens, type Berdo, voorzien van bovenlicht en afgeslankte bovendorpel in kleur wit. De kozijnen worden uitgevoerd in gecoat staal. Deuren worden uitgevoerd als opdekdeur. Boven de meterkastdeuren / techniek ruimte deuren wordt in plaats van een bovenlicht een dicht paneel aangebracht.

In de deur van de meterkast komen roosters conform de eisen van de Nuts partijen.

Hang- en sluitwerk

De gevelkozijnen en woningtoegangsdeuren worden voorzien van hang- en sluitwerk met SKG** beslag met kerntrekbeveiling. De cilinders van de entreehal, (fietsen)berging, voordeur van de appartementen en de terras/balkondeur zijn gelijksluitend. Voor de postkasten wordt een aparte sleutel meegeleverd.

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een sleutelkuis in de gevel aangebracht. Ten behoeve van de medewerkers van de brandweer en/of de nutsvoorzieningen.

De binnendeuren worden voorzien van Buva O-line beslag (met kortschilden).

De deuren van de woonkamer en slaapkamers worden voorzien van een loopslot. De hoofdslaapkamer krijgt een dag & nachtslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en toilet- en badkamerdeuren van een vrij/bezet-slot.

Het is mogelijk om de binnendeuren, inclusief hang- en sluitwerk naar smaak aan te passen. Soms hebben deuren ook een geluidwerende of brandwerende functie. In Mijndeur.nl kunnen onze Technische Omschrijving Frontversie 1.1 14 juli 2022

specialisten meer uitleg geven over het uitgebreide assortiment deuren en deurbeslag van Berkvens.

15. Trappen en balustraden

De trappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een anti-slip profiel.

Langs de trappen worden stalen muurleuningen aangebracht. Deze worden gecoat in kleur (zie kleuren materiaalstaat). Langs de schalmgaten worden doorlopend stalen spijlenhekken aangebracht. Deze worden eveneens gecoat in kleur.

De balkons worden voorzien van speciaal ontworpen design hekwerken en/of glazen balustrade met design in verschillende stijlen. Een en ander conform opgave architect

16. Dakbedekking

De hoge platte daken worden gebruikt voor regenwaterbuffering en worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking of een kunststof dakbedekking op isolatieplaten. Langs het dak wordt een aluminium daktrim aangebracht. In de dakrand worden op nader te bepalen plaatsen overstortvoorzieningen opgenomen, die voorkomen dat er te veel water op het dak komt te staan bij hevige regenval. De afvoer van het gebufferde regenwater wordt in de avonduren gedoseerd vrijgegeven aan het omliggend terrein.

Het lage platte dak (de setback) wordt voorzien van een daktuin omgeving conform het ontwerp van de Urbanisten (bureau voor stedenbouw en landschapsarchitectuur).

Op het hoger gelegen dak worden looppaden aangebracht van grijze betontegels en voorzieningen ten behoeve van onderhoud.

17. Beglazing

De appartementen zijn voorzien van isolerende beglazing (HR++ of beter).

De NEN3569 is van toepassing voor de algemene ruimten. Dat wil zeggen dat glas veelal lager dan 85 cm vanaf de vloer, waar nodig, uitgevoerd is als veiligheidsglas (letsel werend glas). Als het in de appartementen van toepassing is wordt dit door middel van een optie aangeboden

18. Natuur- en kunststeen

Kozijnen van algemene ruimten, zoals entree, trappenhuis, bergingsgang e.d. worden voorzien van kunststeen dorpels.

De dorpel behorend bij het appartement onder de voordeur wordt uitgevoerd als kunststeen dorpel.

De kozijnen van badkamer en toilet worden voorzien van een kunststeen dorpel; kleur: antraciet.

Overige binnen kozijnen krijgen geen dorpel.

De vensterbanken in het appartement worden uitgevoerd in marmercomposiet kleur wit.

19. Voegvullingen

In de badkamer en toilet wordt het tegelwerk in basis in de hoeken afgedicht met schimmelwerende siliconenkit. Verticale voegen in de hoeken tussen wandtegels en ter plaatse van kozijnen worden voorzien van kit. Horizontale voegen tussen vloer- en wandtegels worden voorzien van kit. Kleuren nog nader te bepalen. Ter plaatse van de draingoot wordt het tegelwerk afgekit. Sanitair als hangtoiletten, de wastafel, het fonteintje wordt afgekit met siliconenkit passend bij het sanitair.

20. Zonwering

Er wordt geen zonwering aangebracht. Uitzondering hierop zijn de appartementen die vanuit de BENG berekening zonwering nodig hebben.

Zonwering kan behaald worden door zonwerende beglazing toe te passen en/of een screendoek aan de buitenzijde.

21. Stukadoorwerk

Stucwerk algemene ruimten

Wanden van de algemene verkeersruimtes worden voorzien van structuur spuitwerk. Eén en ander conform de afwerkstaat

De plafonds van de centrale hoofdentree en lifthallen/trappenhuis worden voorzien van akoestisch spuitwerk. Eén en ander conform de afwerkstaat

Stucwerk binnen het appartement

Plafondstucwerk

Alle plafonds, behalve in de meterkast / technische berging, worden voorzien van structuurspuitwerk.

Wandstucwerk

De appartementen worden standaard behangklaar (basisgroep 2) opgeleverd. Voor sauswerk of fijnere behangsoorten op de wanden dienen de wanden vlakker te worden afgewerkt.

Tijdens de bouw staan de wanden bloot aan regen en kou. In de eerste jaren na oplevering zit er nog veel vocht in de wanden waardoor scheurtjes kunnen ontstaan. Wij adviseren daarom om wanden niet direct na oplevering te voorzien van een stuclaag. Voor een vlakke wandafwerking adviseren wij eerst glasvlies aan te brengen en daarop latex of muurverf aan te brengen.

De wanden in de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

In het toilet wordt op de wanden boven het tegelwerk structuurspuitwerk aangebracht gelijk aan het plafond.

22. Tegelwerk

Tegelwerk in de algemene ruimten

In de entreehal, lifthallen en op de begane grond van het trappenhuis worden vloertegels Mosa Quartz, aangebracht in diverse afmetingen. De wanden worden voorzien van bijpassende plinttegels 95 mm hoog.

Tegelwerk in de appartementen

Wandtegelwerk

Het wandtegelwerk wordt uitgevoerd met wandtegels mat/ wit, 200 x 250 mm, verticaal geplaatst. In het toilet worden de tegels aangebracht tot een hoogte van circa 1500 mm, in de badkamer worden de tegels tot het plafond aangebracht. De keuken wordt niet voorzien van tegelwerk.

Ter plaatse van uitwendige hoeken rond schachten en inbouwreservoirs van hangtoiletten worden witte rechte kunststof hoekprofielen aangebracht. Wandtegels worden voorzien van een zilvergrijze voeg.

Vloertegelwerk

Het vloertegelwerk wordt uitgevoerd met vloertegels, antraciet, 300 x 300 mm. Ter plaatse van de douchehoek worden tegels verdiept op afschot aangebracht richting de draingoot.

Vloertegels worden voorzien van een grijze voeg.

Wand- en vloertegels worden "niet strokend" aangebracht. (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).

Het is mogelijk het tegelwerk naar smaak aan te laten passen. Zie eerder omschreven paragraaf

23. Dekvloeren en vloersystemen

De vloeren worden vlak afgewerkt met een zogenaamde "zwevende" afwerkvloer. In de badkamer is dit een zandcement dekvloer, in de rest van het appartement is dit een anhydriet dekvloer (let op, wordt NIET geschuurd!) in de technische ruimte wordt een massieve dekvloer aangebracht. De meterkast wordt niet voorzien van een afwerkvloer. Geef deze informatie goed door aan een eventuele leverancier van de vloer. Dit is informatie die invloed kan hebben op de onderlagen van de vloer afwerking.

Een zwevende afwerkvloer is een vloer die ligt op een isolatielaag en dus los ligt van de betonconstructie. Hierdoor wordt geen warmte afgedragen naar de onderliggende appartementen en wordt het contactgeluid met de onderburen beperkt.

In de afwerkvloer worden c.v.-(vloerverwarmings)leidingen opgenomen. Wij adviseren dan ook niet te spijkeren, schroeven of boren in de vloer.

De afwerkvloer bevat bouwvocht en moet na oplevering nog nadrogen. Hierdoor kunnen krimp-scheurtjes in de vloer ontstaan. Bij toepassing van gietvloeren kunnen deze scheuren door de vloer heen zichtbaar worden. Dit is helaas niet te voorkomen. Mocht u toch willen kiezen voor gietvloeren, laat u dan goed door de leverancier informeren.

24. Metaal- en kunststofwerk

Er worden RVS huisnummers aangebracht ter plaatse van voordeuren.

Algemene ruimten zoals schoonmaakkast, hydrofooruimte, centrale meterkast worden voorzien van RVS naamplaatjes.

Rondom de schoonloopmat in de entreehal wordt een RVS overgangsprofiel aangebracht tussen de mat en de vloertegels.

De entree, fietsenberging alsmede de commerciële ruimte op de begane grond zijn (waar nodig) voorzien van een kruipluik één en ander zoals op de contracttekening is aangegeven

Ter plaatse van de hoofdentree worden stalen postkasten aangebracht volgens tekening. De postkasten worden voorzien van een briefklep die is geïntegreerd in een aluminium voorplaat en geanodiseerd in kleur van het kozijn. In de frontplaat wordt tevens een camera voor een videofooninstallatie geïntegreerd. Zie hoofdstuk 40. In de postkasten/het bellentableau kunnen naamplaatjes van de bewoners worden geïntegreerd. Het beheer van de plaatjes gebeurt door de Vereniging van Eigenaren.

25. Plafond en wandsystemen

In de entreehal, lifthallen en trappenhuizen wordt akoestisch-spuitsysteem aangebracht om nagalm te voorkomen.

Woning scheidende wanden worden, indien deze niet van beton zijn uitgevoerd, als een metalstudwand afgewerkt met gipsplaat en ter plaatse van de keuken en de badkamer voorzien van achterhout ten behoeve van de montage van het keukenblok of sanitaire onderdelen.

26. Afbouwtimmerwerk

De meterkasten worden aan de binnenzijde afgetimmerd met underlayment beplating (zonder plafond) en verder niet afgewerkt.

Er worden standaard geen plinten aangebracht in het appartement.

Daar waar nodig wordt aftimmering aangebracht ter plaatse van trapgaten, kozijnen en dergelijke.

27. Schilderwerk

Binnenschilderwerk

Houten woningtoegangkozijnen en kozijnen betreffende toegang tot algemene ruimtes, inclusief deuren worden in de fabriek voorzien van grondverf en dekkend afgelakt.

Buitenschilderwerk

Houten gevelkozijnen, inclusief voordeuren en panelen worden in de fabriek voorzien van grondverf en dekkend afgelakt.

Afhankelijk van het seizoen waarin het complex wordt opgeleverd, kan door Hendriks bouw en ontwikkeling besloten worden om het buitenschilderwerk in een later stadium, maar uiterlijk in het voorjaar na de oplevering van de woningen uit te voeren. Je wordt hier in dat geval tijdig over geïnformeerd. E.e.a. kan geen aanleiding zijn om de oplevering niet door te laten gaan.

28. Binneninrichting/keukens

U koopt uw appartement inclusief een complete keuken. Deze luxe keuken wordt geleverd door Bruynzeel keukens (Duiven). De keuken wordt na oplevering van het appartement zo snel als mogelijk geplaatst. Hoe de keuken er in basis voor uw appartement uit ziet, vindt u terug in de keukenpresentatie. De complete keuken bevat in ieder geval een kookplaat, een oven, een afzuigkap, een koelkast en een vaatwasmachine.

De keuken vertegenwoordigt een verrekenpost welke varieert per appartementtype/bouwnummer en is onderstaand vermeld. Het is mogelijk om de keuken helemaal aan te passen conform smaak en functionele wensen. Bij de vestiging van Bruynzeel in Duiven laat de keukenspecialist graag alle mogelijkheden zien. Naar aanleiding van uw gesprek met de keukenspecialist wordt een offerte voor u op maat gemaakt.

De volgende keukenbedragen zijn in de koopsom van je appartement opgenomen:

Bouwnummer	Verrekenpost / Verrekenbedrag (incl. BTW)	Retourbedrag via Hart van de Waalsprong CV (incl. BTW)	Keuken leverancier
401, 402, 403, 406, 407, 408, 409, 412, 413, 414, 415 en 418	€ 4.840,--	€ 4.000,--	Bruynzeel
405, 411, 417,	€ 5.445,--	€ 4.500,--	Bruynzeel
419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432	€ 6.050,--	€ 5.000,--	Bruynzeel
404, 410, 416	€ 7.865,--	€ 6.500,--	Bruynzeel

Het is ook mogelijk om de keuken casco te laten opleveren en een keuken in een externe showroom te kiezen. Bij de verkoopbegeleiding kunt u aangeven dat u het leidingwerk wilt laten aanpassen voor de keuken van een externe keukenleverancier. Hier zijn standaard voorwaarden voor. Ingeval van

een keuze voor een andere leverancier dan Bruynzeel, ontvangt u een retourbedrag. Dit bedrag is lager dan de waarde van de basiskeuken van Bruynzeel en staat in de tabel hierboven vermeld. Let op: het is niet mogelijk om werkzaamheden door derden te laten uitvoeren voorafgaand aan de oplevering van het appartement. Op HoomCTRL staan de verdere voorwaarden voor het casco opleveren van de keuken uitgelegd bij de extra informatie van deze optie.

29. Behangwerk, vloerbedekking en stoffering

Algemene ruimte

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

30. Dakgoten en hemelwaterafvoeren

Het hemelwater wordt op het dak gebufferd en gedoseerd vrijgegeven. Het hemelwater van het dak wordt afgevoerd via PVC hemelwaterafvoeren in/langs de gevel en lozen boven maaiveld. Het hemelwater van de balkons en galerijen wordt ook afgevoerd via PVC hemelwaterafvoeren, maar geloosd op het gemeentelijk (vuilwater-)riool.

31. Binnenriolering

Het appartementencomplex wordt voorzien van een kunststof riolering die wordt aangesloten op het vuilwaterriool van de gemeente. De aansluitkosten zijn verwerkt in de V.O.N.-prijs.

Voor de volgende onderdelen worden rioolaansluitingen gemaakt:

- toilet
- toiletfontein
- keuken
- wastafel in badkamer
- douchehoek
- wasmachine/wasdroger opstelplaats
- afleverset in de meterkast
- condensafvoer van de WTW-unit

Het rioolsysteem wordt voorzien van een ontluchtingspijp naar het dak.

32. Waterinstallaties

In het appartement wordt een kunststof waterleidingennet aangebracht voor warm en koud water. Er worden wateraansluitingen gemaakt voor de volgende onderdelen:

Koud water

- toilet
- toiletfontein
- wasmachine

Warm en koud water

- keuken
- wastafel badkamer
- douche

Voor de waterdruk in de hoger gelegen appartementen, wordt een hydrofoorinstallatie aangebracht op de begane grond.

In een algemene werkkast wordt een uitstortgootsteen aangebracht voor het schoonmaken van de algemene ruimten. De werkkast wordt voorzien van een koud-wateraansluiting en een close-in boiler voor warm water. Er wordt een aparte watermeter geplaatst die op naam van de Vereniging van Eigenaren wordt gezet.

De watermeters van de appartementen worden aangebracht in het appartement.

33. Sanitair

De appartementen worden standaard voorzien van modern sanitair van Villeroy en Boch, serie O'Novo, Het volgende sanitair is inbegrepen in de vrij-op-naam-prijs.

- hangtoilet,
- fonteintje in toilet met kraan, verchroomd sifon en muurbuis,
- wastafel in badkamer met kraan en verchroomde sifon, muurbuis en spiegel,
- douchehoek met verdiepte tegelvloer, voorzien van RVS draingoot,
- douchegarnituur voorzien van glijstang, thermostatische douchemengkraan en waterbesparende douchekop,

De invulling van het sanitair dat is inbegrepen in de V.O.N.-prijs van de appartementen staat omschreven op HoomCTRL en in de sanitair specificatie.

Het is niet mogelijk om de badkamer en toilet ook casco op te leveren. In verband met garantie en kans op lekkage in het ondergelegen c.q. aangrenzend appartement.

Handdoekhaakjes, zeepbakjes en toiletrolhouders e.d. worden niet door ons geleverd en aangebracht.

34. Brandbestrijdingsinstallaties

Woningen grenzend aan een inpandige gangzone krijgen op de voordeur een gestuurde deurdranger*. Deze wordt aangesloten op een rookmelder in de woning en een in de inpandige gangzone).

*Een gestuurde deurdranger is een dranger die in een normale situatie niet actief is maar ten tijde van een calamiteit actief zal worden en de deur doen sluiten.

In een aantal trappenhuizen wordt een droge blusleiding aangebracht voor de brandweer.

35. Gasinstallatie

Jouw appartement is klaar voor een gasloze toekomst. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd.

36. Verwarmingsinstallatie

De woningen in dit project zijn aangesloten op het stadswarmtenet van Vattenfall. De warmtewisselaar van de stadsverwarming bevindt zich in de 'warme' meterkast. Door het stadsverwarmingsnet wordt het appartement voorzien van warmte en warm tapwater. De warmtewisselaar blijft eigendom van Vattenfall. Standaard zijn de appartementen voorzien van CW4, maar optioneel is ook CW5 mogelijk.

Vloerverwarming

Je appartement wordt voorzien van vloerverwarming. Onder de keukenkasten wordt geen vloerverwarming aangebracht. Het is mogelijk om op andere plaatsen in de keuken een zone vrij van vloerverwarming te maken. Vraag je koper begeleider naar de mogelijkheden.

De vloerverwarming is aangesloten op de stadsverwarming en voorzien van een thermostaat in de woonkamer, en een individuele temperatuur naregeling in de verblijfsruimten (slaapkamers en werkkamer).

De vloerverwarming wordt voorzien van verdeelunits. Deze zijn indicatief weergegeven op de plattegronden. Verdeelunits die zichtbaar in verblijfsruimtes of verkeersruimtes zijn geplaatst deze worden niet voorzien van een omkasting. Dit kan besproken worden met verkoopbegeleider en optioneel worden aangeboden

De badkamer wordt niet voorzien van vloerverwarming. Deze ruimte wordt door middel van een elektrische radiator verwarmd. Mocht u vloerverwarming in de badkamer willen is dit te bespreken met de verkoop begeleiding van Hendriks bouw en Ontwikkeling

Volgens de garantieregeling van Woningborg worden onderstaande temperaturen behaald bij gelijktijdig stoken van alle ruimten:

- Woonkamer	22° C
- Keuken	22° C
- Slaapkamers	22° C
- Werkkamer	22° C
- Badkamer	22° C
- Verkeersruimtes	18° C
- Toilet	18° C
- Berging in appartement	15° C

37. Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie

Ventilatie in de algemene ruimtes

De fietsenberging op de begane grond, lifthallen en entreehal worden natuurlijk/mechanisch geventileerd.

Ventilatiesysteem in het appartement

Het appartement wordt voorzien van een zogenaamde WTW-installatie (Warmte Terug Winning). Bij een WTW-installatie wordt het appartement geventileerd door inblaasventielen in de woonkamer en slaapkamers en afzuigventielen in keuken, badkamer, toilet en technische ruimte. De definitieve locatie ventielen volgen uit de definitieve tekeningen en berekening installatie bedrijf. Locatie op verkooptekeningen zijn indicatief weergegeven. De keuken / woonkamer wordt voorzien van een driestandenschakelaar t.b.v. bediening ventilatie.

De warmte uit de afgezogen lucht wordt in een WTW-box gekruist met de koude buitenlucht. Hierdoor wordt de warmte teruggewonnen en wordt de buitenlucht voorverwarmd voordat het wordt ingeblazen in het appartement. Dit zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lage stookkosten.

De kanalen van de WTW-installaties worden gecombineerd in schachten naar het dak. Op het dak wordt uitblaas in dakkappen gecombineerd met ontluchting van het rioolstelsel. De aanzuigkanalen van het systeem bevinden zich in/nabij de dakrand.

De bedieningsschakelaar in de keuken is bedraad. Een extra (onbedrade) afstandsbediening kan los worden geleverd.

In de WTW-box zijn filters aangebracht die regelmatig moeten worden gereinigd/vervangen om schone lucht in het appartement te borgen. Zorg dus dat deze installatie bereikbaar blijft voor onderhoud.

Inblaas en afzuiging, in combinatie met de vrije ruimte onder de binnendeuren waar ook een luchtstroom aanwezig is, worden door onze installateur met elkaar in balans gebracht zodat er

evenveel lucht wordt ingeblazen als afgezogen. Daarom wordt ook wel gesproken over “balansventilatie”. Door deze balansventilatie is het niet toegestaan om een afzuigkap met afvoer naar buiten toe te passen of op de WTW-installatie aan te sluiten. Hierdoor kan het systeem uit balans raken. Een afzuigkap op basis van recirculatie is wel geschikt.

38. Elektrotechnische installaties

Elektra in de algemene ruimten

De elektrische voorzieningen voor de hoofdentree, lift, lifthallen, trappenhuizen, (bergings-) gangen, technische ruimten worden aangesloten op de centrale voorzieningenkast. De elektrameter in deze kast komt op naam van de Vereniging van Eigenaren.

De hoofdentree, lifthallen, fietsenbergingen en galerij wordt voorzien van continu brandende LED-verlichtingsarmaturen op en geschakeld door een schemerschakelaar en/of bewegingssensor.

Noodverlichting wordt, daar waar mogelijk, geïntegreerd in de normale verlichtings-armaturen. In de fietsenstalling, de bergingsgangen, de entreehal op de begane grond, het trappenhuis en in de lifthallen op de verdiepingen worden wandcontactdozen (stopcontacten ook wel wcd's genoemd) aangebracht voor schoonmaak en algemeen gebruik. Deze wcd's worden aangesloten in de CVZ-kast.

Vanuit de centrale invoerkast(en) wordt (waar nodig) langs de onderzijde van de onderste galerij een kabelgoot aangelegd om de meterkasten van de appartementen te kunnen voeden. Onder de kabelgoten blijft een vrije ruimte van minimaal 2300mm.

Elektra in het appartement

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter aangebracht door het nutsbedrijf. De keuze voor een energieleverancier is echter vrij voor de koper. Het advies is om dit tijdig te doen, zodat het appartement bij oplevering is voorzien van stroom.

Vanuit de meterkast wordt een geaarde elektra-installatie aangelegd met schakelaars, wandcontactdozen (stopcontacten), centraaldozen (plafondlichtpunten) en extra (bedrade) leidingen

Het appartement wordt met een aansluitwaarde van 3x25 Ampère in de meterkast aangesloten op het energienet. De meterkast wordt standaard voorzien van 1 hoofdschakelaar (4-polig), minimaal 2 aardlekschakelaars waarop de volgende groepen voor de woninginstallatie zijn aangesloten:

- 2 groepen voor algemeen gebruik
- 1 groep voor de wasmachine
- 1 groep voor de wasdroger
- 1 groep voor de vaatwasser
- 1 groep voor de combi-oven, 16A 230V, 3,6 kW

- 1 kookgroep (2 groepen) voor de kookplaat 2 x 230V 16A, 7,5 kW

Leidingen worden weggewerkt in de wanden en vloeren, behalve de leidingen in de meterkast.

Bij dubbele wandcontactdozen worden de stopcontacten naast elkaar (horizontaal) aangebracht. De wandcontactdozen worden uitgevoerd als vlakke uitvoering.

De elektra-aansluitingen worden standaard op de volgende hoogten aangebracht (tenzij anders vermeld).

- Schakelaars (eventueel gecombineerd met een WCD) op circa 105cm,
- Schakelaar in toilet naast of tegen het inbouwreservoir op circa 105cm
- Thermostaat in de woonkamer op 150cm
- Wandcontactdozen, loze- en bedrade leidingen op circa 30cm
- Wandcontactdozen boven het aanrecht op circa 120cm
- Lichtpunt in de badkamer boven de wastafel op circa 215cm

Op het balkon/terras wordt een plafond- of wand- lichtpunt met schakelaar naast de balkon/terrasdeur aangebracht excl armatuur. Bij de woning type F en G wordt een spatwaterdichte enkelvoudige WCD opgenomen.

De plaats en het aantal van de aansluitingen is weergegeven op de contracttekeningen. Natuurlijk is het mogelijk om dit naar eigen wensen aan te passen. De kopersbegeleider van Hendriks Bouw en Ontwikkeling kan u hier nader over informeren, en denkt hier tijdens de woonadviesgesprekken graag over mee.

In iedere meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht die kan worden gebruikt om bijvoorbeeld een router aan te sluiten.

Bij de voordeur wordt een beldrukker aangebracht, aangesloten op de videofoon in de gang.

PV-panelen

Op de hoofddaken worden PV-panelen aangebrachte en aangesloten op CVZ-kast van betreffende Vereniging van Eigenaren. De opgewekte stroom is dus bedoeld voor de algemene voorzieningen.

Laadvoorziening voor een elektrische auto

Voor de appartementen met de bouwnummers 417, 424, 426, 428, 430 en 432 geldt dat op het parkeerterrein achter Front een parkeerplaats beschikbaar en toegewezen is. Elk van deze parkeerplaatsen heeft de mogelijkheid aangesloten te worden op een zogenaamde ringleiding. Op deze ringleiding kan een laadvoorziening voor een elektrische auto worden aangesloten. De keuze hiervoor kan de koper op een later moment in het realisatie-proces maken dan wel na oplevering van de woning.

39. Communicatie- en beveiligingsinstallaties

De woonkamer wordt voorzien van een bedrade CAI-aansluiting en een enkelvoudige RJ45 data wandcontactdoos, bedraad met een UTP CAT6 kabel vanuit de meterkast. Deze UTP CAT6 kabel is in de meterkast afgemonteerd met een RJ45 stekker.

De hoofdslaapkamer wordt voorzien van twee loze leidingen voor eigen invulling; de overige slaapkamers worden voorzien van een loze leiding voor eigen invulling,

Voor de aansluiting van telefoon, TV en internet is de koper vrij om zelf een leverancier te kiezen. We adviseren om dit tijdig te doen, zodat bij oplevering van het appartement alles functioneert.

In het appartement worden rookmelders aangebracht die zijn aangesloten op de elektra-installatie. De rookmelders worden voorzien van een back-up batterij zodat ze in geval van brand bij stroomuitval toch werken.

Bij de hoofdingang is een centraal bellenpaneel opgenomen in het front van de postkasten. Alle appartementen zijn voorzien van een videofooninstallatie met kleurenscherm, gekoppeld aan een elektrische deurontgrendeling van de hoofdentree deur. In het bellentableau is een camera opgenomen die de beeldverbinding naar het betreffende appartement verzorgt.

Elk appartement wordt voorzien van een RVS beldrukker nabij de voordeur en bel via de videofoon installatie.

Op de hoofddaken worden voorzieningen voor onderhoud aangebracht.

40. Liftinstallatie

Het gebouw wordt voorzien van een liftinstallatie. De lift heeft stopplaatsen op de begane grond en op de woonverdiepingen. De liftcabine is voorzien van een spiegel, een neerklapbaar stoeltje en een handleuning.

41. Gevelonderhoudinstallatie

Het gebouw krijgt geen gevelonderhoudsinstallatie. Al het glas is vanuit het appartement of vanaf het balkon/terras bewasbaar.

Bijlage 1 – Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Woning:		
Metselwerk A	Baksteen	Rood
Metselwerk B	Baksteen glanzend	Licht grijs
Voegwerk A	Doorstrijk / platvol geborsteld	Licht grijs
Voegwerk B	Doorstrijk / platvol geborsteld	Midden grijs
Gevelkozijnen	Aluminium geanodiseerd	C31
Voordeurkozijnen	Hout	Grijs RAL 6021 Groen
Gevelkozijnen	Aluminium geanodiseerd	RAL 6021 (groen)
Binnenterrein		
Ramen	Aluminium geanodiseerd	Ral 3015 Roze
Ramen Binnenterrein	Aluminium geanodiseerd	Grijs RAL 6021 Groen
Onderdorpels	Kunststeen/kunststof	Antraciet
Waterslag	Prefab beton	natuursteen-toeslag, gezuurd
Lateien/geveldrager A	Baksteen	Rood
Lateien/geveldrager A	Metaal gecoat	Nog te bepalen
Lateien/geveldrager B	Prefab beton	Natuursteen-toeslag, gezuurd
Lateien/geveldrager B	Baksteen	Licht grijs
Isolerende beglazing	Glas	Blank
Hekwerk binnenterrein	Metaal gecoat	Ral 6021 groen
Hemelwaterafvoer	PVC	Grijs
Balkons	Prefab beton vsv steen strips	Rood
Balkons	Prefab beton	Beige kleurtoeslag
Postkasten	Aluminium	Grijs RAL nog te bepalen

Lichte kleurverschillen tussen de verschillende onderdelen en materialen kunnen voorkomen.

Bijlage 2 – afwerkstaat algemene ruimten

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Voorzieningen en installaties
Lifthal, hoofdentree beganegrond	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tegelwerk ■ Schoonloopmat 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk ■ Plinttegel 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Akoestisch spuitwerk (lichtgrijs) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bellentableau o.g. ■ Camera in bellentableau (videfooninstallatie voorzien van scherm) ■ Postkasten ■ Wandcontactdoos ■ Verlichtingsarmaturen ■ Liftoegangsdeur
Fietsenberging	<ul style="list-style-type: none"> ■ cementdekvloer, voorzien van slijtlaag 	<ul style="list-style-type: none"> ■ beton/kalkzandsteen 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Geïsoleerd plafond 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Fietsenstalling ■ Verlichtingsarmaturen ■ Elektra
Lifthal verdiepingen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tegelwerk 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk ■ Plinttegel ■ Lamellenhekwerk 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Akoestisch spuitwerk (lichtgrijs) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Wandcontactdoos ■ Verlichtingsarmaturen ■ Liftoegangsdeur
Trappenhuis	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beton 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk ■ Trapleuning ■ Lamellenhekwerk 	<ul style="list-style-type: none"> ■ akoestisch spuitwerk (lichtgrijs) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Verlichtingsarmaturen
Hydrofoorroimte Werkkast	<ul style="list-style-type: none"> ■ betonvloer 	<ul style="list-style-type: none"> ■ onafgewerkt ■ achter uitstort gootsteen tegelwerk ca 1 m2 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Beton 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 1 keer dubbel wcd ■ Hydrofoorinstallatie ■ Verlichtingsarmatuur ■ Uitstortgootsteen ■ Close-in boiler
CVZ-kast	<ul style="list-style-type: none"> ■ Onafgewerkte vloer 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Houten beplating (underlayment) t.b.v. montage leidingwerk en meters. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ onafgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Groepenkast met benodigde technische inrichting

Bijlage 3 – afwerkstaat appartementen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Voorzieningen en installaties
Entree / hal	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Rookmelder ■ Elektra-installatie ■ Videfoon ■ Mogelijk vloerverwarmingsverdeler
Meterkasten	<ul style="list-style-type: none"> ■ Geen vloerafwerking 	<ul style="list-style-type: none"> ■ hout, niet nader afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Onbehandeld 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Overnamepunt telefoon- en CAI aansluiting ■ Watermeter / elektriciteitsmeter ■ Dubbele wandcontactdoos (per meterkast) ■ Groepenkast met benodigde technische inrichting ■ Warmtewisselaar Vattenfall
Toilet	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische vloertegels 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische wandtegels tot circa 150 cm hoogte). ■ Spuitwerk boven tegelwerk. 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt ■ Aansluiting voor lichtpunt plafond ■ Wandclosetcombinatie ■ Fontein en koudwaterkraan ■ Afzuigventiel mechanische ventilatie
Installatie-ruimte/berging	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar t.b.v. lichtpunt ■ Aansluiting voor lichtpunt plafond ■ Wandcontactdozen ■ Elektra aansluitpunt voor wtw ventilatiesysteem ■ Elektra aansluitpunt wasmachine en droger ■ Riolering aansluitpunt t.b.v. wasmachine ■ Koud water aansluiting wasmachine ■ WTW ventilatie-unit ■ Afzuiging t.b.v. ventilatie
Badkamer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische vloertegels ■ T.p.v. douchehoek is het tegelwerk verlaagd 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Keramische wandtegels tot plafond, 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaars t.b.v. lichtpunt plafond en wasbak ■ Aansluitingen voor lichtpunten ■ Wastafel, mengkraan en spiegel ■ Wandcontactdoos(-en) naast wastafel ■ Douchehoek met draingoot, thermostatische douchemengkraan en glijstangcombinatie met handdouche ■ Afzuigventiel t.b.v. ventilatie ■ Elektrische handdoekradiator
Woonkamer	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaars t.b.v. lichtpunt plafond ■ Aansluitingen voor lichtpunten plafond ■ Ruimte temperatuur regeling met thermostaat ■ bedraad aansluitpunt CAI en UTP ■ Toevoer ventielen t.b.v. ventilatie ■ Bereikbaarheid buitenruimte middels opstap van ca. 13cm t.p.v. balkons
Keuken	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Elektra volgens nultekening ■ Afzuigventielen t.b.v. ventilatie ■ Koud- en warmwateraansluiting t.b.v. gootsteen ■ Riolering t.b.v. gootsteen ■ Hoofdbediening ventilatie ■ Afzuigkap altijd middels recirculatiekap
Slaapkamers	<ul style="list-style-type: none"> ■ Afwerkvloer anhydriet 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Behangklaar afgewerkt 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Spuitwerk (wit) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Schakelaar(-s) t.b.v. lichtpunt(-en) plafond ■ Aansluiting(-en) voor lichtpunt(-en) plafond ■ 2 stuks ledig aansluitpunt t.b.v. CAI en UTP, (alleen slaapkamer 1), overig ledig 1 stuks ■ Toevoer ventielen t.b.v. ventilatie ■ Ruimte temperatuur regeling