



ALGEMENE BEPALINGEN & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

THE YARD STADSWERVEN

APPARTEMENTEN SHIPYARD EN DOCKYARD



ALGEMENE BEPALINGEN

1. INLEIDING

Deze technische omschrijving vormt een contract tussen verkoper (ondernemer) en koper (verkrijger). In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van de woning door de ondernemer vastgelegd. De verkrijger koopt daarmee een woning, welke nog niet (compleet) is gerealiseerd. De indeling van de woning en de plaats van de technische installaties staat weergegeven op de plattegrond(en), het aanzicht van de woning is te vinden op de geveltekening(en). De toe te passen materialen, technische installaties, kleurstelling, etc. van de woning worden beschreven in de technische omschrijving met bijlagen. Deze bescheiden zijn opgenomen in de koperscontractmap. Dit om geen onduidelijkheid te laten bestaan over de wijze van uitvoering van de woning.

2. WONINGTYPEN

Voor een overzicht van de diverse woningtypen verwijzen wij u naar de situatietekening.

3. VOORBEHOUD WIJZIGINGEN

Het ontwikkelen van een wijk c.q. bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. De eerder verstrekte tekeningen van het project zijn nadrukkelijk geen verkoopcontractstuk. De koper wordt aangeraden de contracttekeningen behorend bij de overeenkomst vóór ondertekening van de aannemingsovereenkomst zorgvuldig door te nemen. In geval van twijfel of onduidelijkheid kan contact worden opgenomen met de makelaar. De tekeningen ten behoeve van de openbare inrichting zijn indicatief. Wijzigingen met betrekking tot situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen e.d. kunnen zich voordoen. De plaats van de voorzieningskasten van de nutsbedrijven zoals telefoon, televisie en elektra en de plaats van de lantaarnpalen is niet op tekening aangegeven. De uiteindelijke plaats wordt door de nutsbedrijven en de gemeente vastgesteld. De maten op tekening zijn niet bindend. De juiste maatvoering van de buitengevels en

bijgebouwen worden door het Kadaster vastgesteld. Voor invulling en eventuele wijzigingen van de bebouwing van het aangrenzende gebied van dit bouwplan kan Dura Vermeer Bouw Zuid West BV geen verantwoording op zich nemen. Uitdrukkelijk wijst Dura Vermeer Bouw Zuid West BV erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Koper wordt aangeraden het huidige bestemmingsplan te raadplegen en de voorstaande wijziging op dit bestemmingsplan te volgen. In het bestemmingsplan zijn immers de juridische mogelijkheden en beperkingen vastgelegd.

De informatie in deze algemene bepalingen en in de technische omschrijving is met zorg samengesteld. Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de technische omschrijving en de contracttekeningen, dan prevaleert de technische omschrijving. Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden.

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid in de uitvoering blijkt, mits deze wijziging geen afbreuk doet aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk, het aanzien en de bruikbaarheid van de woning. De verkrijger zal hierover middels informatiebrieven geïnformeerd worden. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De maten staan op de tekening aangegeven in millimeters. In werkelijkheid kunnen de maten enigszins afwijken. Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven, de exacte plaats en dimensie kan in werkelijkheid afwijken. De op tekening eventueel aangegeven meubilering, inrichting en apparaten, zoals de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de aannemingsovereenkomst.

Waar merknamen worden vermeld, behoudt Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich het recht voor gelijkwaardige alternatieven toe te passen zonder dat deze aanleiding geven tot enige kosten verrekening.

Een artist impression is een benadering van het toekomstige plan. De woning (ontwerp, materialen, kleuren, etc.) kan in werkelijkheid afwijken van de artist impressions. Aan de artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend.

De gemeente kan nadere eisen stellen bij de afgifte van de omgevingsvergunning.

4. AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht(en) de verkrijger(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zich door ondertekening verplicht tot de realisering van de woning. Nadat de aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangen beide partijen hiervan een kopie. Het originele exemplaar komt in bezit van de notaris, waarmee de notariële akte van eigendomsoverdracht kan worden opgemaakt.

5. AANNEESOM V.O.N.

De aanneemsom van de woning is vrij-op-naam. Dat wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten in de aanneemsom zijn inbegrepen:

- a) bouwkosten;
- b) kosten garantieregeling Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK);
- c) B.T.W. (thans 21%; indien van overheidswege het percentage wordt gewijzigd zal conform de wettelijke regels tussen partijen verrekening plaatsvinden).

Niet in de aanneemsom zijn inbegrepen:

1. entreekosten kabelexploitant;
2. entreekosten telefoonabonnement;
3. administratiekosten aanvraag levering stadsverwarming, water, elektra, telefoon en CAI;

4. tuinaanleg en beplanting voor zover deze niet in de technische omschrijving wordt beschreven.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de aanneemsom inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- bouwrente en rente tijdens de bouw;
- notariskosten voor de hypotheekakte.

6. BELASTINGEN

Bepaalde kosten, verband houdend met de financiering van uw woning, kunnen fiscaal aftrekbaar zijn. Deze kosten kunnen bijvoorbeeld zijn: rente tijdens de bouw, hypotheekaktekosten, inclusief kadastraal recht en de afsluitkosten voor de hypotheek. Wij adviseren u advies in te winnen bij een deskundige op dit gebied.

7. BETALINGSVERPLICHTING EN RENTEVERGOEDINGEN

De aanneemsom wordt gefactureerd aan de verkrijger(s) in termijnen, conform de termijnregeling welke in de aannemingsovereenkomst staat vermeld, telkens na het gereedkomen van een gedeelte van de woning. Rentevergoeding wordt, naar het overeengekomen rentepercentage in de aannemingsovereenkomst, in rekening gebracht wanneer de termijn niet binnen veertien dagen na dagtekening is voldaan.

8. HYPOTHEEK

Bij de aankoop van uw woning zullen banken of instellingen die hypothecaire geldleningen verstrekken, meestal bereid zijn een geldlening te verstrekken waarvan de waarde hoger is dan de aanneemsom. De aanneemsom kan, wanneer verkrijger(s) dat wenst/wensen, verhoogd worden met een bedrag om de te betalen rente tijdens de bouw mee te financieren. Ook kan vaak het meerwerk meegefinancierd worden.

9. MEER-/MINDERWERK

Woningen van Dura Vermeer Bouw Zuid West BV zijn complete woningen, zeker waar het gaat om de afwerking en de kwaliteit van de gebruikte materialen. Echter, iedere bewoner heeft eigen ideeën en woonwensen die hij of zij graag in de woning verwezenlijkt ziet. Om zoveel mogelijk aan die woonwensen tegemoet te komen, wordt bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst via de makelaar een lijst met mogelijke opties aan de verkrijger(s) overhandigd. De spelregels van het meer- en minderwerk worden nader toegelicht in het hoofdstuk meer- en minderwerk in de koperscontractmap.

In de aanneemsom van de woning is voorzien in sanitair en tegelwerk. In de koopsom van de woning is ook een keukencheque opgenomen ter waarde van € 9.000,- inclusief BTW, behoudens bouwnummers 23, 24 en 25: deze ontvangen een keukencheque ter waarde van € 15.000,- inclusief BTW.. De projectleverancier is Asto keukens te Rotterdam. Voor de keukencheque is een keukenopstelling uitgewerkt. Met de projectleverancier kunt u aanpassingen en uitbreidingen op deze keuken bespreken. De keuken wordt na oplevering aangebracht.

Wanneer de koper geen gebruik wenst te maken van deze keukencheque zal een restitutie ter hoogte van € 7.500,- resp. € 12.500,- plaatsvinden via de meerwerklijst. Dit bedrag wordt, indien tijdig bekend, bij de notariële overdracht in mindering gebracht op de koopsom van de woning. De genoemde bedragen zijn inclusief BTW.

Verkrijgers worden, wanneer partijen daarvoor gereed zijn, uitgenodigd door de diverse showrooms.

De showroomprocedures worden verder beschreven in het betreffende hoofdstuk van de koperscontractmap.

Er is voor dit project onder andere de mogelijkheid om de inrichting van de keuken, sanitaire ruimten en de wand- en vloertegels naar individuele wens aan te passen. De positie van de afzuigventielen van de mechanische ventilatie kunnen echter niet verplaatst worden. Deze bepaling kan van invloed zijn op de indeling van uw keuken.

10. STICHTING WAARBORGFONDS KOOPWONINGEN (SWK)

10.1. Toelichting Waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling van toepassing. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het huis in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verfwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals behangwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
- indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Op de aannemingsovereenkomst zijn de Garantiesupplementen module I E en module II P van toepassing.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

10.2. SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieursbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

11. BOUWBESLUIT

11.1. Regelgeving

De woningen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, dat tijdens de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geldig is. Met de invoering van het Bouwbesluit is de benaming van de diverse vertrekken gewijzigd. Er wordt niet meer gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal, maar over bijvoorbeeld verblijfs-, verkeers- en technische ruimte. Ter verduidelijking de volgende begripsbepaling:

Benaming	Benaming volgens bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging	Bergruimte
Zolder	Onbenoemde ruimte
Balkon, terras, loggia	Buitenruimte

11.2. Berekening daglichttoetreding

Voor de berekening van de daglichttoetreding van de diverse verblijfsruimten in de woning is gebruik gemaakt worden van de zogenaamde "krijtstreep-methode". De krijtstreepmethode is een rekenmethode waarbij door middel van berekening het ontwerp van de woning getoetst wordt aan het bouwbesluit ten aanzien van daglichttoetreding. De woningen en de opties voldoen aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit.

12. VEILIGHEID TIJDENS UITVOERING

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Dura Vermeer Bouw Zuid West B.V. zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is

het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend worden gemaakt.

13. VEILIGHEID NA OPLEVERING

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd, kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner/eigenaar moeten worden getroffen. Voorzieningen bijvoorbeeld voor het aanlijnen van de glazenwasser en/ of voor de bevestiging en zekering van de ladder.

14. VERZEKERING

Dura Vermeer Bouw Zuid West BV verzekert de opstellen gedurende de bouw overeenkomstig Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK) voorschriften. Op de dag waarop de verkrijger de sleutels van het huis in ontvangst neemt, danwel het huis in gebruik neemt, gaan alle risico's waaronder begrepen die van brand- en stormschade, over op de verkrijger(s). Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt u aan deze verzekeringen een dag voor oplevering in te laten gaan.

15. BOUWNUMMERS

Huisnummers en straatnamen worden door de gemeente vastgesteld. Tijdens de bouw krijgen alle woningen een zogenaamd bouwnummer. De bouwnummering hoeft niet bepalend te zijn voor de te volgen bouwvolgorde of oplevering. De bouwnummers zijn aangegeven op de situatietekening(en). Geruime tijd voor oplevering van uw woning worden de huisnummers door Dura Vermeer Bouw Zuid West BV aan u bekend gemaakt.

16. MAATVOERING OP TEKENING

De maatvoering op alle tekeningen betreft circa maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ondanks dat gestreefd is naar een gedetailleerde maatvoering, is de op de tekeningen aangegeven maatvoering niet geschikt voor opdrachtverstrekkingen door de verkrijger aan derden. Dura Vermeer Bouw Zuid West BV raadt verkrijger aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in de woning zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van de woning worden kopersmiddagen georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Verkrijger ontvangt te zijner tijd een uitnodiging.

17. LIMITERING GARANTIE

Indien verkrijger ervoor kiest om de wand- en vloerafwerking in de badkamer en/of toiletruimte te laten vervallen, wordt niet voldaan aan de waterdichtheidseisen zoals gesteld in het Bouwbesluit. De verkrijger dient er zelf voor zorg te dragen dat zo spoedig mogelijk na oplevering van de woning, hier alsnog aan wordt voldaan. Verkrijger zal gevraagd worden een verklaring te tekenen, waarin gesteld wordt dat verkrijger ter zake van dit minderwerk geen rechten kan doen gelden in het kader van de van toepassing zijn de bepalingen van de Garantie- en Waarborgregeling van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

18. INGEBRUIKNAME WONING

18.1. Werkzaamheden direct na oplevering

Tijdens de bouw van de woning wordt veel water gebruikt. Denk hierbij aan het verwerken van specie en afwerken van de vloer. Om dit 'bouwvocht' uit de woning te krijgen is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht

“opgesloten” wordt. Veelal kan verkrijger de ondernemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade. Voor de oplevering zullen de verkrijgers een instructie krijgen over het juist ventileren van de woning.

18.2. Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name bij de aansluitvloeren krimpscheuren ontstaan. Deze doen geen afbreuk aan de constructie van de woning en zijn niet te vermijden. Ook hier geldt het advies om nog niet direct spuitwerk op de wanden aan te laten brengen. Verkrijgers kunnen eventueel ontstane scheuren zelf bijwerken met een overschilderbare kit.

18.3. Vlakheid van de vloer

De dekvloeren van de woning voldoen aan een vlakheidsklasse 4 volgens tabel 2a van de NEN 2741. Dit is een vlakheid met een toelaatbare afwijking van 4mm op een lengte van 50cm en 7mm op 2 m1 . Binnen deze norm zijn oneffenheden toegestaan.

U kunt uw vloer voorzien van een tapijtafwerking of laminaat / parket op onderlaag. Het aanbrengen van een “harde” vloerafwerking vereist een aanvullende egalisatielaag en een zachte strook bij de aansluiting op de bouwmuur.

Voor het juiste resultaat kunt u deze werkzaamheden, het aanbrengen van de egalisatielaag en de afwerking, het beste door één leverancier aan laten brengen.

Let op bij het laten leggen van tegelvloeren en plavuizenvloeren dat er goede lijnsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking bij grote oppervlakten op de juiste wijze moet worden gedilateerd. Het kan zijn dat er met betrekking tot de vlakheid van de vloer nog werkzaamheden nodig zijn. Vraag uw leverancier om advies.

18.4. Behangklare wanden

De wanden in de nieuwe woning voldoen aan een vlakheidsklasse groep 3 volgens de NEN 13914-2. Hierbij kunnen plaatselijke onregelmatigheden voorkomen van 1 tot 3 mm, zijn kleurverschillen toegestaan en volgt het (plaatselijk) gestukadoorde afwerklaag de ondergrond. Binnen de norm zijn dus oneffenheden toegestaan.

Afhankelijk van de door u aan te brengen wandafwerking kunnen er aanvullende voorbereidingen benodigd zijn. Uitgaande van een (dikker) behang met een gewicht van 130gr/m2 is alleen het schuren en primeren van de wand noodzakelijk.

18.5. Beglazingskit

De beglazingskit vraagt onderhoud, omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en/of beglazing blijkt dat er geen/onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Wij verwijzen voor de onderhoudsvoorschriften van de beglazingskit naar het bewonersinformatieboekje, dat verkrijger bij de oplevering van de woning krijgt overhandigd.

18.6. Installatiegeluid

In de nieuwe woning zijn diverse installatieonderdelen opgenomen die geluid produceren. Denk hierbij aan onderdelen als mechanische ventilatie units en omvormers van PV-panelen. Het geproduceerde geluid van deze onderdelen valt binnen de hiervoor door het SWK vastgestelde geluidniveau.

18.7. Water op platte daken en in goten

Platte daken en goten hebben als primaire taak als waterdichte schil te fungeren voor het hemelwater of bij goten te zorgen dat het hemelwater niet op het terrein komt. Dit betekent niet dat er op een plat dak of goot geen water mag blijven staan, er wordt aan de primaire taak van het bouwonderdeel voldaan.

Op een plat dak of in een goot kan dus water staan. Bij uitzondering kan het voorkomen dat buien zeer intensief zijn en de goot dan onvoldoende capaciteit biedt en daarbij overstroomt.

18.8. Tuin

Bouwnummers 1, 2 en 32 beschikken over een tuin. Voor het inrichten van uw tuin geven wij u graag de volgende tips en aandachtspunten:

- We adviseren de bestrating van het terras onder een afschot van minimaal 1:100 leggen. Waarbij het hoogste punt zich bij de achtergevel van de

woning bevindt en het laagste punt bij de overgang naar het achterpad of binnenterrein.

- Om een stabiele ondergrond voor de bestrating te krijgen adviseren wij u minimaal 20cm zand onder de bestrating aan te brengen. Het zetten van de tuin is in onze provincie onvermijdelijk. De grote van het terras en de gebruikte afmeting van het bestratingmateriaal beïnvloed in hoeverre deze zetting ook zichtbaar is.

18.9. Wijk in aanbouw

De woning wordt gerealiseerd in een nieuwe wijk in aanbouw. Na de oplevering en het betrekken van de woning worden er in de omgeving nog verschillende (bouw)werkzaamheden verricht.

Andere woningen in de wijk worden nog gebouwd en de openbare ruimte zoals stoepen, parkeerplaatsen, etc. rondom uw woning moet deels nog worden aangebracht. Wegens fasering in verkoop en de verkoopsnelheid van omliggende blokken kan het na oplevering van uw woning geruime tijd duren voor de gehele woonomgeving volledig is ingericht.

Op de situatietekening is een stand opname weergegeven van het ontwerp van het openbaar gebied. Het ontwerp van het openbaar gebied wordt in samenspraak met de gemeente vastgesteld en aangelegd.

19. VERENIGING VAN EIGENAREN

19.1. Appartementrecht

Wanneer u een appartement koopt maakt het appartement deel uit van een appartementencomplex. Om te voorkomen dat de bewoner van de begane grond eigenaar wordt van de grond, de hal van niemand is en de bewoner van de bovenste verdieping zorg draagt voor het dak, wordt het gebouw juridisch gesplitst in zogenaamde appartementenrechten.

Deze splitsing wordt al gemaakt voordat het appartement aan u wordt opgeleverd. U koopt dus geen appartement, maar een appartementenrecht in het appartementencomplex. Daarmee verkrijgt u een aandeel in het gehele gebouw met het exclusieve recht op het gebruik van een deel of delen daarvan. Daarnaast heeft u medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten zoals de entrees,

trappenhuizen en de aanwezige liften. Dit houdt in dat u, behalve voor uw eigen appartement, ook medeverantwoordelijk bent voor onder meer de constructie van het gebouw, de gevels, de fundering, de algemene ruimten, etc.

Dit wordt allemaal vastgelegd in de splitsingsakte die u in concept ontvangt als onderdeel van de Koperscontractmap. Vervolgens zal de notaris u uitnodigen voor de eigendomsoverdracht van het door u gekochte appartementenrecht in het project.

19.2. Vereniging van Eigenaren

Bij de koop van een appartement in het project wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). U wordt daarmee medeverantwoordelijk voor het appartementencomplex. De vereniging dient minimaal eenmaal per jaar te vergaderen, waarbij u samen besluiten neemt over het beheer van het gebouw. Denkt u aan onderwerpen als voorzieningen en maatregelen om het gebouw in goede staat te houden, financiële jaarstukken en vaststelling van de voorschotbijdrage en de kosten voor onder andere onderhoud en verzekeringen. Verder kan het (opstellen van een) huishoudelijk reglement voor het gebruik van de gemeenschappelijke- en privé-gedeelten ter sprake komen. Het bestuur van de VvE en eventueel een administrateur wordt tijdens de oprichtingsvergadering benoemd. De vereniging is verantwoordelijk voor het hele gebouw, waarvan de verzekeringspremie wordt doorberekend in de VvE bijdrage. U hoeft geen afzonderlijke opstalverzekering voor uw appartement af te sluiten.

19.3. VvE binnenterrein

Aan de koop van een appartement is een parkeerplaats gekoppeld in het binnenterrein. Parkeerplaatsen bevinden zich op maaiveld en in de stallingsgarage in het binnengebied. Alle eigenaren van een parkeerplaats in het binnenterrein hebben een onverdeeld aandeel in dit binnenterrein (de zogenoemde mandelige zaak). Het binnenterrein is daarmee na oplevering eigendom van alle eigenaren (deelgenoten) met een parkeerplaats in dit terrein. De bestrating en alles op en in het terrein aanwezig zoals de stallingsgarage, de toegangspoorten, leidingen, straatverlichting, straatkolken en beplanting zijn onderdeel van de

mandelige zaak. De deelgenoten zijn (financieel) verantwoordelijk voor het onderhoud en beheer van de mandelige zaak. Net als voor het appartementencomplex wordt voor de mandelige zaak een Vereniging van Eigenaren opgericht. Voor de oprichting van deze V.v.E. zal de Ontwikkelingscombinatie Stadswerven CV een V.v.E administrator/beheerder voordragen.

Het binnenterrein vormt in de toekomst mogelijk een geheel met het binnenterrein van de naastgelegen fase aan de oostzijde. De V.v.E. wordt dan uitgebreid met de eigenaren met een parkeerplaats in het toekomstige binnenterrein van de fase aan de oostzijde van The Yard.

19.4. VvE bijdrage

Als eigenaar van een appartementsrecht en als deelgenoot in de mandelige zaak (binnenterrein) betaalt u per periode een zogenaamde VvE bijdrage. Hoeveel u betaalt, hangt af van de grootte van uw aandeel in het gebouw. Uit de VvE bijdrage worden alle gemeenschappelijke kosten voor het gebouw betaald. Denk aan schoonmaakkosten voor de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de opstalverzekering. Een gedeelte van de VvE bijdrage wordt gebruikt voor het onderhoud. Hierbij kunt u denken aan vernieuwing van de dakbedekking, hydrofoor, automatische deuropeners en onderhoud van liften.

19.5. Splitsingsakte

Appartementsrechten ontstaan door de inschrijving van een afschrift van de splitsingsakte in de openbare registers van het Kadaster. In de splitsingsakte wordt elk appartementsrecht aangeduid met een cijfer, voorafgegaan door een complexnummer van het hele gebouw. Het complexnummer wordt vastgesteld door het Kadaster nadat het perceel is opgemeten. In de splitsingsakte wordt niet alleen het aandeel van de verschillende eigenaren in het gebouw vastgelegd, maar ook de stemverhouding voor de vergadering van de VvE. Verder is in de splitsingsakte een reglement opgenomen. Hierin is vastgelegd:

- wat de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw zijn;

- wat de gemeenschappelijke zaken van het gebouw zijn;
- welke schulden en kosten voor rekening van de gezamenlijke eigenaren komen;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van het gemeenschappelijke deel worden geregeld;
- hoe het gebruik, beheer en onderhoud van de privé-gedeelten worden geregeld;
- welke taken en bevoegdheden de VvE heeft.

OCW zal de oprichtingsvergadering van de VvE regelen. Tijdens deze vergadering zal het bestuur van de vereniging worden benoemd en een huishoudelijk reglement voor het complex worden opgesteld, waarin allerlei praktische zaken worden geregeld, die verband houden met het eigendom, het beheer en de exploitatie van de gezamenlijke gedeelten.

19.6. Verzekering

Tijdens de bouw tot en met de datum van oplevering zijn alle woningen en appartementen door de verkoper verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering voorziet de VvE hierin en dient u zelf zorg te dragen voor een inboedelverzekering.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

1. ALGEMEEN

- Deze technische omschrijving van het nieuwbouwproject Stadswerven The Yard bevat informatie over alle appartementen. Het is dus mogelijk dat bepaalde informatie niet van toepassing is voor uw appartement.
- Voor de juiste opzet, indeling en maatvoering van de woningen, verwijzen wij u naar de bijbehorende verkooptekeningen.
- Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekeningen.
- De appartementen worden gebouwd volgens het vigerende bouwbesluit geldende bij aanvraag omgevingsvergunning.
- Politiekeurmerk veilig wonen is niet van toepassing.
- Constructie volgens opgave leverancier en rapport uitgangspunten constructeur.

2. DUURZAAMHEID

- EPC-waarden is 0,4 (of lager). Dit valt in energielabel met categorie A.
- Isolatiewaarde van begane grondvloerconstructie $R_c \geq 3,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Isolatiewaarde van de buitengevels $R_c \geq 4,5 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Isolatiewaarde van de dakconstructie $R_c \geq 6,0 \text{ m}^2 \text{ k/w}$.
- Hoogrendement isolatieglas met een U-waarde $\leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$ inclusief kozijn.
- Installatietechnisch zijn de appartementen uitgevoerd met stadsverwarming, laag temperatuur vloerverwarming, mechanische toevoer en afvoer met warmte-terug-winning.
- PV-panelen op het dak, als algemene voorziening ten behoeve van de gebouwinstallatie.

3. DE TERREININRICHTING

3.1. Peil

- Voor peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (peil=0). Vanuit dit peil worden de hoogtematen gemeten.

- Peil bergingen en appartementen begane grond Shipyard is peil.
- Peil hoofdentree appartementen Merwede is -50 cm.
- Peil openbaar gebied bij hoofdentree Merwede is circa -60 cm.
- Peil binnenterrein is circa -10 cm.
- Peil bergingen en appartementen begane grond Dockyard is +50 cm.
- Peil openbaar gebied bij hoofdentree Wantij is circa +40cm.
- De juiste maat ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de verantwoordelijke dienst van de gemeente Dordrecht.

3.2. Grondwerk

- Hiertoe behoren alle noodzakelijke grondwerken ten behoeve van funderingen, nutsleidingen en bestratingen.
- Het terrein onder de woongebouwen wordt ontgraven tot circa onderkant fundering.

3.3. Leeflaag en kruipruimte

- Het plangebied Stadswerven is gesitueerd op een voormalig haventerrein. Milieudienst Zuid-Holland Zuid heeft geconcludeerd dat na sanering de grond volgens de Wet bodembescherming (Wbb) geschikt is voor het toekomstig bodemgebruik 'wonen met tuin'.
- Als saneringsmaatregel is het plangebied opgehoogd en onder deze ophoging is een signaleringsdoek aangebracht. Het doek bevindt zich op ca. 1,00 meter diepte onder het maaiveld en in de kruipruimte direct onder de bodemafluiting. Het in standhouden van deze signalering wordt middels een instandhoudingsplicht via de notariële akten geregeld.
- De kruipruimtes worden toegankelijk gemaakt door geïsoleerde kruipluiken in de algemene ruimten of in de woning.
- Als bodemafluiting wordt 100 mm schoon zand tussen de funderingsbalken toegepast.

3.4. Rioleringswerken

- De buitenriolering wordt uitgevoerd in PVC-buis en zal als een gescheiden rioleringsstelsel worden toegepast. Dit houdt in dat de vuilwater- en hemelwaterriolering separaat worden aangesloten op het gescheiden rioolstelsel van de gemeente.
- De aansluiting van de binnen- op de buitenriolering geschiedt, indien nodig, door middel van een flexibele aansluiting.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.
- Het regenwater afkomstig van de woongebouwen wordt, indien mogelijk en toegestaan, geloosd op het oppervlaktewater.
- Daar waar mogelijk en/of noodzakelijk worden balkons en/of terrassen niet direct aangesloten op de riolering, maar zullen deze lozen op een lager gelegen terras of dak.
- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringsstelsel zijn voor rekening van OCW. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd conform de door de gemeente gestelde eisen.

3.5. Openbaar gebied

- De bestratings- en terreinwerkzaamheden rondom The Yard worden grotendeels bepaald en uitgevoerd door de gemeente Dordrecht, want zijn onderdeel van het openbaar gebied.
- Het openbaar gebied valt buiten deze technische omschrijving en is op tekeningen en in artistieke impressies slechts ter informatie. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Het openbaar gebied wordt deels na de bouwkundige opleveringen van het woongebouw uitgevoerd.

3.6. Inrichting binnenterrein

- Aan de achterzijde van het project wordt een binnenterrein met parkeergelegenheid en beplanting ingericht.

- Bij de eengezinswoningen en appartementen in The Yard wordt een parkeerplaats per woning geleverd. Parkeerplaatsen bevinden zich in de stallingsgarage en op het maaiveld in het binnenterrein. De overmaat aan parkeerplaatsen, 11 parkeerplaatsen, zal aan belangstellenden voor een tweede parkeerplaats worden verkocht, waarbij de eerste vier plaatsen in eerste instantie aan de kopers van de havenwoningen worden aangeboden.
- Het binnenterrein wordt uitgevoerd conform situatietekening.
- Het binnenterrein is bereikbaar via twee automatische toegangspoorten aan de westzijde van het project.
- De poorten worden uitgevoerd in staal.
- Voor de bediening van het hekwerk wordt per stallingsplaats in het binnenterrein 1 handzender geleverd.
- Het binnenterrein vormt in de toekomst een geheel met het binnenterrein van de naastgelegen fase aan de oostzijde.

3.7. Stallingsgarage

- De stallingsgarage maakt onderdeel uit van het binnenterrein.
- In de garage worden 48 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze zijn verdeeld over twee niveaus.
- De stallingsgarage heeft een open constructie van in het werk gestort beton en wordt op natuurlijke wijze geventileerd.
- De parkeervakken en rijrichtingen in de stallingsgarage worden aangegeven door middel van geschilderde markeringen en belijning, kleur wit. Tevens worden de parkeervakken voorzien van een op de vloer geschilderd nummer, kleur wit.
- Op het binnenterrein bevinden zich in totaal 10 parkeerplaatsen, conform situatietekening.
- In de stallingsgarage wordt een technische ruimte gereserveerd ten behoeve van een elektrische aansluiting. Indien gewenst kan de Vereniging van Eigenaren deze ruimte gebruiken ten behoeve van het na oplevering laten aanleggen van een installatie voor het opladen van een of meerdere elektrische personenauto's.

- De stallingsgarage wordt niet gerealiseerd conform de norm NEN 2443 "Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages". Dit houdt in de praktijk in dat de garage en de parkeervakken wel bruikbaar zijn, maar dat niet op alle punten van de norm wordt voldaan. Het is geen vereiste om te voldoen aan deze norm.

3.8. Tuinen

- In de tuin van bouwnummers 01 en 02 wordt een terras aangelegd (peil -5 cm), voorzien van betegels 60 x 40 cm, aangebracht op een zandbed.
- In de tuin van bouwnummer 32, nabij de schuifpui in de achtergevel en de deur van de tuinberging, twee betegels (grijs), 60 x 40 cm. In de loggia van deze woning wordt een terras aangelegd (peil -5 cm), voorzien van betegels 60 x 40 cm en aangebracht op een zandbed.
- Op de contracttekeningen is aangegeven welke beplantingen en/of hekwerken als erfafscheiding op de bouwkvelds worden aangelegd.
- Voor de koper geldt een onderhouds- en instandhoudingsplicht met betrekking tot de erfafscheiding en het groen.
- De prefab buitenberging (2,5 x 3,0 meter) voor bouwnummer 32 bestaat uit verduurzaamde naaldhouten rabatdelen (horizontaal aangebracht) met plat dak. De berging is onderheid. De vloer wordt uitgevoerd als onafgewerkte betonnen vloer. Hoogte deur berging is circa 2,3 meter.
- De glasopening van de deur wordt uitgevoerd in enkel gelaagd matglas.
- De tuinberging wordt middels roosters in de gevel natuurlijk geventileerd. Het is belangrijk deze ventilatieopeningen volledig vrij te houden, om te voorkomen dat er een vochtprobleem ontstaat, met schimmelvorming tot gevolg.
- In de berging heerst hetzelfde klimaat qua temperatuur en luchtvochtigheid als buiten.
- In de berging wordt een lichtpunt met schakelaar aangebracht en een dubbele wandcontactdoos, uitgevoerd als opbouw.
- Aan de buitenzijde van de berging een verlichtingsarmatuur met schemerschakelaar.
- Boven de houten tuinpoort wordt een pergola aangebracht van verduurzaamd balkhout.

4. ALGEMENE RUIMTE

4.1. Toegang woongebouwen

- Entreedeur hoofdentree als automatische schuifdeur, uitgevoerd in aluminium.
- Het schuifdeursysteem van de hoofdentree is voorzien van een programmeerbare tijd klok, waardoor deze overdag automatisch open gaat door middel van bewegingssensoren. In de avondperiode is de schuifdeur te bedienen vanuit de appartementen door middel van een video-/intercominstallatie of een sleutelschakelaar.
- De deur op de begane grond tussen de tocht sluis en de entreehal is overdag en in de avond te ontgrendelen vanuit de appartementen door middel van een video-/intercominstallatie.
- Entreedeur achterzijde als glasdeur. Voorzien van deurdranger.
- De deuren van de algemene gemeenschappelijke ruimten in het woongebouw zijn voorzien van een slotcilinder en te bedienen met een separate sleutel.
- De brandwerende deuren van de gemeenschappelijke ruimten zijn voorzien van deurdranger. Waar noodzakelijk ook (woning-) toegangsdeuren in het woongebouw voorzien van vrijloopdranger, welke middels branddetectie bekrachtigd wordt.

4.2. Vloer- en wandafwerking

- Vloer hoofdentree op de begane grond als betegelde vloer. Afmeting tegels 60 x 60 cm. Langs de wanden betegelde plint, circa 60 tot 110 cm hoog. Kleur tegels conform kleur- en materiaalstaat.
- Schoonloopmat in de hoofdentree achter de toegangsdeur bij voor- en achter entree. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De vloeren van de gemeenschappelijke verkeersruimten (lifthalen en gangen) op de 1e t/m 7e verdieping worden voorzien van een projecttapijt vloer afwerking, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

- Daar waar tapijt is aangebracht op de vloer, worden hardhouten vloerplinten aangebracht, wit dekkend geschilderd.
- De betonnen trappen op alle verdiepingen van het woongebouw worden uitgevoerd in schoon beton met anti-slip profilering, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Vloer bergingen als onafgewerkte zandcementdekvloer. De gang van de bergingscluster is voorzien van een toeslag tegen slijten.
- Wanden trappenhuis, lifthallen en hoofdentree begane grond als spuitwerk met fijne structuur.

4.3. Plafondafwerking

- Plafond in de centrale hal op de begane grond als houten lamellen systeemplafond.
- Plafond in lifthallen en het trappenhuis op de verdiepingen als akoestisch systeemplafond, kleur wit.
- De plafonds in ruimten die zich bevinden direct onder de woningvloeren worden, daar waar noodzakelijk, voorzien van thermisch isolerende houtwolcement platen met fijne structuur..
- Kleuren plafondsysteem conform kleur- en materiaalstaat.

4.4. Binnendeurkozijnen en binnendeuren

- Binnendeurkozijnen algemene ruimte als houten kozijnen met vlakke houten deur, waar nodig met glasopening. Eventuele glaspuien en zijlichten voorzien van blank enkelglas. Kleur kozijn conform kleur- en materiaalstaat.
- Waar nodig worden in de deuren ventilatievoorzieningen aangebracht.
- Binnendeuren bergingen als stompe vlakke multiplex deur, kleur conform kleur- en materiaalstaat.

4.5. Brievenbus en bellenplateau

- Geïntegreerd brievenbussysteem in tochtal b.g., uitgevoerd in RVS.
- Gecombineerd digitaal bedrukpaneel bij de hoofdentree en in tochtsluis.

4.6. Huisnummering en bewegwijzering

- Huisnummerbordjes bij iedere voordeur en bij iedere bergingsdeur, in aluminium met zwarte cijfers.
- Verwijsborden in hal hoofdentree en lifthal op elke verdieping, in aluminium met zwarte cijfers/letters.

4.7. Werkkast

- De werkkast op de begane grond wordt voorzien van een uitstortgootsteen met watertappunt en een 15 liter close-in boiler.
- Ter plaatse van de uitstortgootsteen wordt circa 1m² wandtegels aangebracht.

4.8. Verlichting

- De algemene (gemeenschappelijke) ruimten in de woongebouwen en stallingsgarage worden voorzien van de benodigde lichtpunten, inclusief armaturen van voldoende sterkte.
- Verlichtingsarmaturen in hoofdentree, lifthal, trappenhuis, gang bergingscluster op een nader te bepalen plaats en uitvoering.
- Buiten verlichtingsarmaturen op gevel nabij hoofdentree (voorzijde en achterzijde) en entree bergingscluster.

4.9. Bergingen

- Op de begane grond heeft elk appartement een privéberging in het bergingscluster. Uitzondering hierop is bouwnummer 32, die heeft een berging in zijn privétuin.
- De locatie van de bergingen staat aangegeven op de contracttekeningen.
- De bergingen worden uitgevoerd met een lichtpunt met bewegingssensor, uitgevoerd als opbouw en aangesloten op de electrameter in de centrale-voorzieningen kast.
- De individuele elektrische installatie van de bergingen wordt tevens aangesloten op de electrameter in de centrale-voorzieningen kast en voorzien van een tussenmeter ten behoeve van verrekening elektraverbruik met de VvE. Hierdoor is het mogelijk om een elektrische fiets op te laden in de eigen berging.
- Binnenwanden van bergingen als onafgewerkte vellingblokken.

- De bergingclusters worden mechanisch geventileerd.

4.10. Trappenhuis

- De trappen in het hoofdtrappenhuis zijn van prefab beton.
- In het hoofdtrappenhuis zijn stalen leuning aan de muur gemonteerd, gepoedercoat in kleur.

4.11. Liftinstallatie

- Lift zonder machinekamer met stopplaatsen op alle verdiepingen, fabrikant Kone.
- Schachtdeuren en muurkopomkledingen van RVS.
- Bediening 1-knops verzamelend in neerwaartse richting.
- De liftkooi is uitgerust met een spiegel, handleuning, klapstoeltje en huisnummer aanduiding.
- De lift is voorzien van een noodoproepinstallatie.
- De stopplaats voor bnr. 25 is exclusief bereikbaar voor de bewoner van deze woning. Ten behoeve van het onderhoud van de lift op de desbetreffende verdieping is een protocol van toepassing.

4.12. Overige installaties

- De elektrische installaties van de gemeenschappelijke ruimten in de woongebouwen wordt aangesloten op de centrale meter in de algemene meterruimte en wordt beheerd door de Vereniging van Eigenaars.
- Wandcontactdozen voor schoonmaken, met slot op elke verdieping en in gang bergingscluster op nader te bepalen plaats.
- PV-panelen op het dak ten behoeve van het behalen van de energieprestatie. Aantallen volgens nadere opgave adviseur.
- Hydrofooruimte op begane grond met verdeelleidingen naar de meterkast van het appartement.
- Op het plafond van de bergingen en gang bergingscluster kunnen in het zicht en onafgewerkt kabels en leidingen komen t.b.v. doorvoeren naar de bovenliggende appartementen.
- Droge blusleiding welke wordt aangebracht vanaf een gevelkast ter plaatse van de hoofdentree naar alle verdiepingen.

5. HET APPARTEMENT

5.1. Fundering

- Heipalen worden uitgevoerd in prefab beton.
- Funderingsbalken en liftput als in het werk gestort beton.

5.2. Vloeren

- Vloer op de begane grond als geïsoleerde ribcassette vloer.
- Vloer op de verdiepingen als in het werk gestorte breedplaatvloer.
- Daar waar de vloeren onderdeel zijn van de thermische schil, worden deze geïsoleerd uitgevoerd.
- De ruwe betonvloeren worden aan de bovenzijde afgewerkt met akoestisch geïsoleerde zandcement dekvloer. De vloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van woningen.
- Aan de onderzijde van de breedplaatvloer bevinden zich v-naden, deze blijven in het zicht.

5.3. Wanden

- Bouwmuren ter plaatse van kopgevels en dragende binnenwanden in gestort beton.
- Liftwanden in prefab beton.
- De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevel worden uitgevoerd als houtskeletbouw element.
- De niet dragende wanden tussen het appartement en het trappenhuis worden uitgevoerd als een geïsoleerde voorzetwand met isolatie, metalen regelwerk en beplaat met een dubbele gipsplaat. De isolatiewaarde bedraagt wordt afgestemd op de energieprestatie-eis van de woningen.
- Binnenwanden als lichte separatie wanden in cellenbeton. Verdiepingshoge panelen in dikte van 7 cm of 10 cm dik, conform contracttekening.

5.4. Dakterrassen, balkons en loggia's

- De balkons worden uitgevoerd als prefab beton element.
- De hemelwaterafvoeren op balkons zijn van pvc, conform kleur- en materiaalstaat.
- De dakterrassen worden afgewerkt met betonnen tegels, tegelafmeting circa 500x500x50mm op rubber plakzegels. De tegels liggen niet exact

horizontaal, maar volgen de schuine van het platte dak.

- De, indien aanwezige, buitenplafonds ter plaatse van de entrees worden voorzien van een onderhoudsarme beplating, bevestigd op regelwerk. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

5.5. Metselwerk

- Gevelmetselwerk uitgevoerd in wildverband als handvorm, waalformaat.
- Gevelsteen in diverse kleuren, conform kleur- en materiaalstaat.
- Voegwerk als doorstrijkmortel. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Dilataties, plaats conform dilatatieadvies steenleverancier.
- Door weersomstandigheden na het metselwerk kan het voorkomen dat er stoffen uit de specie wegspoelen. Dit heeft geen invloed op de functionele eigenschappen van de voeg, maar het kan voorkomen dat het metselwerk in een afwijkende kleur uitslaat. Dit behoort tot de eigenschappen van het gebruikte materiaal. De koper zal de ondernemer nimmer voor de gevolgen hiervan aansprakelijk kunnen stellen.
- Boven de gevelopeningen in het metselwerk worden stalen lateien aangebracht. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

5.6. Dak

- Plat dak als in het werk gestorte breedplaatvloer. Geïsoleerd en afgewerkt met een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. Afschot naar hemelwaterafvoer.
- Noodoverstorten aluminium.
- PV panelen volgens energieconcept, gemonteerd op plat dak.
- Dakluik, ten behoeve van de bereikbaarheid van het dak. Bij het dakluik wordt een aluminium ladder los bijgeleverd (geplaatst in werkkast).
- Aan- en afvoervoorzieningen ten behoeve van het ventilatiesysteem.
- Ventilatoren ten behoeve van ventilatie algemene ruimten.

- Voor regulier onderhoud worden de platte daken voorzien van een aanlijnbeveiliging conform wet- en regelgeving.

5.7. Gevelonderhoudinstallatie

- Gevelonderhoud met hoogwerker.
- Bewassing van ramen van binnenuit.

5.8. Betonwerk

- De betononderdelen worden van het nodige wapeningsstaal voorzien.
- Voor de installaties en dienstleidingen van de nutsbedrijven worden waar nodig mantelbuizen, doorvoeren, sparingen, etc. aangebracht.

5.9. Kanalen

- Kanalen per stramien (verticaal door verschillende appartementen).
- Kanaal voor luchttoevoer van de mechanische ventilatie
- Kanaal voor afvoer van de mechanische ventilatie.
- Standleiding VWA en HWA.
- Brandmanchetten om leidingen bij doorsnijding van de brandscheiding.
- Eventueel in het zicht komende kanalen en leidingwerken in bergingen, technische ruimten en overige ruimten worden niet geschilderd.

5.10. Meterkast

- Twee meterkasten in de appartementen conform contracttekening.
- Meterborden volgens voorschrift nutsbedrijven.

5.11. Kozijnen, ramen, deuren en beglazing

- Buitenkozijnen, inclusief draaiende delen en schuifpuien, van aluminium, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Beglazing buitenkozijnen als transparant HR++ dubbelglas.
- Voordeur appartementen als geschilderd houten kozijn met samengestelde houten deur, voorzien van spion.
- Binnendeurkozijnen als stalen kozijnen zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.

- Binnendeuren als opdekdeuren van circa 2,3 meter hoog, fabrikant Svedex, Berkvens of gelijkwaardig. Fabrieksmatig afgelakt conform kleur- en materiaalstaat.
- De meterkastdeur is voorzien van twee ventilatieroosters, zoals voorgeschreven door het Nutsbedrijf.
- Aluminium raamdorpels, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

5.12. Hang- en sluitwerk

- Hang- en sluitwerk van fabricaat Buva O-line (of gelijkwaardig).
- Voordeur en bergingsdeur voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk met SKG-keurmerk, inbraakklasse 2.
- De cilinders van de voordeur en berging zijn per appartement gelijksluitend.
- Badkamer- en toiletdeuren worden voorzien van vrij- en bezetsloten.
- Meterkast voorzien van een kastslot.
- De schuifpuien in de appartementen, indien aanwezig, zijn van binnenuit te bedienen (ont-/vergrendelen).

5.13. Hekwerken

- De hekwerken van de balkons, franse balkons en dakterrassen zijn stalen lamellenhekwerken.

5.14. Stukadoorswerk

- De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt, behoudens de betegelde of gespoten oppervlakten, en de wanden in de meterkast.
- Behangklaar afgewerkt wil zeggen dat de wanden voldoende vlak zijn, zodat na het wegwerken van oneffenheden een eenvoudige behang aangebracht kan worden. Voor afwerkingen adviseren wij u van te voren contact op te nemen met de leverancier van uw wandafwerking.
- In het appartement worden geen vloerplinten aangebracht.
- Plafonds afgewerkt met structuur spuitwerk, in kleur conform de kleur- en materiaalstaat. Met uitzondering van het plafond van de meterkast.

5.15. Kunststeen

- Binnendeurkozijnen voor deur appartement, toiletruimte(n) en badkamer(s) voorzien van een kunststenen dorpel, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.
- Hoogteverschil tussen bovenkant dorpel en bovenkant afwerkvloer bij de voordeur appartement wordt circa 3,5 cm. De koper dient er zorg voor te dragen, dat door toepassing van een vloerafwerking, aan de bepaling in Bouwbesluit artikel 42 wordt voldaan (maximaal niveauverschil van 2 cm).
- Vensterbanken van kunststeen, kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Er wordt geen vensterbank toegepast wanneer de buitenkozijnen op de vloer staan.

5.16. Tegelwerk

- Badkamer en toiletruimte voorzien van keramisch tegelwerk, fabrikant Mosa, type Residential.
- Wandtegelwerk badkamer tot plafond. Wandtegelwerk toilet tot 1,5 meter.
- Wanden boven tegelwerk toilet met spuitwerk afgewerkt.
- Wandtegels in afmeting 60 x 30 cm, liggend verwerkt, in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Vloertegels in afmeting 60 x 60 cm in kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk verdiept aangebracht.
- Vloer- en wandtegels niet strokend verwerkt.
- Waar nodig worden haakse hoekprofielen toegepast.
- Siliconenkit in alle inwendige hoeken van tegelwerk.

5.17. Sanitair

- Badkamer en toiletruimte voorzien van sanitair.
- Al het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit en wordt gebruiksklaar afgemonteerd.
- Toilet als vrijhangende closetcombinatie, Duravit type ME by Starck, of gelijkwaardig, inclusief closetzitting.

- Fonteincombinatie Duravit type ME by Stark, of gelijkwaardig, met Hans Grohe fontein kraan, verchromde muurbuis en verchromde bekensifon.
- Wastafelcombinatie als enkele of dubbele wastafel conform tekening, Duravit type Vero Air wastafel, of gelijkwaardig.
- Hans Grohe wastafelkraan, verchromde muurbuis en verchromde bekensifon.
- Wastafel aansluiten middels verchromde hoekstopkranen.
- Douchecombinatie Douchecombinatie Grohe Euphoria 260 met thermostatische douchemengkraan.
- Spiegel, afmeting 60 x 100 cm, bevestigd boven de wastafel.
- RVS draingoot, afmeting 70 x 7 cm.
- Douchewand enkel, van helder glas geplaatst op dorpel. Positie conform contracttekening.
- Indien aanwezig: Badcombinatie, Duravit type ME by Stark, of gelijkwaardig, met badmengkraan Hans Grohe, Ecostat 1001CL met Crometta Vario 1 jet.
- De opstelplaats van de wasmachine in de technische ruimte wordt uitgevoerd met een beluchte waterkraan en afvoerpunt, beide als opbouw tegen de wand.

5.18. Keuken

- Voor de aankoop van de keuken wordt een waardecheque verstrekt welke inwisselbaar is bij de keukenshowroom Asto Keukens te Rotterdam. Voor deze keukencheque is een keukenopstelling uitgewerkt. Afwijkingen kunnen op basis hiervan naderhand verrekend worden.
- De keuken wordt na oplevering van het appartement geplaatst.
- De achterwand van de keuken wordt behangklaar opgeleverd zonder tegelwerk en/of spuitwerk.
- Installaties worden aangebracht op een standaard plaats als weergegeven op de contracttekeningen.
- Aansluitpunt warm- en koud water.
- Aansluitpunt riool.
- Dubbele wandcontactdozen (tweemaal) boven aanrecht voor huishoudelijk gebruik op hoogte 120 cm +vloer.

- Enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap op hoogte 225 cm +vloer.
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast op hoogte 7 cm +vloer.
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. combi-magnetron op hoogte 7 cm +vloer.
- Bedrade leiding t.b.v. elektrisch koken op hoogte 7 cm +vloer.
- Enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op hoogte 60 cm +vloer.
- Loze leiding t.b.v. boiler op hoogte 60 cm +vloer.

5.19. Waterinstallatie

- Het appartement wordt aangesloten op het waterleidingnet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- Koudwaterleiding aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende voorzieningen:
 - Spoelopstelling in de keuken (afgedopt).
 - Spoelinrichting van het closet in de toiletruimte en/of de badkamer.
 - Fontein in de toiletruimte.
 - Wastafel in de badkamer.
 - Douche in de badkamer.
 - Bad in de badkamer (indien aanwezig).
 - Wasmachine aansluiting in de technische ruimte.
 - Aflerverset Stadsverwarming in de meterkast.
- Warmtapwaterleidingen aangelegd vanaf de aflerverset naar de volgende voorzieningen:
 - Spoelopstelling in de keuken (afgedopt).
 - Wastafel in de badkamer.
 - Douche in de badkamer.

5.20. Gasinstallatie

- De appartementen en stadswoningen zijn voorzien van warmte door stadsverwarming, hierdoor is geen gasaansluiting benodigd en zal dan ook niet aanwezig zijn.

5.21. Verwarmingsinstallatie

- De appartementen worden aangesloten op de centrale stadverwarming op Stadswerven. In de 'warme' meterkast van de woning wordt een warmte-aflerverset geplaatst, waardoor de warmte de woning in komt.

- Vanaf de warmte-aflerverset wordt het leidingnet aangebracht naar de vloerverwarmingsverdeler in de woning. In deze warmte-aflerverset zit ook een zogenaamde warmtewisselaar, deze warmtewisselaar verwarmt uw koude kraanwater voor de warmwaterpunten in de woning.
- Voor de capaciteit van warm tapwater voldoet de warmtevoorziening tenminste aan CW-klasse 5.
- Voor de appartementen met bouwnummer 23, 24 en 25 voldoet de warmtevoorziening aan CW-klasse 6.
- Temperatuurregeling middels kamerthermostaat per verblijfsruimte (slaapkamer(s), woonkamer en keuken).
- Vloerverwarming als laag temperatuur in dekvloer voor de verwarmde ruimten, met uitzondering van de badkamer(s).
- De woningen worden standaard voorzien van één of meerdere verwarmingsverdeelunits. Afhankelijk van de grootte/oppervlakte van de woning kunnen meerdere verdeelunits noodzakelijk zijn.
- De verwarmingsverdeelunits in de woningen komen, indien mogelijk, zo dicht mogelijk bij of in de schachten. Indien een verwarmingsverdeelunit in een verblijfs- of verkeersruimte wordt aangebracht, dan wordt deze voorzien van een wegneembare omkasting, zodat de verdeelunit bereikbaar blijft.
- Elektrische radiator in de badkamer.
- Bij een buitentemperatuur van -10°C en een windsnelheid van 5 m/s is ervan uitgegaan dat de volgende ruimtetemperaturen bereikt moeten kunnen worden:
 - Badkamer 22°C .
 - Woonkamer en keuken 20°C .
 - Slaapkamers 20°C .
 - Interne verkeersruimten 15°C .
 - Toiletruimte onverwarmd (praktijk ca 15°C).
 - Inpandige bergingruimte onverwarmd (praktijk ca 15°C).

5.22. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallatie

- Mechanische ventilatiesysteem met warmte terugwinning.
- Luchttoevoer en -afvoer vindt plaats via afzuigpunten in het plafond of wanden, aangegeven op de contracttekeningen.

- De positie en capaciteit van ventilatievoorzieningen worden bepaald aan de hand van de definitieve ventilatieberekeningen.
- Hoofdbediening van mechanische ventilatie (t.b.v. tijdelijke hoogstand) vrij te plaatsen d.m.v. plakstrip.

5.23. Elektrische installatie

- Het appartement wordt aangesloten op het elektranet, conform de eisen van het nutsbedrijf.
- Elektrische installatie aangelegd vanuit meterkast volgens gemodificeerde centraaldozensysteem, voorschriften (NEN 1010).
- Alle wandcontactdozen zijn geaard.
- De wandcontactdozen bevinden zich in de verblijfsruimte in de regel op 30 cm vanaf de vloer en de schakelaars op 105 cm vanaf de vloer.
- Schakelaars en -wandcontactdozen als inbouw van kunststof, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Aantal lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en rookmelders volgens tekening.
- Buitenlichtpunt en spatwaterdichte wandcontactdoos ter plaatse van het balkon of dakterras.
- Spreek-/luistertoestel met videofooninstallatie in de hal van elk appartement.
- Beldrukker bij de voordeur van het appartement.
- Rookmelders aangesloten op het lichtnet en voorzien van batterij.

5.24. Telecommunicatie installatie

- De woningen worden aangesloten op het glasvezelkabelnetwerk.
- De aansluitingen voor telefoon en centraal antennesysteem worden tot de meterkast afgemonteerd.
- Aanleg- en aansluitkosten in het appartement zijn voor rekening van de koper.

5.25. Oplevering

- Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd.
- Het sanitair, tegelwerk en glasruiten worden 'stofschoon' opgeleverd.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT (EXTERIEUR)

Onderdeel	Materiaal/uitvoering	Kleur
Gevels		
Metselwerk Shipyard*	Baksteen	Witgeel
Metselwerk accent Shipyard	Baksteen	Roodbruin
Metselwerk Dockyard*	Baksteen	Geeloranje
Metselwerk accent Dockyard	Baksteen	Witgeel
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Middengrijs
Lateien	Staal, in kleur gemoffeld	In kleur kozijn
Buitenplafond entree	Plaatmateriaal	In kleur lateien
Balustrade balkons en dakterrassen Shipyard	Stalen lamellenhekwerk	RAL 1019 grijsbeige
Balustrade balkons en dakterrassen Dockyard	Stalen lamellenhekwerk	RAL 7002 olijfgroen
Hekwerk entree binnenterrein	Stalen lamellenhekwerk	RAL 7013 bruin-grijs
Metselwerk tuinmuur entree binnenterrein	Baksteen	Roodbruin
Kozijnen		
Kozijnen buitenzijde Shipyard inclusief draaiende/schuivende delen	Aluminium	RAL 1019 grijsbeige
Kozijnen buitenzijde Dockyard inclusief draaiende/schuivende delen	Aluminium	RAL 7002 olijfgroen
Kozijnen binnenzijde inclusief draaiende/schuivende delen	Aluminium	RAL 9010 gebroken wit
Entreedeur (voor- en achterzijde) Shipyard	Aluminium	RAL 1019 grijsbeige
Entreedeur (voor- en achterzijde) Dockyard	Aluminium	RAL 7002 olijfgroen
Bergingsdeur (achterzijde) Shipyard	Hardhout met schopplaat	RAL 1019 grijsbeige
Bergingsdeur (achterzijde) Dockyard	Hardhout met schopplaat	RAL 7002 olijfgroen
Waterslagen Shipyard	Aluminium	RAL 1019 grijsbeige
Waterslagen Dockyard	Aluminium	RAL 7002 olijfgroen
Deurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Dak		
Dakterrassen	Betontegel 60 x 60 cm	Grijs
Platte daken	Bitumen	Zwart met daarop grind
Deel plat dak 6° verdieping Shipyard*	Mossedum	
Dakranden Shipyard*	Aluminium daktrim	RAL 1019 grijsbeige
Dakranden Dockyard*	Aluminium daktrim	RAL 7002 olijfgroen
Hemelwaterafvoeren balkons	Aluminium	In kleur dakrand
Zonnepanelen	Glas en aluminium	Zwart

*

Shipyard: bouwnummer 1 t/m 25

Dockyard: bouwnummer 32 t/m 40

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT (INTERIEUR)

Onderdeel	Materiaal/uitvoering	Kleur
Hoofdentree en tochtal		
Vloer	Tegelwerk 60x60 cm	Zand
Schoonloopmat	Coralmat	Zwart/bruin
Wandafwerking	Tegelwerk tot ca. 0,6 of 1,1m daarboven fijn spuitwerk	Zand tegelwerk Wit spuitwerk
Plafondafwerking	Houten lamellenplafond	Naturel
Verkeersruimten		
Vloer	Tapijt	Zwart/bruin
Wandafwerking	Spuitwerk, fijne structuur	Wit
Plafondafwerking hal	Akoestisch plafond	Wit
Plafondafwerking trappen	Prefab beton	Betonkleur
Plafondafwerking trappenhuis	Akoestisch plafond	Wit
Trappen hoofdtrappenhuis	Prefab beton	Betonkleur
Binnen kozijnen entree en hallen	Hardhout	RAL 9010 gebroken wit
Kozijnen voordeur appartement	Hardhout	RAL 9010 gebroken wit
Voordeur appartement	Samengesteld	RAL 9010 gebroken wit
Bergingscluster		
Vloerafwerking bergingen	Dekvloer	Betonkleur
Vloerafwerking gang bergingscluster	Dekvloer (anti slijt toeslag)	Betonkleur
Plafondafwerking bergingen	Houtwolcement	Wit
Kozijnen bergingen	Hardhout	RAL 9010 gebroken wit
Bergingsdeuren	Samengesteld	RAL 9010 gebroken wit
Appartement		
Vloerafwerking	Dekvloer	Betonkleur
Wandafwerking	Geen	(Behangklaar)
Plafondafwerking	Spuitwerk	Wit
Kozijnen binnendeuren	Staal	RAL 9010 gebroken wit
Binnendeuren	Honingraat celvulling	RAL 9010 gebroken wit
Vensterbank	Kunststeen	Wit (Bianco C)
Binnendeurdorpels	Kunststeen	Antraciet
Schakelmateriaal	Kunststof	RAL 9010 gebroken wit
Wandtegelwerk badkamer (tot plafond)	Keramisch 60 x 30 cm	Wit (glad)
Wandtegel toilet (tot 1,5 meter)	Keramisch 60 x 30 cm	Wit (glad)
Vloertegelwerk	Keramisch 60 x 60 cm	Grijs (mat)

AFWERKSTAAT (ALGEMENE RUIMTE)

Vertrek	Afwerking vloer	Afwerking wand	Afwerking plafond	Voorzieningen *
Entreehal en tochtportaal	Vloertegels Gedeeltelijk schoonloopmat	Betegelde lambrisering Spuitwerk		<ul style="list-style-type: none"> Bellentableau Briefkast
(Lift)hallen	Tapijt	Spuitwerk Houten plint 10 cm hoog	Akoestisch plafond, verdekt	
Lift		Plaatmateriaal	Plaatmateriaal	
Trappenhuis	Prefab beton, onafgewerkt	Spuitwerk	Akoestisch plafond, verdekt	
Gang bergingscluster	Dekvloer onafgewerkt, met slijtlaag	Onafgewerkt	Houtwolcement	
Nutsruimte	Dekvloer, onafgewerkt	Onafgewerkt	Houtwolcement	
Werkkast	Dekvloer, onafgewerkt	Onafgewerkt	Houtwolcement	
Stallingsgarage	Beton	Onafgewerkt	Onafgewerkt	

AFWERKSTAAT (APPARTEMENT)

Vertrek	Afwerking vloer	Afwerking wand	Afwerking plafond	Voorzieningen *
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Videofoon
Meterkast	Betonvloer, onafgewerkt	Houten betimmering als achterwand	Beton, onafgewerkt	<ul style="list-style-type: none"> • Afleverset stadsverwarming • Diverse leidingen • Diverse meters
Toilet	Vloertegels	Wandtegels tot 1,5 m hoog, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Toiletcombinatie • Fonteincombinatie
Badkamer	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Douchecombinatie • Wastafelcombinatie • Toiletcombinatie • Handdoekradiator
Woonkamer/keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Bediening vloerverwarming • Bediening ventilatie
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	
Technische ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> • Ventilatieunit • Wasmachine opstelplaats • Diverse leidingen
Berging	Dekvloer, onafgewerkt	Onafgewerkt	Houtwolcement	