

Technische Omschrijving

Transformatie Westblaak 24-32 Rotterdam

98 appartementen
Bouwplan

"The West Blake"



Inhoudsopgave

- 00. Kopers informatie
- 01. Algemeen
- 02. Peil van het appartementen gebouw
- 03. Grondwerk
- 04. Riolering, hemelwaterafvoer en drainage
- 05. Bestratingen, beplantingen en terreininrichting
- 06. Fundering
- 07. Vloeren
- 08. Bouwmuren
- 09. Gevels
- 10. Gevelkozijnen, ramen en deuren
- 11. Staalconstructies
- 12. Hekwerken
- 13. Binnenwanden
- 14. Postkasten, huisnummering en videfooninstallatie
- 15. Daken
- 16. Binnenkozijnen en -deuren
- 17. Trappen algemene ruimten
- 18. Plafond-, wand- en vloerafwerking
- 19. Sanitair, tegelwerk en keuken
- 20. Loodgieterswerk
- 21. Elektrotechnische installaties
- 22. Verwarmingsinstallatie
- 23. Mechanische ventilatie
- 24. Brandbestrijdingsinstallatie
- 25. Liftinstallaties
- 26. Gevelonderhoud (bewassing)
- Materialen en Kleurenstaat Exterieur
- Materialen en Kleurenstaat Interieur appartementen
- Materialen en Kleurenstaat Interieur algemene ruimten
- Ruimte- afwerkstaat appartementen
- Ruimte-afwerkstaat algemene ruimte

Transformatie The West Blake

Het bouwplan omvat de transformatie van een bestaand kantoorgebouw met commerciële ruimte op de begane grond en kelder naar een appartementengebouw bestaande uit 98 appartementen en commerciële ruimte op de begane grond. Van het bestaande gebouw wordt de bovenste laag gesloopt en opnieuw opgebouwd. Er worden twee bouwlagen toegevoegd en aan de achterzijde wordt over zes bouwlagen een uitbreiding gerealiseerd. Ten behoeve van de appartementen wordt in de kelder stallingsruimte voor fietsen gerealiseerd alsmede 67 optioneel te kopen individuele bergingen. Ook komt hier een technische ruimte. De commerciële ruimten op de begane grond - en gedeeltelijk in de kelder - worden opnieuw ingedeeld en gerenoveerd.

Kopersinformatie

Graag geven wij u een overzicht van de gang van zaken na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, en worden er een aantal juridische termen verklaard.

Wij willen u erop wijzen dat de nummers van de appartementen bouwnummers zijn, deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet uw nieuwe huisnummer. Uw huisnummer wordt door de gemeente bepaald, wij zullen uw nieuwe adres aan u doorgeven zodra dit bekend gemaakt is.

De bouwplaats wordt afgesloten met een hek, zodat onbevoegden geen toegang hebben tot het bouwterrein. Voor ieders veiligheid is het zonder toestemming van de uitvoerder niet toegestaan de bouwplaats te betreden. Het is het bouw personeel niet toegestaan opdrachten aan te nemen van anderen dan de bouwleiding. Als u tussentijds vragen heeft over de bouw werkzaamheden van uw appartement, staat het verkoopteam u graag te woord.

Koopsom v.o.n. (vrij op naam)

De koopsom van het door u gekochte appartementen staat vermeld in de koop- en de aannemingsovereenkomst. Dit is een vaste prijs. Eventuele stijgingen in bijvoorbeeld loon- en materiaalkosten worden dan ook niet aan u doorberekend.

In de koopsom vrij op naam zijn tevens de kosten opgenomen van ondermeer de werkzaamheden van de architect, de constructeur, de planontwikkelaar, het verkoopteam, de notaris en de aansluitkosten voor water en elektra, keuken en afgewerkte badkamer conform verkooptekeningen en technische omschrijving, kosten garantiecertificaat Woningborg, overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting

De kosten die vooral afhankelijk zijn van uw persoonlijke omstandigheden, zijn niet begrepen in de koopsom v.o.n.. Dit zijn bijvoorbeeld de afsluitprovisie hypotheek, notariskosten hypotheekakte, eventuele kosten hypotheekverstrekker voor verstrekken hypotheekofferte en passeren met bijbehorende notariskosten, en - voor zover van toepassing - (bouw)rente over reeds vervallen termijnen, aansluitkosten en abonnementskosten telecom, cai en data, vastrecht en verbruik warmte en koeling en warmtapwater. Eventuele wijzigingen in het BTW-tarief (thans 21%) worden wel aan u doorberekend.

Appartementsrechten

Appartementencomplexen moeten wettelijk door middel van een akte van (onder)splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten.

De notaris maakt hierbij de splitsingsakte op, waarin het reglement van splitsing is opgenomen. In dit reglement is ondermeer aangegeven voor welk gedeelte de eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het complex. Dit betreft de appartementen, eventuele berging en de fietsenstalling. De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de splitsing in appartementsrechten en de oprichting van de Vereniging van Eigenaars heeft plaatsgevonden. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door het zogenaamde complexnummer van het gebouw. Dit complexnummer wordt door het Kadaster vastgesteld.

Vereniging van Eigenaars

Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren wordt via de notaris de “Vereniging(en) van Eigenaars” opgericht. Iedere eigenaar wordt automatisch van rechtswege lid van de Vereniging. De Vereniging komt minimaal éénmaal per jaar bijeen, of zoveel vaker als gewenst of noodzakelijk is. Op deze vergaderingen worden belangrijke besluiten genomen, zoals de vaststelling van een huishoudelijk reglement, het bepalen van de hoogte van de servicekosten en beslissingen over het treffen van de nodige voorzieningen en maatregelen om het complex in goede staat van onderhoud te houden.

Het bestuur van de Vereniging, waarvan eveneens één of meer administrateurs deel uit kunnen maken, wordt gekozen door de leden. Het bestuur behartigt de dagelijkse gang van zaken, zoals ondermeer het (doen) verrichten van onderhoud, reparaties en schoonmaak.

Zij geeft hierbij uitvoering aan de bepalingen van de statuten en van de door de Vereniging genomen besluiten, waaronder de verrekening van de servicekosten. Bestuursleden kunnen tevens eigenaar zijn van een appartementsrecht, maar noodzakelijk is dit niet.

Het bestuur kan ook worden overgedragen aan een beheersmaatschappij, een administratie- of een makelaarskantoor met specifieke ervaring en deskundigheid op dit gebied.

De ontwikkelaar stelt voor een periode van één jaar een administrateur aan. Deze activeert samen met de kopers de “Vereniging van Eigenaars”. Belangrijke taken van het bestuur zijn het opstellen van de begroting voor het komende boekjaar van de Vereniging en het exploitatieoverzicht over het afgelopen boekjaar. Aan de hand van de begroting en de in de akte van splitsing opgenomen verdeelsleutel wordt het bedrag vastgesteld, waartoe elke appartementseigenaar verplicht is bij te dragen in de gemeenschappelijke kosten.

Woningborg Garantie- en waarborgregeling (Woningborg)

Dit gedeelte van de verkoopcontractdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw appartementen. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartementen eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de tekeningen een contractuele waarde.

De verkoopcontractdocumenten maken immers onderdeel uit van de koopaannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de verkoopcontractdocumenten.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Voor meer informatie over Woningborg en de reglementen kunt u kijken op www.woningborg.nl.

Op de appartementen in dit bouwplan is het Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie van toepassing.

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

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

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorrang Woningborg-bepalingen

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

Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat de aannemer de werkzaamheden heeft afgerond, is uw appartement gereed voor oplevering, en wordt de sleutel aan u overgedragen. Vanaf dat moment bent u zelf verantwoordelijk voor uw appartement.

Twee weken voor de opleverdatum ontvangt u van de aannemer bericht wanneer de oplevering plaats zal vinden. Tijdens de oplevering neemt u samen met de aannemer uw appartement op om gezamenlijk vast te stellen of de bouwkundige staat van uw appartement eventueel gebreken en/of tekortkomingen heeft. Eventuele mankementen worden genoteerd op een opleveringsverklaring, die na akkoordbevinding door beide partijen wordt ondertekend. Deze mankementen worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. Voordat de oplevering kan plaatsvinden, dient door u alle financiële verplichtingen aan de aannemer te hebben voldaan. Bij de oplevering van de algemene ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen zal de Vereniging van Eigenaars van het betreffende appartementengebouw worden vertegenwoordigd door het bestuur. Vaak komt het voor dat bepaalde afwerkingen nog niet op het tijdstip van oplevering worden uitgevoerd om beschadigingen tijdens het verhuizen zoveel mogelijk te voorkomen. Hierover wordt met het bestuur overlegd. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, heeft de aannemer aan zijn leveringsverplichtingen voldaan.

Verzekering

Alle appartementen en de gemeenschappelijke ruimten zijn tijdens de bouwperiode verzekerd via de aannemer en de ontwikkelaar/VVE (opstalverzekering bestaande pand). Deze verzekering eindigt op het moment dat het appartement aan de koper per oplevering wordt overgedragen, dan wel aan de koper ter beschikking wordt gesteld. Vanaf dat moment gaat het risico van de aannemer over op de koper. Het is dus zaak dat de Vereniging van Eigenaars c.q. de koper tijdig de noodzakelijke verzekeringen aangaat. De Vereniging van Eigenaars draagt zorg voor de opstalverzekering. Zelf bent u verantwoordelijk voor de inboedelverzekering.

Mogelijkheden voor maatwerk

De aannemer stelt u in de gelegenheid om uw appartement tot bepaalde hoogte nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Bijvoorbeeld op het gebied van keuken, sanitair, en tegelwerk. Hierover ontvangt u nadere informatie. We doen ons best om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, maar het is helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Uw appartement maakt deel uit van een (seriematig) bouwproces en de aannemer moet - als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product - rekening houden met de technische mogelijkheden, uitvoerbaarheid, wettelijke vereisten, geldende normen en regelingen. Daarom zijn bijvoorbeeld wijzigingen in of aan de bouwkundige hoofdconstructies en leidingschachten niet mogelijk. De mogelijkheden tot aanpassingen zijn ook afhankelijk van de voortgang van het werk. In verband met de af te geven garanties zijn wij verplicht om uw badkamer(s) en toilet met sanitair en tegelwerk op te leveren. Daarnaast is het aanleveren van eigen materialen en het verrichten van werkzaamheden tijdens de bouw door uzelf of uw onderaannemers niet toegestaan.

Eventuele wijziging van het ontwerp

De sfeerbrochure met plattegronden en artist impressies is met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks is het mogelijk dat er nog wijzigingen in het ontwerp plaatsvinden die van architectonische, bouwtechnische en/of constructieve aard zijn. Ook kunnen er nog wijzigingen plaatsvinden als gevolg van eisen en wensen van overheden en/of nutsbedrijven. Het ontwikkelen van een transformatie appartementencomplex is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De ondernemer behoudt zich dan ook het recht voor, op of aan de opstellen architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen echter geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven beide partijen géén recht tot het vragen

van verrekening van mindere of meerdere kosten. Eventuele wijzigingen worden in een erratum aan de kopers bekend gemaakt.

De in de verkoopbrochure opgenomen 3-D gevelbeelden, sfeerimpressies zijn enkel ter informatie en illustratief en hieraan kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

De definitieve kleurstelling van het gebouw wordt bepaald door de architect. De op de verkooptekening opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten de invloedssfeer van de aannemer en ontwikkelaar.

Ten slotte wijzen wij u erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan of uitwerkplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Maatvoering

Let op: De op verkooptekening ingeschreven maten zijn "circa" maten. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen etc. kunt u na oplevering zelf opnemen. Ten aanzien van afwijkingen in de perceelgrootte wordt door ons geen aansprakelijkheid aanvaard, ondanks dat de situatietekening met de grootst mogelijke zorg is vervaardigd.

Privacy

Voor zover in het kader van het uitvoeren van de werkzaamheden persoonsgegevens worden verwerkt, zullen deze persoonsgegevens op een behoorlijke en zorgvuldige wijze worden verwerkt en overeenkomstig de Wet Bescherming Persoonsgegevens en Algemene Verordening Gegevensbescherming. We verwerken uw persoonsgegevens en de adresgegevens van de woning die door ons gerealiseerd gaat worden en die verkregen zijn uit de ((koop-/aannemings-) overeenkomst die we met u gesloten hebben.

De persoonsgegevens worden door ons verwerkt om;

- het uitvoeren van het in uw opdracht gegeven of op uw verzoek gevraagde informatie voor het realiseren van uw woning en hierover contact met u te kunnen onderhouden;
- het kunnen informeren en/of indien opgenomen in een overeenkomst uit uw naam opdracht geven aan onderaannemers en onderaannemers in de gelegenheid te stellen om contact met u te kunnen opnemen;
- het uitvoeren van de onderhoudsverplichting na realisatie van de woning;
- om met u in contact te kunnen treden en te reageren op door u gestelde vragen;
- om te voldoen aan wettelijke verplichtingen.

Inleiding

Bouwbesluit

In 1992 is door de overheid het Bouwbesluit ingevoerd om te komen tot het uniformeren van de bouwvoorschriften. Met dit besluit wordt aan gemeenten niet langer de bevoegdheid toegekend tot het stellen van nadere eisen. Verder zijn in het Bouwbesluit de 'functionele eisen' zoveel mogelijk omgebouwd tot 'prestatie eisen'. Dit heeft tot gevolg dat niet langer de weg waarlangs bouwtechnische kwaliteit wordt bereikt, maar de prestatie door de constructie en materialen geleverd, van primair belang is. Daarmee is de regellast voor de bouwparticipanten verminderd en de [rechts]zekerheid voor u als consument vergroot.

Voor het project geldt de regelgeving zoals deze luidt op het moment van aanvraag bouwvergunning. De appartementen voldoen aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit bestaande bouw zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning.

Het project betreft de transformatie van een bestaand pand met als voormalige functie kantoor met winkelfunctie op de begane grond naar appartementen met een woonfunctie. De winkelfunctie blijft gehandhaafd op de begane grond. De bestaande 6de verdieping wordt verwijderd en wordt de 6de t/m de 8ste verdieping gerealiseerd. Aan de achterzijde wordt het gebouw tot en met de 6de verdieping uitgebreid.

Bij transformatie van een bestaand gebouw moet rekening gehouden worden met de voorschriften uit het Bouwbesluit ten aanzien van (brand-) veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid.

Deze transformatie wordt beschouwd als verbouw. Dit betekent dat voor nagenoeg alle aspecten het 'rechtens verkregen' niveau van toepassing is met als ondergrens de eisen voor bestaande bouw conform de verstrekte omgevingsvergunning.

Sinds het van kracht worden van het Bouwbesluit worden vertrekken in appartementen anders genoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten. Hierna wordt een aantal voorbeelden gegeven van de begripwijzigingen die van toepassing zijn op uw appartement.

Benaming Bouwbesluit

Verblijfsruimte
Verkeersruimte
Onbenoemde ruimte
Bergruimte
Technische ruimte
Badruimte
Buitenruimte

Benaming brochure / technische omschrijving

woonkamer, keuken, slaapkamer, wonen en slapen
hoofdentree, lifthal, gang, centrale hal en buitenruimte
nader aangegeven ruimten binnen het appartement
berging (in pandig) en kast
meterkast en opstelplaats voor technische installaties
badkamer en douche
balkon, terras en loggia

ENERGIELABEL

Sinds 1 januari 2015 is een energielabel verplicht bij verkoop, verhuur of oplevering van een woning. Dit label laat met de klassen A++++ (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) zien hoe energiezuinig de woning is, in vergelijking met soortelijke huizen. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de isolatiewaarden en installaties.

De appartementen hebben overeenkomstig de berekening een A+++ label. Na oplevering van de woningen ontvangt u separaat per post het energielabel, welke maximaal 10 jaar geldig is.

Rc-Waarde

De Rc-waarde is een getal dat aan geeft in welke mate een constructie weerstand biedt tegen energie[=warmte]verliezen. Deze Rc-waarde wordt uitgedrukt in $\text{m}^2\text{K}/\text{W}$ en is volgens de huidige normen, bestaande bouw (transformatie) minimaal $2,5 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$ voor b.g.g. vloer en de gevels. Deze Rc-waarde voor het dak bedraagt minimaal $4,5 \text{ m}^2\text{K}/\text{W}$. Hoe hoger het getal, hoe beter de constructie weerstand biedt tegen warmteverliezen.

01. Algemeen

Deze Technische Omschrijving en de verkooptekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid, Woningborg en/of nutsbedrijven.

De ondernemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen in het plan 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 der partijen enig recht geven tot het verkrijgen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving en bijlagen zijn 'circa' maten,

Technische Omschrijving

Daar waar de term Technische Omschrijving wordt genoemd, wordt bedoeld:

- Omschrijving
- Ruimtestaat
- Kleuren- en materialenstaat, interieur / exterieur

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van gemeente Rotterdam
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere
- publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - Gemeentelijk bouwtoezicht
 - Openbare nutsbedrijven
 - Brandweer
- De bepalingen van Woningborg zoals deze luiden op het moment van aanvraag bouwvergunning.

Wijzigingen op initiatief van koper

In de Technische Omschrijving is omschreven op welke wijze het appartement standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperswijzigingen kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperswijzigingen.

02. Peil van het appartementengebouw

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid.

Het vloerpeil van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (dekvloer) gemeten achter de entree deur van de centrale hal.

03. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van grondleidingen, nutsleidingen en bestratingen binnen de erfgrenzen van het appartementengebouw. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein vlak en conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

04. Riolering en hemelwaterafvoer

Buitenriolering

De buitenriolering begint vanaf de door de gevel gebrachte binnenriolering tot en met de aansluiting op het gemeenteriool. De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buizen, van voldoende capaciteit, en wordt met de nodige hulpstukken aangesloten op het gemeenteriool.

Ter plaatse van de doorvoer van het binnenriool door de gevel wordt, om zettingsverschillen tussen het gebouw en de grond op te kunnen vangen, een flexibele overgang gemaakt met het buitenriool.

Binnenriolering

De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele installaties, en ook de collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het vuilwater naar de buitenriolering.

De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in zogenaamde collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. De standleidingen worden, daar waar nodig, door de commerciële ruimte (Zo hoog mogelijk tegen plafond) horizontaal versleept naar de dicht bij zijnde bouwkundige schacht. De standleidingen worden bovendaks belucht annex ontlicht.

De leidingen worden daar waar noodzakelijk geïsoleerd

Hemelwaterafvoer

De daken zijn voorzien van inpandige hemelwaterafvoeren die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. Het betreft de afvoer van de daken en terrassen. De leidingen van de hemelwaterafvoeren worden verzameld in zogenaamde collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. De standleidingen worden, daar waar nodig, door de commerciële ruimte (Zo hoog mogelijk tegen plafond) horizontaal versleept naar de dicht bij zijnde bouwkundige schacht. De leidingen worden daar waar noodzakelijk geïsoleerd. Het hemelwater is op gemeente riool aangesloten.

05. Bestratingen, beplantingen en terreininrichting

De op tekening aangegeven, binnen de erfgrenzen liggende, bestrating wordt hersteld annex aangepast.

06. Fundering

Aangezien dit een transformatie van een bestaand gebouw betreft zal de fundering van het bestaande gebouw gebruikt worden. De constructie voldoet aan de gestelde eisen.

De uitbreiding aan de achtergevel van het appartementengebouw wordt gefundeerd op een paalfundering. De paalfundering wordt door de bestaande keldervloer aangebracht. Op de nieuwe paalfundering wordt, volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur, een metalen draagconstructie aangebracht bestaande uit stalen balken, liggers en kolommen waarop de uitbreiding wordt geplaatst.

07. Vloeren

Algemeen

De afwerking van de vloeren, voorzover in dit hoofdstuk niet benoemd, is beschreven in hoofdstuk 18 "plafond- wand- en vloerafwerking".

Kelder vloer

De keldervloer is een bestaande betonnen vloer welke vlak is afgewerkt.

Begane grondvloer

De begane grondvloer is een bestaande betonvloer. De bestaande begane grondvloer wordt voorzien van een zwevende dekvloer.

De begane grondvloer wordt, daar waar nodig, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur, aangepast aan de nieuwe indeling van de appartementen.

Begane grondvloer uitbreiding

De begane grondvloer ter plaatse van de uitbreiding achterzijde bestaat uit een zogenoemde prefab betonnen breedplaat (schil) vloer met daarop in het werk gestorte betonnen vloer Deze vloer wordt voorzien van een zwevende dekvloer.

De begane grondvloer wordt volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Verdiepingsvloeren 1^{ste} tot en met 6^{de} verdieping

De verdiepingsvloeren zijn bestaande betonnen vloeren voorzien van plaatselijke verzwaringen. (Gevelbalk, verzwaaarde strook en kolomkoppen).

De bestaande verdiepingvloer wordt voorzien van een nieuwe zwevende dekvloer.

De vloeren worden, daar waar nodig, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur, aangepast aan de nieuwe indeling van de appartementen.

Verdiepingsvloeren 1^{ste} tot en met 6^{de} verdieping uitbreiding

De verdiepingsvloeren ter plaatse van de uitbreiding achterzijde bestaat uit een systeemvloer, zogenoemde staalplaat betonvloer, bestaande uit een stalen verloren bekisting met daarop in het werk gestorte betonnen drukvloer die is voorzien van een zwevende dekvloer.

De vloeren worden volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Verdiepingsvloeren 7^{de} en 8^{ste} verdieping

De verdiepingsvloeren van de 7^{de} en 8^{ste} verdieping bestaat uit een systeemvloer, zogenoemde staalplaat betonvloer, bestaande uit een stalen verloren bekisting met daarop in het werk gestorte betonnen drukvloer die is voorzien van een zwevende dekvloer.

De vloeren worden volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Dakvloer

De dakvloeren op de 6^{de} verdieping en 9^{de} verdieping bestaat uit een systeemvloer, zogenoemde staalplaat betonvloer, bestaande uit een stalen verloren bekisting met daarop in het werk gestorte betonnen drukvloer.

De vloeren worden volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Terrasvloeren

De terrasvloeren op de 6^{de} verdieping zijn bestaande, in het werk gestorte, betonnen vloeren.

De vloeren worden, daar waar nodig, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur, aangepast aan de nieuwe indeling van de appartementen.

08. Bouwmuren

Bouwmuren bestaand

De dragende binnenwanden en kolommen van het appartementengebouw zijn bestaande massieve betonnen en steenachtige wanden. Deze worden, daar waar nodig, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur, aangepast aan de nieuwe indeling van de appartementen.

Bouwmuren nieuw

De nieuwe dragende binnenwanden ter plaatse van de uitbreiding aan de achtergevel bestaan uit massieve betonnen wanden. De bouwmuren worden conform berekeningen en tekeningen van de constructeur uitgevoerd.

09. Gevels

Gevelmetselwerk

De bestaande gevel is een beschermd stadsgezicht, dat wil zeggen dat aanpassingen (zowel technisch als esthetisch) aan de gevel niet is toegestaan zonder goedkeuring van de gemeente

De bestaande buitengevels van het appartementengebouw zijn uitgevoerd als spouwmuurconstructie.

De dragende gevels bestaan uit een binnenspouwblad van beton, isolatie, een luchtspouw en een buitenspouwblad van schoonmetselwerk en/of natuursteen.

De gevels worden, daar waar nodig, aangepast aan de nieuwe indeling van de appartementen.

De bestaande gevels worden alleen technisch hersteld in overleg met de architect en gemeente.

In de kleuren- en materialenstaat exterieur staan de kleuren van de gevels omschreven.

10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen bestaand

De bestaande houten tuimelramen worden voorzien van nieuwe isolerende beglazing m.u.v. minimaal 1 tuimelraam per appartementen. Deze wordt vervangen door een houten draaikiepraam zoals op verkooptekening aangegeven. De kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur geschilderd volgens de kleur en materiaalstaat.

Buitenkozijnen nieuw

De kozijnen, ramen en deuren t.p.v. de uitbreiding achtergevel en de houten kozijnen op de 6^{de} verdieping worden gemaakt van hardhout, voorzien van duurzaamheidskeurmerk, dekkend geschilderd in kleur. De kozijnen worden aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur geschilderd, volgens de kleuren-materiaalstaat.

Ter plaatse van het Franse balkon worden de naar binnendraaiende deuren uitgevoerd met knopcilinder.

Onder de raamkozijnen met een borstwering ter plaatse van de stucwerk gevels worden aluminium waterslagen aangebracht.

Buitenkozijnen nieuw 7^{de} en 8^{ste} verdieping

De kozijnen, ramen en (schuif-)deuren op de 7^{de} en 8^{ste} verdieping worden voorzien van nieuwe aluminium raam- en deurkozijnen. De kozijnen aan de binnen- en buitenzijde in dezelfde kleur, volgens de kleur en materiaalstaat. Het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

Onder de nieuwe raamkozijnen wordt ter plaatse van de gevelaansluitingen aan de buitenzijde aluminium zetwerk aangebracht. Ter plaatse van de stucwerk gevels worden aluminium waterslagen aangebracht.

Entreekozijn (sluisfunctie)

Het entreekozijn t.p.v. de centrale entree wordt uitgevoerd in metaal en voorzien van geïsoleerde beglazing. De automatische schuifdeuren worden uitgevoerd met de benodigde beveiligingsvoorzieningen. De schuifdeuren kunnen met de videofooninstallatie vanuit het appartement geopend worden.

Het entreekozijn naar lifthal (sluisfunctie) wordt tevens uitgevoerd in metaal en voorzien van geïsoleerde beglazing. De automatische schuifdeuren worden uitgevoerd met de benodigde beveiligingsvoorzieningen. De schuifdeuren kunnen met de videofooninstallatie vanuit het appartement te openen worden.

Hang- en sluitwerk

De draaiende delen in de kozijnen worden overeenkomstig de voorschriften voorzien van deugdelijk inbraakpreventief hang- en sluitwerk conform het Bouwbesluit. De toe te passen cilindersloten in de toegangsdeuren zijn gelijksluitend met de appartementen.

Toegangscontrole

Toegangsdeuren vanaf maaiveld (hoofdentreedeur en lifthal, lifthal begane grond naar kelder, fietstraptoegang naar kelder kunnen middels toegangscontrole systeem met druppel sleutel (tag) bediend worden. (2 druppels/tags per appartement)

11. Staalconstructies

Hoofddraagconstructie

Voor onderdelen van de hoofddraagconstructie van het appartementengebouw is het noodzakelijk om, conform berekeningen en tekeningen van de constructeur, een staalconstructie toe te passen bestaande uit kolommen, liggers, lateien en geveldragers. De staalconstructie wordt zo veel mogelijk weggewerkt in wanden en plafonds m.u.v. de kelder. Hier blijft de staalconstructie, kolommen, liggers en schoren in het zicht.

12. Hekwerken

Balkonhekken nieuw

De balkonhekwerken bestaan uit een raamwerk waartussen spijlen zijn opgenomen. Het raamwerk vervaardigd uit stripstaal waartussen metalen spijlen worden aangebracht.

Metalen onderdelen worden in een nader te bepalen kleur afgewerkt.

Balkonhekken bestaand

De bestaande balkonhekken op de 4^{de} en 6^{de} verdieping lijven gehandhaafd.

De metalen hekwerken, bestaande uit balusters met een raamwerk waartussen spijlen zijn opgenomen, worden geheel hersteld en dekkend geschilderd volgens de kleur en materiaalstaat.

Balkonhekken galerij en terrassen nieuw

De hekwerken t.p.v. de nieuwe terrassen 5^{de} en 6^{de} verdieping en galerij 7^{de} en 8^{ste} verdieping bestaan uit een metalen raamwerk waartussen spijlen zijn opgenomen. De hekwerken worden middels balusters aan de ondergrond bevestigd.

Metalen onderdelen worden in een nader te bepalen kleur afgewerkt.

13. Postkasten, huisnummering en videofooninstallatie

Ter plaatse van de hoofd entree, wordt aan de buitenzijde als ook aan de binnenzijde (sluisfunctie) op een goed bereikbare plaats een bellentableau gemonteerd, met hierin geïntegreerd de videofooninstallatie. Ter plaatse van de hoofdentree worden afsluitbare postkasten gemonteerd uitgevoerd met een metalen frontpaneel. De postkasten zijn vanaf buitenzijde bereikbaar.

De situering van deze postkasten voldoet aan de geldende eisen van de postbezorger.

De huisnummering is door de gemeente bepaald, welke op de postkasten en naast de entreedeuren van de appartementen worden aangebracht.

14. Daken

Dakterrassen

De dakvloeren op de 5^{de} verdieping bestaat uit een bestaande betonvloer.

De dakvloer wordt voorzien van isolatie en dakbedekking welke geschikt voor mos- sedum dak vegetatie en/of betonnen dakterrastegels ter plaatse van het dakterras.

Dakterrassen

De dakvloeren worden voorzien isolatie en dakbedekking welke geschikt voor mos- sedum dak vegetatie en/of betonnen dakterrastegels.

Balkons

De balkons op de 6^{de} verdieping, dakvloer, bestaat uit een systeemvloer, zogenoemde staalplaat betonvloer, bestaande uit een stalen verloren bekisting met daarop in het werk gestorte betonnen drukvloer. De dakvloeren worden voorzien isolatie en dakbedekking met betonnen dakterrastegels.

15. Binnenwanden

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden (metal-stud) m.u.v. de wanden in de kelder. Lichte binnenwanden (metal-stud) bestaan uit een metalen frame welke voorzien worden van isolatie en gipsplaten.

Woningscheidende binnenwanden

Wanden tussen woningen onderling worden uitgevoerd in metal-stud met de vereiste akoestisch, brandwerende en isolerende waarde overeenkomstig het bouwbesluit.

De wanden tussen woningen en de gemeenschappelijke verkeerruimte worden tevens uitgevoerd in metal-stud. De opbouw van deze wanden is gelijk aan de woningscheidende wanden.

Voorzetwanden

Voor thermische- en geluidstechnische isolatie worden tegen bestaande betonnen en/of steenachtige wanden tussen de appartementen en de algemene ruimte (lifthal, liftschacht en trappenhuis) geïsoleerde (metal-stud) voorzetwanden aangebracht zoals op tekening aangegeven.

Binnenwanden kelder.

De niet-dragende binnenwanden in de kelder worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

16. Binnenkozijnen en –deuren

Appartementen

Binnenkozijnen staal

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig gelakte stalen kozijnen zonder bovenlicht.

Fabrieksmatig afgelakte deuren

Alle kozijnen worden uitgevoerd als montagekozijnen voor dichte opdek binnendeuren welke fabrieksmatig zijn afgewerkt. Deuren zijn voorzien van een loopslot, deurkrukken en kortschilden. De deuren van de badkamer en toiletten worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De binnendeuren worden afgehangen aan paumelles in kozijnen.

De kozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststenen dorpel, de overige kozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Algemene ruimten

Binnenkozijnen hout

De kozijnen in de lifthal op de begane grond en de verdiepingen, bergingen, bergingsgangen en de kozijnen die toegang geven tot de appartementen, fietsenstalling, technisch ruimten, algemene meterkasten en trappenhuisen worden vervaardigd van hardhout, dekkend geschilderd in kleur en indien noodzakelijk voorzien van een deurdranger, vrijloopdranger en/of brandwerende beglazing. De kozijnen worden aan beide zijden in dezelfde kleur geschilderd.

De kozijnen die toegang geven tot de appartementen en het trappenhuis op de verdiepingen worden voorzien van een steenachtige onderdorpel. Het toe te passen hang- en sluitwerk voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Alle kozijnen worden uitgevoerd met een stompe deur.

De voordeuren zijn fabrieksmatig afgewerkte vlakke deuren voorzien van een deurspion.

17. Trappen algemene ruimten

Hoofdtrappenhuis bestaand

De bestaande trappen en trapbordessen in het hoofdtrappenhuis zijn uitgevoerd in beton en zijn voorzien van natuurstenen vloerbedekking. De trappen en trapbekledingen worden daar waar nodig hersteld. De in het zicht blijven de betonnen onderdelen worden dekkend gesausd.

Hoofdtrappenhuis

Het bestaande hoofdtrappenhuis wordt op de 6de t/m de 8^{ste} verdieping uitgebreid met een nieuwe trap. De trappen en trapbordessen zijn uitgevoerd in beton en zijn voorzien van natuurstenen vloerbedekking. De in het zicht blijven de betonnen onderdelen worden dekkend gesausd.

Leuningen en hekwerken hoofdtrappenhuis

De bestaande hekwerken rondom het trapgat blijven bestaand. Deze worden daar waar nodig hersteld annex aangepast aan de nieuwe situatie en dekkend geschilderd.

De hekwerken op de 6de t/m de 8ste verdieping worden uitgevoerd met een onder- en bovenregel van stripstaal waartussen spijlen worden aangebracht. Het hekwerk wordt d.m.v. doorlopende spil als baluster aan de trap bevestigd

De trappen in de trappenhuizen zijn in bestaande situatie aan de muurzijde voorzien van een metalen muurleuning op leuninghouders die op de muur is gemonteerd.

Noodtrappen

De trappen en trapbordessen in het noodtrappenhuis worden uitgevoerd in staal.

De trappen bestaan uit samengestelde stalen bomen waartussen geperforeerde trede (antislip) treden worden aangebracht. De trappen worden aan schalmgatzijde voorzien van een spijlen hekwerk bestaande uit een boven- en onderregel waartussen spijlen worden aangebracht.

Alle metalen onderdelen van de noodtrappen worden in kleur gecoat.

18. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Appartementen

Voor de afwerking wordt verwezen naar de ruimte- en afwerkstaat appartementen.

De vloeren binnen de appartementen worden voorzien van een zwevende dekvloer. Een dekvloer is een vlakke afwerkvloer van anhydriet. In deze vloer worden de vloerverwarmingsleidingen aangebracht.

Alle binnenwanden worden voorzien van glasvliesbehang met sauswerk met houten plinten met uitzondering van de berging en meterkast.

In verband met de installaties worden er op verschillende hoogtes verlaagde plafonds aangebracht tenzij anders aangegeven. De gipsplafonds worden afgewerkt met spuitpleisterwerk.

Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar handleiding kopers meer- en minderwerk.

Downtown (1^{ste}, 2^{de} en 3^{de} verdieping)

De dekvloer wordt voorzien van een PVC afwerkvloer stroken voorzien van een houten plint.

In verband met de installaties worden er op verschillende hoogtes verlaagde plafonds aangebracht m.u.v. gedeelte in de woonkamer/keuken en slaapgedeelte. Hier blijven de bestaande betonnen plafonds in het zicht.

De vloertegels in de badkamer in formaat 600x600mm, wandtegels in formaat 300x600mm overeenkomstig koper brochure.

Midtown (4^{de} en 5^{de} verdieping)

De dekvloer wordt voorzien van een PVC afwerkvloer stroken voorzien van een houten plint.

In verband met de installaties worden er op verschillende hoogtes verlaagde plafonds aangebracht.

De vloertegels in de badkamer in formaat 600x600mm, wandtegels in formaat 300x600mm overeenkomstig kopers brochure.

Uptown (6^{de}, 7^{de} en 8^{ste} verdieping)

De dekvloer wordt voorzien van een PVC afwerkvloer visgraad motief voorzien van een houten plint.

In verband met de installaties worden er op verschillende hoogtes verlaagde plafonds aangebracht.

De vloertegels in de badkamer in formaat 600x600mm, wandtegels in formaat 300x600mm overeenkomstig koper brochure.

Algemene ruimten**Hoofdentree en lifthal**

Voor de entree van het wordt een bellentableau met camera voor de videofooninstallatie opgenomen. Toegang tot de entreehal wordt verschaft door middel van een deur die vanuit het appartement kan worden geopend. Om vuilinloop bij de entree tegen te gaan wordt het entreeportaal voorzien van een schoonloopmat.

De wanden in de hoofdentree zijn deels voorzien van een natuursteen waarboven stucwerk is aangebracht. Stucwerk wordt voorzien van een dekkend sauswerk.

De vloer op de begane grond is een bestaande natuursteen vloer. Het bestaande plafond wordt voorzien van een dekkend sauswerk.

Lifthal verdiepingen

De vloer van de lifthal en hoofdtrappenhuis is voorzien van een bestaande natuurstenen afwerkvloer.

De wanden in de lifthal zijn deels voorzien van bestaand natuursteen waarboven stucwerk is aangebracht. Het stucwerk wordt voorzien van een dekkend sauswerk.

Het bestaande plafond wordt voorzien van een dekkend sauswerk.

Verkeersruimte verdiepingen

De vloeren in de gemeenschappelijke verkeersruimte op de verdiepingen worden voorzien van vloerbedekking met houten plint. De wanden worden voorzien van glasvezelbehang en afgewerkt met dekkend sauswerk.

Het plafond in de in de gemeenschappelijke verkeersruimte op de verdiepingen worden uitgevoerd in een verlaagd uitneembaar systeemplafond.

Noodtrappenhuis

De vloeren in het noodtrappenhuis worden voorzien van vloerbedekking met houten plint.

De wanden worden voorzien van glasvezelbehang en afgewerkt met dekkend sauswerk.

19. Sanitair en keuken

Sanitair Downtown

In de appartementen wordt sanitair aangebracht geheel volgens bijgevoegde ruimtestaat.

Closestcombinatie:

- een verglaasd kristalporseleinen wandcloset combinatie met spoelonderbreker.
- een kunststof toiletzitting met deksel.

Wastafelcombinatie:

- een wastafelmeubel
- een verchromde wastafelkraan.
- een spiegel.

Douchecombinatie:

- een verdiepte tegelvloer ter plaatse van de douchehoek, afmeting volgens tekening met douchegoot
- een verchromde opbouw regendouche met thermostatische douchemengkraan inclusief handdouche.
- hardglazen douchewand

Wasmachine kraan

- een verchromde kraan met beluchter met een zwart kunststof handgreep voorzien van een slangkoppeling.

Sanitair Midtown

In de appartementen wordt sanitair aangebracht geheel volgens bijgevoegde ruimtestaat.

Closestcombinatie:

- een verglaasd kristalporseleinen wandcloset combinatie met spoelonderbreker.
- een kunststof toiletzitting met deksel.

Wastafelcombinatie:

- een wastafelmeubel.
- een verchromde wastafelkraan.
- een spiegel.

Douchecombinatie:

- een verdiepte tegelvloer ter plaatse van de douchehoek, afmeting volgens tekening met douchegoot
- een verchromde opbouw regendouche met thermostatische douchemengkraan inclusief handdouche.
- hardglazen douchewand

Wasmachine kraan

- een verchromde kraan met beluchter met een zwart kunststof handgreep voorzien van een slangkoppeling.

Sanitair Uptown

In de appartementen wordt sanitair aangebracht geheel volgens bijgevoegde ruimtestaat.

Closetcombinatie:

- een verglaasd kristalporseleinen wandcloset combinatie met spoelonderbreker.
- een kunststof toiletzitting met deksel.
- een verglaasd kristalporseleinen fonteintje met fonteinkraan in separate toilet

Wastafelcombinatie:

- een wastafelmeubel.
- een verchromde wastafelkraan.
- een spiegel

Douchecombinatie:

- een verdiepte tegelvloer ter plaatse van de douchehoek, afmeting volgens tekening met douchegoot
- een verchromde opbouw regendouche met thermostatische douchemengkraan inclusief handdouche.
- hardglazen douchewand

Wasmachine kraan

- een verchromde kraan met beluchter met een zwart kunststof handgreep voorzien van een slangkoppeling.

Keuken

Er wordt een keuken geplaatst volgens keukenspecificatie. Aansluitpunten t.b.v. keuken worden overeenkomst tekening aangebracht. De op tekening aangegeven keuken is indicatief.

20. Loodgieterswerk

Waterinstallatie (algemeen)

De koudwatervoeding van het waterleverend bedrijf voor het appartementengebouw bestaat uit één centrale aansluiting, vanwaar de waterleiding wordt vertakt naar de watermeter in de meterkast van het appartement en of de watermeter voor de collectieve voorzieningen. Om voldoende waterdruk voor de bovenste appartementen in het appartementengebouw te kunnen waarborgen wordt het appartementengebouw voorzien van een druk-verhogingsinstallatie (hydrofoor). De installatieleidingen lopen door algemene ruimten en leidingkokers naar de meterkasten van de appartementen.

Koudwater installatie (individueel)

De installatie in het appartementengebouw tot de watermeter in de meterkast van de appartementen appartement behoort tot de collectieve installatie.

Vanaf de watermeter wordt een ééngroeps koudwater installatie aangebracht waarop de sanitaire toestellen worden aangesloten, en ook de keuken en de wasmachine. De installatieleidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in vloeren en wanden.

Warmwaterinstallatie

Het warm tapwater voor de aansluitpunten (wastafel, aanrecht en douche) wordt geleverd door het collectief energie verwarmingssysteem.

Vanaf het warmte opwekkingssysteem in de kelder worden de aansluitpunten in de appartementen voorzien van warmwater.

De leiding tot het aansluitpunt wordt de warmwaterinstallatie aangelegd die zoveel mogelijk wordt weggewerkt in vloeren en wanden en voorzien van een beschermhuis.

Het systeem voldoet aan de eisen van Woningborg en waarborgt dat er aan capaciteit voldoende warm tapwater is met de voorgeschreven temperatuur.

21. Elektrotechnische installaties

De voeding voor de elektrotechnische installatie wordt collectief ingevoerd in de centrale voorzieningen kast in de algemene ruimte. Vanaf deze kast wordt de collectieve installatie verdeeld naar de meters van de appartementen. De individuele installatie naar de meter in de meterkast bestaat uit de aansluitingen in de ruimten van de appartementen. Leidingen worden uit het zicht gemonteerd met centraaldozen en inbouwmaterialen met uitzondering van aansluitpunten op de in het zicht blijvende bestaande plafonds. De wandcontactdozen in de woon- en slaappedeelte worden voornamelijk aangebracht op een hoogte van ca. 30 cm boven de vloer. In de keuken, hal en berging worden de wandcontactdozen aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer m.u.v. de wandcontactdoos voor de boiler in de berging en de wasmachine en droger, die op daartoe geëigende hoogtes worden aangebracht. In de technische ruimte en berging wordt de installatie in opbouw uitgevoerd. De schakelaars worden aangebracht op een hoogte van ca. 105 cm boven de vloer. Boven de standaard positie van het aanrecht zijn wandcontactdozen aangebracht, voor zover mogelijk, op een hoogte van ca. 120 cm boven de vloer.

Loze leidingen zijn voorzien van een controledraad. Elk appartement wordt apart geaard aan een centraal aardpunt in de meterkast.

Binnen in de appartementen zijn geen verlichtingsarmaturen voorzien.

Berging

De individuele bergingen in de kelder worden voorzien van een elektra-installatie en zijn aangesloten op de algemene meter. In de berging wordt geen wandcontactdoos voorzien.

Telefoonvoorziening

Ten behoeve van de telecommunicatie wordt in de meterkast een aansluitpunt verzorgd. In het woon- en slaapgedeelte worden onbedrade buisleidingen aangebracht volgens de verkooptekeningen.

Deze buisleidingen zijn alle te bereiken in de meterkast en zijn voorzien van controledraad. De inbouwdozen worden aangebracht op circa 30 cm boven de vloer.

De entree- en abonnementskosten voor telefonie, beeld en geluid en internet zijn niet in de koopsom inbegrepen.

Centrale antenne inrichting

Ten behoeve van de kabeltelevisie wordt in de meterkast een aansluitpunt verzorgd. In het woon- en slaapgedeelte worden onbedrade buisleidingen aangebracht volgens de verkooptekeningen.

De inbouwdozen worden aangebracht op circa 30 cm boven de vloer.

De entree- en abonnementskosten voor telefonie, beeld en geluid en internet zijn niet in de koopsom inbegrepen.

Deurtelefoon / videofooninstallatie

Voor de toegangscontrole van de entree naar het appartementengebouw wordt de entree voorzien van een toegangscontrole door middel van een videofooninstallatie. Dit is een spreekinstallatie met een ontsluitingsknop voor de entreedeur, gecombineerd met een camera bij de entree en een beeldscherm in het appartement zodat de bewoner vanuit het appartement kan zien en horen, wie er voor de entreedeur staat.

Elektrotechnische installaties algemene ruimten

Bij gestapelde bouw is er een collectieve installatie voor de algemene ruimten noodzakelijk. De algemene ruimten zijn voorzien van aansluitpunten inclusief armaturen. De verlichting van de algemene ruimte zal worden uitgevoerd middels LED-verlichting. Extra aansluitpunten zijn als volgt voorzien:

- Buitenlichtpunten bij hoofdentree en bij elke uitgang en trappenhuis
- In de lifthal een wandcontactdoos per bouwlaag

De verlichting wordt als volgt geschakeld:

- De hoofdentree en lifthallen op klokschakeling op basis van kloktijden
- Verlichting voor ingang lift en trappenhuis continu brandend
- De bergingsgangen op aanwezigheidsdetectie waarbij het verlichtingsniveau wordt ingeschakeld voor 100%-30% continu brandend
- De buitenlichtpunten t.p.v. gemeenschappelijke verkeersruimten op klokschakeling op basis van kloktijden

22. Verwarmingsinstallatie

Duurzaam energiesysteem

De appartementen zijn bij de oplevering aangesloten op een door derden te exploiteren collectief energiesysteem waarmee warmte en koude als ook warmwater wordt geleverd. Het energiesysteem bestaat uit een collectieve lucht water warmtepomp welke op het dak en in de kelder is opgesteld waarvoor een opstalrecht gevestigd is.

De appartementen worden van warmte en koude voorzien door middel van een collectief hybride verwarmingssysteem bestaande uit een warmtepomp (lucht-zijdig, water gedragen) met stadsverwarming als ondersteuning. De warmte-/koude wordt via het leidingstelsel aangesloten op de in de appartementen opgestelde verwarming verdeelunit van waaruit de appartementen voorzien worden van warmte en koude als ook warmwater. De warmte-/koude wordt door middel van het vloerverwarmingssysteem afgegeven aan de ruimten in het appartement. Verbruik van warmte, koeling en warmwater wordt separaat bemeterd.

De koper is verplicht om warmte en koude (vloerverwarming & -koeling en warm water) af te nemen van de WKO installatie die onlosmakelijk gekoppeld is aan het gebouw. Voor de levering van warmte en koude is de koper verplicht een leveringscontract af te sluiten met de leverancier die het energiesysteem The Westblake exploiteert.

Ruimteverwarming

De warmte voor het comfortabel verwarmen van uw appartementen bij lage buitentemperaturen wordt vanuit de collectieve energiebron, via het leidingstelsel, middels vloerverwarming aan de appartementen geleverd. De te leveren hoeveelheid warmte voor ruimteverwarming is afgestemd op de grootte van het appartement. Hierdoor is het mogelijk uw appartement bij alle weersomstandigheden comfortabel warm te houden. De badkamer wordt tevens uitgerust met een elektrische radiator

Ruimtekoeling

Bij hoge buitentemperaturen wordt er vanuit de collectieve installatie, via het leidingstelsel, koud koelwater aan de appartementen geleverd. Door de geleverde koude is het mogelijk de temperatuur in uw appartementen enkele graden (2 a 3) te verlagen ten opzichte van de buitentemperatuur wat zal resulteren in een comfortabeler woonklimaat.

Installatie

Het woon- en slaapgedeelte wordt uitgerust met een ruimte thermostaat zodat de temperatuur per vertrek met enkele graden geregeld kan worden. Het gelijktijdig verwarmen en koelen binnen het appartement is niet mogelijk.

In het woongedeelte wordt een hoofdthermostaat gemonteerd waarmee geschakeld wordt tussen verwarming en koeling.

Het afgiftesysteem bestaat uit vloerverwarming die wordt uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. Voor slechts een gering aantal vloerafwerkingen gelden beperkingen.

Vloerbedekking met een foam of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden in combinatie met vloerverwarming (/koeling).

Uitgangspunten hiervoor zijn watertemperaturen door het afgiftesysteem van ongeveer 35°C voor lage temperatuur verwarming en 18°C tot 19°C voor hoge temperatuur koeling.

Tevens zijn er enkele uitgangspunten waarmee u rekening dient te houden. Spijkeren of boren in de vloeren is bijvoorbeeld niet toegestaan.

De grondslag voor de berekening van de capaciteit van het collectief hybride verwarmingssysteem met de warmtepompinstallatie, is de bepaling zoals deze zijn vastgelegd door Woningborg. De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per appartement kunnen worden bereikt en onderhouden, ingeval van gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij de voorgeschreven buitentemperatuur en windsnelheden:

- Woonkamer 22°C
- Slaapkamers 22°C
- Badkamer 22°C (middels elektrische radiator)
- Keuken 20°C
- Toilet(ten) 18°C
- Interne verkeersruimte(s) 18°C
- Inpandige berging 15°C
- Trappenhuis onverwarmd
- Bergingen en bergingsgangen onverwarmd

23. Mechanische ventilatie

Mechanische afzuiging en mechanische toevoer appartementen

Om de ventilatiemogelijkheid in het appartement te waarborgen worden de appartementen uitgevoerd met individuele mechanische ventilatie-installatie (WTW) welke aangesloten op de collectieve kanalen in de leidingschachten die buitendaks uitmonden.

De mechanische afzuiging vindt plaats in de keuken, badkamer, toilet en de technische ruimte. De mechanische toevoer vindt plaats in het woon- en slaapgedeelte. De af te zuigen en toe te voeren hoeveelheden (balans) overeenkomstig de geldende voorschriften. Voor de interne noodzakelijke luchtstroom zullen de een bepaalde doorlaat onder de deur hebben.

Ventilatie algemene ruimte

Om de ventilatiemogelijkheid in de algemene ruimten te waarborgen worden deze aangesloten op collectief mechanische ventilatie-installatie welke wordt aangesloten op verticale kanalen die buitendaks uitmonden.

De inpandige entreehal, lifthal, trappenhuis en gemeenschappelijke verkeersruimte worden mechanisch geventileerd.

24. Brandbestrijdingsinstallatie

Brandmelders appartementen individueel

De appartementen worden overeenkomstig de voorschriften uitgevoerd met optische rookmelder zoals op tekening aangegeven. Deze rookmelder worden aangesloten op het lichtnet.

Brandmelders verkeersruimte

De gemeenschappelijke verkeersruimte worden voorzien van optische rookmelder waarop de vrijloop deurdrangers van de toegangsdeuren appartementen zijn aangesloten. Dit systeem draagt zorg dat bij rookontwikkeling in de gemeenschappelijke verkeersruimte de toegangsdeur van de het appartement d.m.v. de deurdranger sluit. Bij normaal gebruik blijft de deur open staan.

Deze rookmelder worden aangesloten op de algemene voorzieningen.

Noodverlichting

In de algemene ruimten van het appartementengebouw wordt overeenkomstig de voorschriften een noodverlichtingsinstallatie aangebracht. De noodverlichtingsinstallatie wordt uitgevoerd met de benodigde noodverlichtingarmaturen.

Droge blusleiding

Het gebouw wordt overeenkomstig de voorschriften uitgevoerd met een droge blusleiding. De bestaande droge blusleiding wordt hierbij hergebruikt en uitgebreid.

25. Liftinstallaties

De appartementen gebouw is bij oplevering voorzien van elektrische liften welke door derden geëxploiteerd wordt. De liften worden onder leasevoorwaarden aan de VVE overgedragen waarbij het lease- en bijbehorende onderhoudscontract onderdeel uit maken van de verkoopstukken. Voor levering van deze liften zal een opstalrecht gevestigd worden.

Het appartementengebouw wordt voorzien van 2 elektrisch aangedreven nieuwe liften welke in de bestaande liftschachten worden gemonteerd.

Beide liften geschikt voor minimaal 8 personen (hefvermogen 630 kg) waarvan 1 lift uitgevoerd wordt als zijnde brandweerlift.

De liften zijn uitgevoerd met telescopische opengaande- en sluitende metalen deuren geschilderd in een n.t.b. kleur.

De liften zijn voorzien van een intercomtoestel met spreek/luister verbinding naar een 24-uurs bezette Ten behoeve van de door derden te leveren lift wordt

26. Gevelonderhoud (bewassing)**Wassen van ramen en onderhoud gevel**

Merendeel van alle gevelopeningen in de gevels zijn van binnenuit bewasbaar. Daar waar noodzakelijk is de buitenzijde goed bewasbaar al dan niet met een hoogwerker.

Materialen- en kleurenstaat

Materialen en kleuren Exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<u>Begane grond</u>		
Gevels	natuursteen	natuur
Kozijnen, ramen en deuren winkels	aluminium	licht brons
Draaiende delen winkels	aluminium	licht brons
Puivulling 7 ^{de} en 8 ^{ste} verd	aluminium	licht brons
Zetwerk 7 ^{de} en 8 ^{ste} verd	aluminium	licht brons
Entree pui	aluminium	licht brons
Kozijnen, ramen en deuren achtergevel	hout	lichtgrijs
Draaiende delen bestaand achtergevel	hout	lichtgrijs
<u>Verdiepingen</u>		
Gevels	baksteen, waalformaat	geel
Voegwerk	platvol	grijs.
Lateien	beton geschilderd	wit
Waterslagen	beton geschilderd	wit
Prefab beton (bestaand)	beton geschilderd	wit
Dakbedekking	bitumineus	grijs
Muurafdekker	aluminium	lichtgrijs
Daktrim 5 ^{de} en 6 ^{de} verd	aluminium	lichtgrijs
Dakdoorvoeren	metaal/kunststof	antraciet
Kozijnen, ramen en deuren bestaand	hout	lichtgrijs
Draaiende delen bestaand	hout	lichtgrijs
Beglazing borstwering	trans Lucent veiligheidsglas	transparant blauw
Kozijnen, ramen en deuren nieuw	hout	lichtgrijs
Draaiende delen nieuw	hout	lichtgrijs
Kozijnen, ramen en deuren 6 ^{de} verd	hout	lichtgrijs
Draaiende delen 6 ^{de} verd	hout	lichtgrijs
Kozijnen, ramen en deuren 7 ^{de} en 8 ^{ste} verd	aluminium	licht brons
Draaiende delen 7 ^{de} en 8 ^{ste} verd	aluminium	licht brons
Puivulling 7 ^{de} en 8 ^{ste} verd	aluminium	licht brons
Zetwerk 7 ^{de} en 8 ^{ste} verd	aluminium	licht brons
Daktrim 8 ^{ste}	aluminium	licht brons
Balkonhekwerken bestaand	metaal geschilderd	grijs
Balkonhekwerken nieuw	metaal gepoedercoat	grijs
Hang- en Sluitwerk	metaal	natuur
Onderdorpel deuren	steenachtig	antraciet

Materialen- en kleurenstaat

Materialen- en kleurenstaat Interieur Appartementen

Onderdeel	Materiaal	Kleurnummer/ kleur
Plafond	verlaagd plafond, spuitpleisterwerk	wit
Plafond 1 ^{ste} , 2 ^{de} en 3 ^{de} verd	bestaande betonnen plafond	natuurlijk beton grijs
Wanden m.u.v. betegelde wanden	glasvliesbehang gesausd	wit
Wanden boven betegelde wanden	glasvliesbehang gesausd	wit
Binnenkozijnen	metaal	wit
Binnendeuren	hout	wit
Hang- en Sluitwerk	metaal	natuurlijk
Onderdorpels	kunststeen	antraciet
Vloertegels	keramisch volgens monster	n.t.b.
Voegwerk vloertegels	cementgebonden	n.t.b.
Wandtegels	keramisch volgens monster	n.t.b.
Voegwerk wandtegels	cementgebonden	n.t.b.
Vensterbanken	kunststeen (nieuw/bestaand)	antraciet
Sanitair		n.t.b.
Afzuigventielen	kunststof	wit
Elektrotechnisch schakelmateriaal	kunststof	wit

Materialen- en Kleurenstaat Interieur

Materialen- en kleurenstaat Interieur algemene ruimten

Onderdeel	Materiaal	kleur
Wanden entree	sauswerk	wit
Plafond entree	sauswerk	wit
Vloer entree	schoonloopmat	antraciet
Wanden trappenhuis/lifthal t/m 6 ^{de} verd	sauswerk	wit
Wanden trappenhuis/lifthal t/m 6 ^{de} verd	natuursteen bestaand lambrisering	naturel
Plafond trappenhuis/lifthal t/m 6 ^{de} verd	sauswerk	wit
Vloer lifthal trappenhuis/lifthal t/m 6 ^{de} verd	natuursteen bestaand	naturel
Vloer lifthal 7 ^{de} en 8 ^{ste} verd	natuursteen	als bestaand
Trappen en trapbordes	natuursteen bestaand	naturel
Plafond trappenhuis (onderzijde bordes/trap)	sauswerk	wit
Wanden verkeersruimte	glasvezelbehang/ sauswerk	n.t.b.
Plafond verkeersruimte	verlaagd systeemplafond	wit
Vloer verkeersruimte	vloerbedekking	antraciet
Voordeurkozijnen	hardhout kozijn	dekkend schilderwerk n.t.b.
Voordeuren	hout, vlakke deur	dekkend schilderwerk n.t.b.
Meterkastkozijnen/ deuren	hout	n.t.b.
Deurkozijnen trappenhuis	hardhout	dekkend schilderwerk n.t.b.
Deuren trappenhuis	hout, vlakke deur met glaspaneel	dekkend schilderwerk n.t.b.
Leuning trappenhuis	metaal (bestaand)	n.t.b.
Hang- en sluitwerk	metaal	naturel
Onderdorpels	steenachtig	antraciet
Lifttoegangsdeuren	metaal	dekkend schilderwerk n.t.b.
Liftfront	metaal	dekkend schilderwerk n.t.b.
Elektrotechnisch schakelmateriaal	kunststof	wit

- Onder "wit" te verstaan: een wit tint. De kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikaat.