

Technische omschrijving Het nieuwe Metterswane Nijmegen

VRIJE VERKOOP APPARTEMENTEN



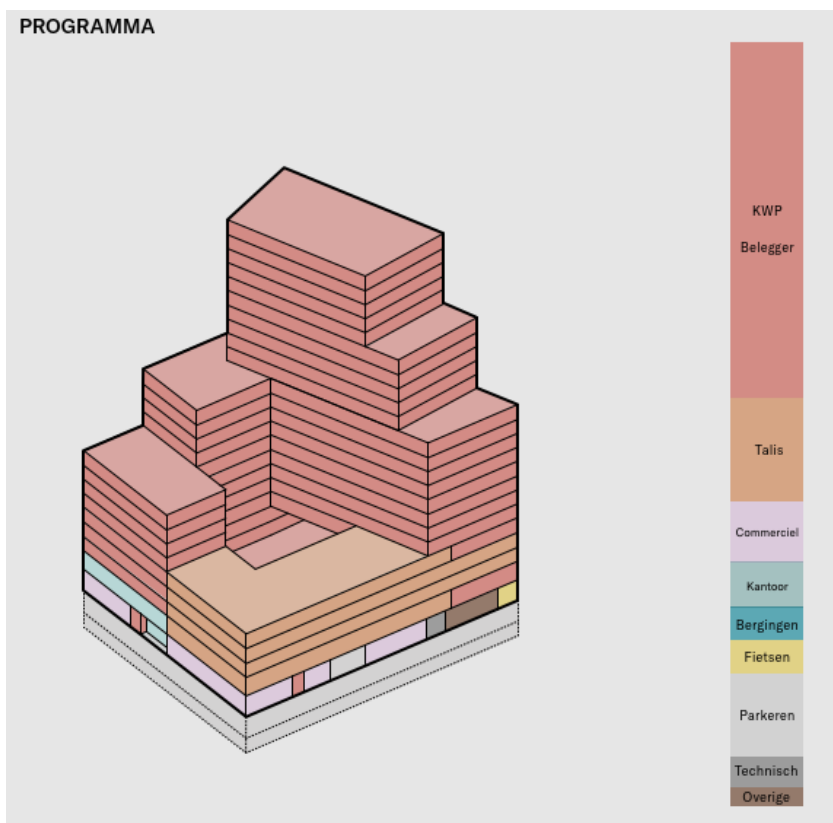
Toelichting Project

Voor u ligt de technische omschrijving van het project Het nieuwe Metterswane Nijmegen gelegen aan de Van Schaek Mathonsingel, Stationsplein en Burgemeester Hustinxstraat te Nijmegen. Dit project is ontworpen door BARCODE Architects, IMd raadgevend ingenieurs en Deerns Nederland en wordt gerealiseerd door Bouwcombinatie Metterswane V.O.F. (BCM).

Bouwcombinatie Metterswane is een samenwerking tussen twee bedrijven uit de VolkerWessels organisatie namelijk Veluwezoom Verkerk Bouw en Bouwbedrijf Wessels Rijssen. Het project is ontwikkeld door Kondor Wessels Projecten (KWP).

Het nieuwe Metterswane is een mixed-use project met een getrapte hoogbouw - met verschillende hoogtes variërend van circa 18 meter tot circa 70 meter - bestaande uit diverse onderdelen en functies:

- Twee laags ondergrondse stallingsgarage met inpandige fietsenstalling en bergingen;
- Een supermarkt op de begane grond en deels op 1^e verdieping van ca. 1.200m² bvo;
- Twee commerciële ruimtes op de begane grond;
- Een kantoorruimte op de eerste verdieping met entree op de begane grond, totaal circa 1.300m² bvo;
- Ten behoeve van woningcorporatie Talis 58 sociale huurappartementen verdeeld over de verdiepingen tweede t/m vijfde en 8 appartementen ten behoeve van de middenhuur op de negende verdieping;
- 106 vrij huursector appartementen verdeeld over de verdiepingen tweede t/m achtste verdieping;
- 104 vrij verkoop appartementen verdeeld over de verdieping 9^e t/m 22^e verdieping



Deze technische omschrijving heeft betrekking op het deel met daarin de **vrije verkoop appartementen** en omvat:

- 104 vrije verkoop appartementen verdeeld over de negende tot en met tweeëntwintigste verdieping;
- 44 bergingen waarvan er 44 in de kelder zijn gelegen;
- 79 stallingsplaatsen;
- 571 fietsparkeerplaatsen in de gemeenschappelijke fietsenstalling.

Stallingsgarage, bergingen en fietsenstalling

Onder het gebouw bevinden zich twee kelderlagen. Op deze lagen bevinden zich de parkeergarage, individuele bergingen, een gezamenlijke fietsenstalling en enkele technische ruimten waaronder een sprinklerbassin incl. bijbehorende pompruimte en de warmte/koude opwekking.

De stallingsgarage is bereikbaar via de Van Schaek Mathonsingel en de logistieke tussenweg tussen de Van Schaek Mathonsingel en Burgemeester Hustinxstraat en toegankelijk voor eigenaren van een parkeer- of stallingsplaats die kunnen inrijden middels de speedgate op de begane grond.

De stallingsgarage bestaat uit twee lagen. Per stallingsplek krijgt de eigenaar van de stallingsplaats twee handzenders, behorende bij de stallingsplek, om vanuit de auto de speedgate te kunnen bedienen. Ten behoeve van de vrije verkoop appartementen zijn 79 plekken voorzien die individueel worden verkocht aan afnemers.

De gehele stallingsgarage is één brandcompartiment, met een sprinklerinstallatie die voorziet in de brandveiligheid. In het geval van brand wordt de sprinklerinstallatie aangestuurd door het brandmeldsysteem en in werking gesteld. Vanuit het brandcompartiment zijn de voorgeschreven vluchtroutes aanwezig. De stallingsgarage heeft een eigen ventilatie toe- en afvoersysteem inclusief CO2 en LPG detectie/sturing en wordt voorzien van ventilatoren ten behoeve van de luchtcirculatie.

Berging/fietsenberging

Appartementen met een oppervlakte groter dan 50m² met een berging die kleiner is dan 2,7m² krijgen een individuele en afsluitbare berging toegewezen voorzien van verlichting, deze is gesitueerd in de kelder en is bereikbaar via de liften en trappenhuizen.

Ook is er in de kelder een gezamenlijke fietsenberging voor bewoners van de sociale huur (Talis) deel welke ruimte biedt voor het stallen van circa 116 fietsen.

Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenberging voor bewoners van de vrije verkoop appartementen en beleggersappartementen welke ruimte biedt voor het stallen van in totaal circa 442 fietsen op laag -1. Deze ruimte -1 is bereikbaar middels een trap met fietsgoot. Op de begane grond zijn in pandig tevens 9 algemene plekken beschikbaar voor bakfietsen bedoeld voor alle bewoners van het gebouw. De toegang tot de fietsenberging wordt verkregen door een automatische schuifdeur in de gevel en een automatische draaideur op verdieping -1.

1. Algemene zaken

1.1 Voor het project geldende voorwaarden

Voor het project is door ontwikkelaar een bouwgarantieverzekering/waARBorgcertificaat aangevraagd bij SWK te Rotterdam. Bij het vervaardigen van de technische omschrijving en de hierbij behorende verkooptekeningen is rekening gehouden met de eisen die zijn vastgesteld in de 'SWK Garantie- en waarborgregeling'. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee in strijd is ofwel nadeliger voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

SWK stelt bij de door haar onder de verzekering geaccepteerde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties aan u:

- Ontwikkelaar KondorWessels Projecten is beoordeeld door SWK op vakbekwaamheid, deskundigheid, technisch en financieel gebied;
- SWK biedt juridische zekerheid aangaande de koop-/aannemingsovereenkomst;
- Zij controleren vooraf het concept van de koop-/aannemingsovereenkomst en de algemene voorwaarden zoals aan u wordt voorgelegd en steekproefsgewijze toetsing achteraf van de met u getekende overeenkomst;
- SWK toetst de kwaliteitsomschrijving en de verkooptekeningen van uw appartement aan de garantienormen;
- SWK kan steekproefsgewijze controle uitvoeren op de realisatie van het werk, evenals waarborg voor de afbouw;
- SWK biedt zekerheid dat de ontwikkelaar zijn garantieverplichtingen, op grond van de toepasselijke garantie- en waarborgregeling, nakomt. De kwaliteit van uw appartement in de nieuwbouw wordt tot 6 jaar en 3 maanden gegarandeerd na oplevering;
- Kopers worden beschermd tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ontwikkelaar tijdens de bouw;
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de ontwikkelaar ontstaan over de kwaliteit van het appartement, kan SWK bemiddelen.

Onderdelen die niet door ontwikkelaar worden uitgevoerd vallen niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Bijvoorbeeld keukens in eigen beheer. Daarnaast worden in uw koop-/aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie en Waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, bijvoorbeeld de Energie Opwekkings Installatie.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Standaard en alternatieve sfeerplattegronden (met en zonder meubels);
- Artist impressions en interieurschetsen;
- Promotiemiddelen, zoals brochures, magazines, folders, filmpjes en advertenties
- Informatie over de omgeving, zoals geschetste situatietekeningen, luchtfoto's en vogelvluchtimpresies;
- Positie van gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens, meerwerkopties e.d. in doorsneden en plattegronden;
- Positie van ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers en wasmachines in plattegronden.

Verkooptekeningen en technische omschrijving

Indien de verkooptekeningen en de technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

1.2 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in deze technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidsbevelen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de ontwikkelaar gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te gebruiken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer of te laat leverbaar zijn.

Ontwikkelaar is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement.

Waar in deze technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld dient hieraan toegevoegd te worden: "of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van ontwikkelaar".

Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten.

U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten 'circa maten' zijn en de werkelijke maten dus af kunnen wijken. Er kunnen maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m² woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld, is een zo nauwkeurig mogelijk benadering. Afwijkingen in de m² woonoppervlakte kunnen optreden, conform de 'SWK Garantie- en waarborgregeling'. De plattegronden zijn dan ook niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden, bijvoorbeeld voor de keuken- of badkamerinrichting. U wordt tijdens de bouw in de gelegenheid gesteld om metingen te verrichten. U ontvangt hiervoor te zijner tijd een uitnodiging.

De definitieve afmetingen van leidingkokers wordt bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kan daarom mogelijk nog wijzigen.

Op de verkooptekeningen zijn diverse aansluitpunten zoals wandcontactdozen, schakelaars, et cetera aangegeven. De positie van deze aansluitpunten op de verkooptekening is ter indicatie. Afhankelijk van de beschikbare ruimte op de wand kunnen de aansluitpunten verschuiven; daarbij kan het ook voorkomen dat aansluitpunten boven elkaar worden geplaatst. Op de verkooptekeningen zijn ook afzuig- en toevoerpunten voor de ventilatie weergegeven. De positie van deze aansluitpunten is ook ter indicatie, deze kunnen nog verschuiven binnen de ruimte waarin het aansluitpunt zich bevindt.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente.

Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de Bouwcombinatie en daarom kunnen er derhalve geen rechten aan ontleend worden.

1.3 Wetten en regels

Het Bouwbesluit 2012 is van kracht en u mag er van uit gaan dat de appartementen in de nieuwbouw voldoen aan de eisen gesteld aan het bouwbesluit. In onderstaand overzicht staan de ruimtebenamingen, zoals deze zijn verwerkt in de verkooptekeningen en omschreven in andere stukken, met daarachter de formele benamingen volgens het Bouwbesluit. Voor elke ruimte zijn verschillende eisen van toepassing.

Ruimtebenaming	Benaming volgens Bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer, eetkamer, studeerkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, lobby, overloop	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging, werkkast, bergkast, bijkeuken, inloopkast	Bergruimte
Terras, balkon, loggia	Buitenruimte
Installatieruimte	Technische ruimte
Hobbyruimte	Onbenoemde ruimte

Voor onbenoemde ruimten gelden geen voorschriften ten aanzien van daglicht, ventilatie en dergelijke.

Krijtstreep methode

Voor verblijfsruimten (of verblijfsgebieden) is er een bepaalde hoeveelheid effectieve daglichttoetreding nodig, of anders gezegd een bepaalde hoeveelheid raamoppervlak, afhankelijk van de oppervlakte van deze ruimte. Door overstekken in de gevel of andere belemmeringen kan het zijn dat de theoretisch benodigde hoeveelheid daglicht niet toereikend is voor het gehele vertrek. In een dergelijke situatie wordt de zogenaamde 'krijtstreep'-methode toegepast. Daarbij wordt een theoretische grens bepaald in de verblijfsruimten (of verblijfsgebieden). De krijtstreepmethode is een methode die wordt toegestaan door het Bouwbesluit. Op de bouwkundige plattegronden is aangegeven of er sprake is van deze regeling in de appartementen

1.4 Documentenlijst

De woongebouwen worden gerealiseerd volgens deze Technische Omschrijving en conform de bouwkundige tekeningen. In de koop-/aannemingsovereenkomst treft u in Artikel 37 een opsomming van documenten die u in uw consumentendossier met de koop van uw appartement ontvangt.

1.5 Energieprestatie en labels

De energieprestatie voldoet aan de BENG-norm (bouwbesluit).

Bij het ontwerp van de appartementen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met milieuaspecten. Niet alleen het gescheiden inzamelen en afvoeren van bouwafval wordt gerealiseerd, tevens zal het afval tijdens de uitvoering worden beperkt door met zoveel mogelijk geprefabriceerde onderdelen te werken. Door het prefabriceren van onderdelen beperken we het afval en dat wat er ontstaat, zal gescheiden worden afgevoerd.

Ook heeft uw appartement naast een goede isolatie van vloeren, gevels en daken mogelijk aanvullende energiebesparende voorzieningen of installaties heeft gekregen om de norm te halen. In onderstaand overzicht zijn de energiebesparende maatregelen weergegeven:

- Rc vloeren boven onverwarmde ruimten = 4,7;
- Rc-waarde gevel = 4,7;
- Rc-waarde plat dak = 6,3;
- Duurzame opwekking van warmte en koude middels warmtepompen, drycoolers, buffervaten en PV-panelen voor verwarming/koeling en warm tapwater. Er wordt dus geen gasaansluiting in het appartement gerealiseerd;
- Ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer gekoppeld aan een WTW-installatie verdeeld over meerdere groepen voor een optimaler klimaatniveau in het appartement. Het systeem

heeft een vast bedieningspaneel in de woonkamer met CO₂ -meting en een losse schakelaar in de keuken en badkamer.

Het appartementencomplex wordt voorzien van een duurzaam collectief systeem ten behoeve van de levering van ruimte verwarming, comfortverkoeling en warmwater.

Ennatuurlijk is de eigenaar van dit systeem. Met de keuze voor een appartement in Het nieuwe Metterswane kiest u automatisch voor Ennatuurlijk als warmte- en koelings leverancier. U betaalt maandelijks uw vastrecht en een verbruiksvergoeding. De tarieven zijn conform de Warmtewet vastgesteld.

Het elektriciteitsnetwerk blijft bij Liander, de partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Wel bent u vrij de energieleverancier te kiezen die u wilt.

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water, warmte en riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ontwikkelaar. Bij oplevering ontvangt u een energielabel conform de BENG systematiek.

1.6 Uitvoeringsduur

In de overeenkomst tussen u en ontwikkelaar is vastgelegd dat binnen 700 werkbare werkdagen uw appartement gerealiseerd wordt. Het voorbehoud van “werkbare” werkdagen is hierbij opgenomen, omdat tal van onvoorziene omstandigheden (zoals omgevingsfactoren, vorst en regen) de bouwwerkzaamheden kunnen vertragen. Wilt u meerwerk, dan bestaat de kans dat uw appartement meer tijd en aandacht nodig heeft dan is te realiseren in de genoemde termijn. Werkzaamheden door derden tijdens de bouw zijn niet toegestaan.

Tijdens de realisatie van het project worden deze opleveringsprognoses steeds gedetailleerder. De ontwikkelaar en Bouwcombinatie brengen u daarvan op de hoogte door bijvoorbeeld een nieuwsbrief. Bij eventuele verkoop van uw huidige appartement of het opzeggen van de huur adviseren wij rekening te houden met voldoende buffertijd.

1.7 Oplevering

De appartementen worden opgeleverd in een nader te bepalen indicatieve opleveringsvolgorde. De Ontwikkelaar kan van de indicatieve volgorde afwijken als hij dat nodig acht.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gebracht van de definitieve datum en het tijdstip waarop uw appartement wordt geleverd. Heeft u de akte van levering getekend en aan alle financiële verplichtingen voldaan, dan ontvangt u van de ontwikkelaar direct na oplevering de sleutel van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan SWK gemeld.

Circa een week vóór oplevering wordt u uitgenodigd om uw nieuwe appartement te inspecteren. Worden gebreken geconstateerd, dan worden die genoteerd in een opleveringsrapport. Dit document wordt door Ontwikkelaar en koper ondertekend. De intentie is om de genoteerde onvolkomenheden zo snel mogelijk te herstellen. Mocht het de Ontwikkelaar niet lukken om vóór oplevering de gebreken op te lossen, dan heeft de Ontwikkelaar nog een periode van drie maanden vanaf het moment van oplevering om het te herstellen.

Het hele appartement wordt ‘bezemschoon’ opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de beglazing. Deze worden schoon en stickervrij opgeleverd. Het eventueel bij het appartement behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van de algemene ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen zal de VvE worden vertegenwoordigd door het bestuur.

1.8 Voorzieningen ten tijde van oplevering

Door de bouwcombinatie wordt ten tijde van oplevering het volgende georganiseerd:

- Nuts-voorzieningen, de aanvraag wordt direct door de Ontwikkelaar gedaan;
- Alle liften worden door bouwcombinatie voorzien van betimmering/bescherming t.b.v. inhuizing. Het verwijderen van de bescherming in liften en gangen dient door de VVE te worden georganiseerd en betaald nadat bijvoorbeeld de inhuizing afgerond is;
- De bouwcombinatie stelt twee afsluitbare 15m3 grofvuil afvalcontainers t.b.v. inhuizing ter beschikking aan de VVE van de bewoners. Door de Bouwcombinatie worden deze driemaal geledigd. De VVE moet zorgen voor het sleutelbeheer tijdens inhuizing.
- Bij oplevering is er nog geen stookprotocol van de vloerverwarming doorlopen, dit dient u als bewoner zelf te organiseren.

2. Administratieve zaken

Ontwikkeling

KondorWessels Projecten (Metterswane B.V.)
Rijssen
www.kondorwesselsprojecten.nl

Realisatie

Bouwcombinatie Metterswane V.O.F. (VolkerWessels)
Zevenaar - Rijssen
www.volkerwessels.com

Architect

BARCODE ARCHITECTS
Rotterdam
www.barcodearchitects.com

Notaris

Lotgerink en Verbeek Notarissen
Nijmegen
www.lvnotarissen.nl

2.1 Correspondentie

Voor correspondentie over het project maken we gebruik van HOOMCTRL. Dit is een online portal speciaal ingericht voor het project. U ontvangt direct na aankoop de inloggegevens.

Adreswijziging

Indien u tijdens de bouw, bijvoorbeeld in verband met de verkoop van uw eigen woning/appartement naar een tijdelijke verblijfplaats bent verhuisd, geef uw NAW-gegevens door aan alle belanghebbenden. Wij verzoeken u dit te doen via HOOMCTRL waarna wij uw adreswijziging kunnen verwerken. U dient te vermelden: naam, bouwnummer, oude adres, nieuwe adres met postcode en woonplaats, nieuw telefoonnummer en de datum van ingaan adreswijziging.

2.2 Koop- /aannemingsovereenkomsten

U gaat een overeenkomst aan met Metterswane B.V.. Zo bent u ervan verzekerd dat u enerzijds de grond met huidige opstallen en het nieuwbouwplan geleverd krijgt en anderzijds uw appartement gerealiseerd wordt.

In de koop-/aannemingsovereenkomst gaat de levering gepaard met de betaling van de totale koopsom van de grond met huidige opstallen inclusief het ontwerpplan van de nieuwbouw. In de koop-/aannemingsovereenkomst is een totaalbedrag opgenomen die u in termijnen verschuldigd bent voor de realisatie van uw appartement. Dit bedrag bestaat uit de aanneemsom inclusief o.a. de uitvoeringsvoorbereiding en de begeleiding tijdens de bouw.

Na ondertekening van de overeenkomst ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat deze door de ontwikkelaar is ondertekend. Het ondertekende originele exemplaar wordt naar de projectnotaris Lotgerink en Verbeek Notarissen gestuurd, die dan de notariële akte kan voorbereiden. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de akte, nadat (indien van toepassing) uw hypotheekstukken zijn aangeleverd en u aan de overige voorwaarden hebt voldaan. Nadat de levering van de grond bij de notaris heeft plaatsgevonden stelt u deze ter beschikking en geeft de opdracht tot het verder realiseren van de nieuwbouw.

Op het moment van levering bent u de totale koopsom verschuldigd en de al vervallen termijnen van de aanneemsom.

Is uw hypotheek/financiering nog niet rond, dan krijgt u automatisch uitstel van betaling zoals in de koop-/aannemingsovereenkomsten staat omschreven. Over de vervallen betalingstermijn(en) en derhalve verschuldigde bedrag(en) wordt de overeengekomen rente berekend vanaf het moment dat u de betalingstermijn/de koopsom verschuldigd bent. U krijgt van de ontwikkelaar een verzoek tot betaling indien de bouw weer verder gevorderd is en de volgende betalingstermijn vervalt. Het origineel stuurt u zo snel mogelijk – voorzien van jouw handtekening – naar uw hypotheek-/leningverstrekker, die de betaling regelt. Vanaf de transportdatum betaalt u hypotheekrente tijdens de bouw. Deze is in het algemeen opgebouwd uit de rente over het volledige hypotheekbedrag, met daarop eventueel in mindering te brengen de te ontvangen rente over het nog in depot staande bedrag. Sluit u geen hypotheek af, dan moet u uiteraard zelf toezien op de tijdige betaling van de bouwtermijnen.

2.3 Vrij op naam (V.O.N.)

De totale koopsom en de totale aanneemsom zijn beiden Vrij Op Naam (V.O.N.). Dat wil zeggen dat deze bedragen inclusief de hieronder genoemde kosten zijn:

- verkoopkosten
- notariskosten voor de levering-/ eigendomsakte)
- omzet- en overdrachtsbelasting (eventuele wijzigingen in het tarief worden conform de wettelijke voorschriften aan u doorberekend)
- Kadasterkosten;
- Grondkosten;
- sloopkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging;
- honorarium voor diverse betrokken adviseurs/installateurs/architecten;
- gemeentelijke leges voor de omgevingsvergunning;
- aansluitkosten nutsvoorzieningen (de aanvraag en levering zijn voor rekening van de verkrijger);
- SWK garantiecertificaat.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten vallen niet in de koop- of aanneemsom. Denk aan:

- kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire geldlening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- eventuele rente over de grondkosten en al vervallen termijnen van de sloop- en/of aanneemsom;
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- eventueel meerwerk;
- aanvraag en levering van gas, water, elektra, internet- en/of telefoondiensten.

2.4 Appartementsrecht

Het appartementencomplex moet wettelijk door een akte van splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal zogenaamde appartementsrechten. De notaris maakt een splitsingsakte op, waarin ook een reglement van splitsing is opgenomen. In dit reglement is onder meer aangegeven voor welk gedeelte u gerechtigd bent in het gemeenschappelijk eigendom en voor welk aandeel u moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. Dit aandeel wordt naar rato berekend.

Als eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt u daarnaast het gebruiksrecht van een gedeelte van het gebouw en het totale privégedeelte. Het privégedeelte is uw appartement (inclusief berging)

en/of parkeerplaatsen. De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden na de splitsing in appartementsrechten en oprichting van de Vereniging van Eigenaren. 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.

2.5 Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht van het te bouwen appartement vindt plaats met een zogenaamde Akte van levering (ook wel akte van eigendomsoverdracht of transport genoemd) bij de notaris. In de koopovereenkomst staat binnen welke maximale termijn na ondertekening de eigendomsoverdracht plaatsvindt. U moet hierbij eventueel rekening houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding.

Als de koopovereenkomst is getekend, maakt de notaris een afspraak met u voor de levering zodra dat mogelijk is. Vóór de afgesproken datum van levering ontvangt de Nota van afrekening waarop een totaaloverzicht staat van het bedrag dat u tot dan toe (extra) verschuldigd bent. Zoals staat in paragraaf 2.2 bent u direct bij het tekenen van de akte van levering (moment van eigendomsoverdracht) de volledige koopsom verschuldigd genoemd in de koopovereenkomst en de termijnen van de aanneemsom “vervallen” naar gelang de bouw vordert. Het aantal betalingstermijnen vindt u terug in de koop- /aannemingsovereenkomst.

2.6 Vereniging van Eigenaren (VvE)

Op het moment dat u uw appartementsrecht verkrijgt, krijgt u ook het mede-eigendom/gebruiksrecht van de gemeenschappelijke ruimten. Samen met alle andere eigenaren van de appartementen in het complex wordt u lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Uit de leden van de VvE wordt een bestuur gekozen door de leden. Het bestuur wordt opgericht door de ontwikkelaar en gevormd in de eerste vergadering met de eigenaren.

Een VvE behartigt de belangen van alle eigenaren en heeft het administratief, bestuurlijk, financieel en technisch beheer van het complex. Om zorgen van de eigenaren uit handen te nemen is het bedrijf NMG VvE beheer als VvE-beheerder door de ontwikkelaar gecontracteerd tot één volledig boekjaar na de sleuteloverdracht. De VvE-beheerder ondersteunt het bestuur. Denk aan de aansturing van de bewaking van het serviceniveau en de kosten van algemeen onderhoud en beheer voor diverse installaties zoals de gevelreinigingsinstallatie, sprinklerinstallatie, liftinstallatie et cetera. U krijgt voorafgaand aan de koop een indicatieve begroting als basis voor uw maandelijkse bijdrage, oftewel exploitatiebijdrage, aan de VvE.

2.7 Verkoopbegeleiding

Om u te ontzorgen en het proces goed te laten verlopen, krijgt u ondersteuning en begeleiding van – een door ontwikkelaar aan te stellen - kopersbegeleider die alle communicatie tussen u en de ontwikkelaar verzorgt. Dit is uw contactpersoon en aanspreekpunt tijdens het gehele bouwproces. Deze service is bij de koopsom inbegrepen. Na ondertekening van de koop- /aannemingsovereenkomst neemt de kopersbegeleider contact met u op. Aangezien u een nieuwbouwappartement koopt, kunt u in beperkte mate uw appartement nog naar uw hand zetten. Er is een koperskeuzelijst voor Het nieuwe Metterswane waarin opties staan. Wellicht heeft u daarnaast nog andere ideeën of wensen voor uw appartement. Die kunt u bespreken met uw kopersbegeleider en zal worden voorgelegd aan de ontwikkelaar/bouwcombinatie. Uw keuzes en wensen moeten worden afgestemd met de ontwikkelaar/bouwcombinatie.

2.8 Koperskeuzelijst en meer- minderwerk

Het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van het appartement kan met het aangeboden meer- en minderwerk worden aangepast. Zodra het kopersbegeleidingsproces wordt opgestart ontvangt u een overzicht van alle (on)mogelijkheden inclusief de eventuele prijsconsequenties.

U krijgt de gelegenheid om (onder begeleiding van de kopersbegeleider) uw persoonlijke keuze te maken. Daarbij is de stand van de bouw (voorbereidingswerkzaamheden) op de datum van ondertekening van de koop- /aannemingsovereenkomst bepalend voor welke kopersopties nog mogelijk zijn. De ontwikkelaar/bouwcombinatie bepaalt wanneer de keuze gemaakt moet worden: de sluitingsdatum.

In het appartement gaan we uit van een basis keuken, sanitair en de wand- en vloertegels. Het afwerkingsniveau hiervan kan u naar persoonlijke wens realiseren.

Wenselijke wijzigingen die niet op de koperskeuzelijst voorkomen kunt u schriftelijk aanvragen ter beoordeling en prijsbepaling bij de kopersbegeleider. Het is helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Dit omdat het appartement deel uitmaakt van een groter geheel, in een doorlopend bouwproces en deze bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het Bouwbesluit, technische voorwaarden (NEN-normen) en de eisen van de nutsbedrijven. De ontwikkelaar/bouwcombinatie heeft daarom een voorbehoud tot het afwijzen van voorgestelde wijzigingen gezien de geldende voorschriften, de stand van de bouw, voorbereiding daarvan of onderbreking van de seriebouw. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, het gevelbeeld, positie meterkast en leidingkokers behoren niet tot de mogelijkheden en worden niet in behandeling genomen.

2.9 Onderhoudstermijn en garantie

Nadat u de sleutels van uw appartement heeft ontvangen, gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid om de ontwikkelaar te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen die uitsluitend toe te kennen zijn aan de door hen uitgevoerde bouwwerkzaamheden. De ontwikkelaar hanteert garantietermijnen vergelijkbaar met die van SWK. Deze garantievoorwaarden zijn als bijlage aan de koop-/aannemingsovereenkomst toegevoegd.

Enkele aandachtspunten met betrekking tot het ‘verzoek tot herstel’:

- de klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld bij de afdeling “Service” van ontwikkelaar;
- u moet de ontwikkelaar of een van haar onderaannemers/leveranciers altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ontwikkelaar/SWK in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schadebeperkende noodreparatie noodzakelijk is.

2.10 Bouwnummers en huisnummers

We willen u erop wijzen dat de nummers van de appartementen zogenoemde bouwnummers zijn. Deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet uw nieuwe huisnummer. Dat wordt door de gemeente bepaald.

3. Technische omschrijving gebouw

3.1 Gebouw en omgeving

Peil

Alle in de tekeningen aangegeven hoogtematen zijn bepaald aan de hand van een basismaatvoering. Deze basismaatvoering komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond in de entreehal van het appartementen. Deze maat wordt: 'Peil' (-P-) genoemd en wordt in overleg met de gemeente Nijmegen bepaald.

Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit alle werkzaamheden (bijvoorbeeld ontgravingen en/of aanvullingen) die nodig zijn om funderingen (inclusief kelderbak), leidingen en bestrating aan te leggen.

Buitenriolering, hemelwaterafvoer

Het toegepaste rioleringssysteem wordt uitgevoerd in een gescheiden stelsel. Dit houdt in dat het regenwater en het huishoudelijke afvalwater gescheiden tot buiten het gebouw worden aangelegd en daar op de gemeentelijke riolering worden aangesloten.

Bestrating en terreininrichting

Aan de Noord- Zuid- en Westzijde zal de openbare ruimte worden aangesloten op de gevels. Aan de Oostzijde van het gebouw bevindt zich een logistieke straat (welke eigendom wordt van de Gemeente Nijmegen) en een afgesloten zone met circa 30 parkeerplaatsen.

Afval

In het gebouw bevindt zich op de begane grond een inpandige afvalruimte van circa 70m². In deze ruimte staan afvalbakken ten behoeve van het groente-fruit, plastic en karton afval opgesteld. Bewoners kunnen via de deuren in de Oostgevel toegang krijgen tot deze ruimte en zo hun afval deponeren.

Restafval moet door de bewoners in de daarvoor bestemde ondergrondse perscontainers aan de Burgemeester Hustinxstraat worden gedeponerd.

3.2 Sloopwerk

Het bestaande kantoorgebouw is reeds gesloopt, voorafgaande aan de realisatie van het nieuwe gebouw zal er geen aanvullend sloopwerk uitgevoerd worden behoudens het mogelijk verwijderen van achtergebleven oude funderingspalen en/of tuinmuren.

3.3 Fundering en vloeren

Funderingen

Op grond van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen (onderzoek naar de draagkracht en samenstelling van de bodemlagen) wordt het gebouw – conform ontwerp van de constructeur - gefundeerd op staal (op een draagkrachtige zandlaag) met massieve funderingsplaat met een dikte van tussen de 1 en 2,1 meter.

Bouwconstructie

De bouwconstructie bestaat uit grofweg drie onderdelen namelijk de kelder, de onderbouw en de bovenbouw.

De kelder en onderbouw bestaan uit een opbouw van betonnen kolommen, wanden en (breedplaat)vloeren. De bovenbouw wordt uitgevoerd middels de "tunnelmethodiek" waarbij wanden en vloeren uit massief beton en waarbij alle installaties ingestort worden. Lokaal worden er prefab betonnen en stalen onderdelen toegepast.

De wanden en de trappen van de (vlucht) trappenhuizen worden deels in prefab uitgevoerd. De naad tussen betonwand en trap en betonwand wordt afgekit.

Er worden installaties en leidingen opgenomen in de nieuwe betonvloer. Bovenop deze betonvloer komen zwevende dekvloeren waarin onder andere leidingen voor de vloerverwarming en -verkoeling worden aangebracht.

3.4 Gevels

Voor de kleuren van de diverse onderdelen verwijzen wij u naar de kleuren- en materialenstaat.

De gevelelementen bestaan uit geprefabriceerde houtskeletbouw elementen voorzien van een vezelversterkte plaat met daarop een gipsgebonden plaat aan de binnenzijde, isolatie afgestemd op de BENG-berekening en aluminium kozijnen met HR++ dubbele beglazing.

Op de begane grond en eerste verdieping wordt de gevelbeplating afgewerkt met steenachtig/keramisch materiaal. Hiermee wordt een licht gekleurd frame gemaakt met daarin een bruine invulling.

Ter plaatse van de entree van de supermarkt en de kantoorruimte wordt geanodiseerde aluminium beplating toegepast.

De buitenzijde van de overige gevelelementen worden afgewerkt met aluminium-composiet beplating met licht gekleurde kaders en bruin/brons gekleurde kadervulling.

De gevelbeglazing wordt uitgevoerd conform de specificaties uit de rapportage bouwfysica, er wordt geen (buiten)zonwering toegepast, wel krijgt u de mogelijkheid om als kopersoptie te kiezen voor draadloos te bedienen buitenzonwering middels screens aan de oost-, west- en zuidzijde van Het nieuwe Metterswane.

3.5 Gevelkozijnenramen en deuren

De buitenkozijnen van de appartementen zijn van aluminium in één kleur gepoedercoat (binnen- en buitenzijde) en voorzien van isolatieglas conform de specificaties uit de bouwfysische rapportage voorzien van zwarte kaders en afstandhouders.

De ramen in de puien zijn draai-kiepramen of vast en voorzien van dubbele kierdichting. De dakterrassen, balkons of loggia's zijn bereikbaar door middel van een draai-kiepdeur. Ter plaatse van de loggia's lopen de buitengevels door en worden de kozijnopeningen voorzien van een transparant schuif- en schuif-draaisysteem.

Op de begane grond zijn een aantal buitendeuren voorzien die toegang verlenen tot verschillende delen van het gebouw.

De buitendeuren die de toegang tot de entree voor bewoners, fietsenstalling en trap met fietsgoot, supermarkt en kantoor worden uitgevoerd met aluminium automatische schuifdeuren. De toegang tot beide commerciële ruimtes op de begane grond en de afvalruimte wordt voorzien van dubbele aluminium draaideuren.

De inrit van de stallingsgarage krijgt een speedgate en de logistieke opening voor laden- en lossen van de supermarkt een (sectionaal)deur.

De gevel van de trafo- en overige technische ruimtes bestaat uit een metalen lamellenrooster, een en ander conform de eisen van het Nutsbedrijven.

De buitendeuren die de toegang voor de bewoner verzorgen (centrale entrees, toegang richting gezamenlijke fietsenstalling en toegang trappenhuis vanuit stallingsgarage) zijn te openen door middel van een cilinder met sleutelschakelaar en/of (key)tag.

De kozijnen, ramen en deuren in de gevels van de appartementen worden voorzien van isolerende beglazing conform BENG berekening. Waar vereist worden deze voorzien van doorvalveilig en letselwerend glas c.q. brandwerende beglazing.

In de basis moeten de kozijnen van buitenaf gereinigd worden. Op het dak van de hoogbouw wordt een gevelonderhoudsinstallatie voorzien. Vanaf die installatie kan een groot gedeelte van de buitengevel worden gereinigd. Geveldelen die niet bereikbaar zijn met die installatie moet met behulp van een telescoop wassteel of een mobiele unit vanaf het maaiveld, binnentuin of terras behorende bij een appartement worden gereinigd.

3.6 Hekwerken

De balkons en dakterrassen zijn voorzien van glazen hekwerken met balusters en zijn circa 1,2 m hoog, deze bestaan uit transparant gelaagd veiligheidsglas, ingeklemd in op kleur gepoedercoat stripstalen balusters en aan de bovenzijde afgewerkt met een gepoedercoate leuning t.p.v. de dakterrassen en RVS strip t.p.v. de balkons.

Wanneer een terras/balkon grenst aan die van een ander appartement, zal op de scheiding een metalen gecoat diagonaal privacy scherm - aflopend van circa 2 tot 1,2 meter hoog - worden aangebracht.

3.7 Huisnummering, belddrukker, videofoon en postkasten

In de entreehal worden postkasten met huisnummering voor de appartementen aangebracht. De postkasten zijn alleen vanuit de entreehallen te openen. In de gevelpui van de entreehal worden de belddrukken, een spreek- en luisterrozet en een kleine videocamera (ten behoeve van de videofooninstallatie) opgenomen. Voor bezoekers is er een geïntegreerd scrollpaneel met zoekfunctie op basis van huisnummer en/of naam bewoner. In elk appartement zal een videofooninstallatie met kleurenscherm worden geplaatst waarmee de hoofdentree kan worden geopend.

Op de verdiepingen wordt naast de appartement toegangsdeur een kunststof huisnummer bordje aangebracht. Naast de voordeur wordt een belddrukker opgenomen aan dezelfde zijde als het huisnummer bordje.

In de algemene ruimtes ten behoeve van de vrije verkoop appartementen wordt voorzien in een eenvoudige en pragmatische bewegwijzering in lijn met de bewegwijzering van andere afnemers in het pand.

3.8 Daken

De dakvloer bestaat uit een betonnen vloer die aan de bovenzijde is voorzien van isolatie, een twee-laagse bitumineuze dakbedekking met 10 jaar verzekerde garantie. Het dak is voorzien van aanlijnpunten en tegelpaden/staptegels voor het onderhoud.

Op het hoogste dak is een eenvoudig dakscherm in een standaard RAL kleur voorzien. Op dit dak worden naast de gevelonderhoudsinstallatie ook dry-coolers en andere installatie componenten opgenomen.

Op de daken van de 12^e, 8^e en 4^e verdieping wordt deels voorzien in eenvoudig mos-sedum beplanting of ander groen. Op het dak van de 2^e verdieping wordt conform schetsontwerp van de architect een binnentuin gerealiseerd die deels openbaar en deels privé buitenruimtes omvat. Deze privé buitenruimtes worden conform ontwerp aan twee zijden afgeschermd. In deze binnentuin worden tegels op tegeldraggers toegepast met daarin plantvakken en zitbanken met geïntegreerde

luchtbehandelingskasten.

De toegang naar het hoofddak voor het verrichten van onderhoudswerkzaamheden is mogelijk vanuit de centrale kern door middel van een dakluik met ladder.

Op het dak van de 4^e verdieping is een zone gereserveerd voor PV-panelen conform NEN 7250, scope 12 certificering. De PV-panelen worden aangesloten op het WKO-systeem wat zal voorzien in warmte en koude in de appartementen. De PV-panelen en de opbrengsten hiervan zijn eigendom van de WKO-partij Ennatuurlijk.

3.9 Balkons/(dak)terrassen

Alle appartementen groter dan 50m² hebben de beschikking over een balkon, (dak)terras of loggia.

De loggia's worden uitgevoerd in prefabbeton met een thermische ontkoppeling of een doorgestorte betonvloer voorzien van de noodzakelijke thermische isolatie. De loggia's worden aan de bovenzijde afgewerkt met keramische tegels.

De uitkragende balkons aan de binnentuin zijde worden uitgevoerd in een lichtgewicht betonconstructie en wordt aan de bovenzijde afgewerkt met een structuurmat. De betonnen onderdelen worden uitgevoerd in een lichte kleur en worden aan de onderzijde niet aanvullend afgewerkt.

De dakterrassen worden aan de bovenzijde voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking met de nodige opstanden en waterkeringen. Op de dakbedekking worden keramische tegels aangebracht.

In verband met het verkrijgen van een goede waterdichte aansluiting van het dakterras naar de gevelkozijn, is een opstap vanuit het appartement over de onderdorpel van het kozijn soms niet te voorkomen. Er wordt geprobeerd de op- en afstap naar het balkon en terras zoveel als mogelijk te beperken.

3.10 Hang-en-sluitwerk

Het hang-en-sluitwerk van de gevelkozijnen wordt inbraakwerend (RC2) uitgevoerd, conform de eisen van het Bouwbesluit. De draaiende delen worden voorzien van het volgende hang-en-sluitwerk uitgevoerd in aluminium F1 geanodiseerd:

- Het hang-en-sluitwerk van de gevelkozijnen, appartement entreedeeuren en bergingsdeuren voldoen aan weerstandsklasse 2;
- Waar de regelgeving dit vereist worden deurdrangers, paniekbeslag en/of panieksloten toegepast;
- De entree deur van het appartement heeft een kruk aan de binnenzijde en een knop aan de buitenzijde en is voorzien van een meerpuntsluiting. Tevens bevat de deur een spion;
- De hoofdentree deur van het appartementengebouw wordt gekoppeld aan de videofooninstallatie in het appartement en is voorzien van een elektrische deuropener;
- De draai- kiepramen worden voorzien van het nodige systeem gebonden hang-en-sluitwerk.

Sleutelplan appartementen:

Iedere eigenaar van een appartement krijgt één set met zes stuks gelijksluitende sleutels die toegang geven tot:

- Entree van het appartement;
- Buitenruimte van het appartement;
- Eventuele berging van het appartement.

Tevens ontvangt de eigenaar één set tags voor de toegang tot: (twee keytags algemene verkeersruimten)

- Hoofdentree (ook sleutelbediend, gelijksluitend met entree appartement);
- Buitendeuren (automatische schuif- en draaideur) naar gezamenlijke fietsenberging;
- Gang van de bergingen naar lifthal;
- Toegangsdeur naar afvalruimte;
- Toegangsdeur vanuit stallingsgarage naar lifthal en trappenhuis.

Daarbij wordt nog een aparte set sleutels voor de postkasten afgegeven. Tijdens de engineering en uitwerking van het sluitplan wordt getracht zoveel mogelijk gelijksluitendheid te bewerkstelligen om het aantal sleutels te beperken.

Sleutelplan stallingsgarage:

De speedgate van de stallingsgarage kan draadloos met een zender vanuit de auto worden bediend. Per stallingsplaats worden twee handzenders verstrekt. De toegang tot de garage is voorzien van een anti-pass-back systeem. Met dit systeem kan worden voorkomen dat meerdere auto's de garage betreden met dezelfde handzender.

3.11 Trappen

De trappen en bordessen in de trappenhuisen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in vooraf vervaardigd (prefab) beton. De bovenzijde van de betontrappen en betonbordessen in het trappenhuis is schoonwerk voorzien van een standaard motief. Trappen worden voorzien van trapbomen en bordessen met schrobranden.

Leuningen en hekwerken worden uitgevoerd als stripstalen spijlenhekwerk (gecoat in standaard RAL kleur conform opgave kleur- en materiaalstaat).

Onder de bordessen worden akoestisch dempende platen aangebracht ter plaatse van bordessen kelder t/m 6^e verdieping. Op de verdiepingen daarboven wordt geen afwerking onder de bordessen aangebracht. De onderzijde van de trappen wordt niet afgewerkt.

De leuningen aan de muur zijn van staal in kokervormige uitvoering en afgewerkt in poedercoating in standaard RAL kleur conform opgave kleur- en materiaalstaat. Traphekken en -balustraden in een stalen spijlen hekwerk aan de kant van het schalmgat en/of vide, gecoat in standaard RAL kleur conform opgave kleur- en materiaalstaat.

Naast de hoofdtrappenhuisen zijn er ook vluchttrappenhuisen die worden uitgevoerd met stalen spiltrappen en stalen hekken (thermisch verzinkt conform kleur- en materiaalstaat).

4. Technische omschrijving algemene ruimten

4.1 Hoofdentree, lifthal begane grond

De hoofdentree voor de bewoners bevindt zich aan de Burgemeester Hustinxstraat en is betreedbaar via een automatische aluminium schuifdeur.

Achter de schuifdeur wordt een verzonken schoonloopmat met opstaande RVS rand voorzien, de overige vloeren in deze ruimte en de aansluitende lifthal en liften worden afgewerkt met lichtgekleurde keramische vloertegels met een maat van circa 60 x 120cm. Ter plaatse van de postkasten wordt mogelijk een accenttegel toegepast met een maat van 60 x 120cm.

De wanden worden met wit spuitwerk en een accentkleur sauswerk afgewerkt. Één wand wordt voorzien van signing met de letters METTERSWANE. Één wand ter plaatse van de brievenbussen wordt voorzien van houtlook panelen.

De plafonds worden naadloos gestuukt en akoestisch absorberend uitgevoerd waar nodig conform rapportage adviseur. De plafonds worden deels wit en deels licht grijs gesaust en voorzien van inbouwspots en ter plaatse van de postkasten van zwarte hangverlichting.

4.2 Algemene verkeersruimten

Vloerafwerking

In de algemene verkeersruimten en lifthal op de verdiepingen met appartementen worden projecttapijttegels aangebracht, projecttapijt (Yuton o.g.) in afmeting circa 60x60 cm en kleur antraciet. In de algemene verkeersruimten en lifthallen op de lagen -1 en -2 wordt de betonvloer gevlinderd en niet verder afgewerkt.

Wandafwerking

De wanden op de verdiepingen met appartementen worden voorzien van wit spuitwerk (Brander Briljant o.g.) en worden voorzien van een houten plint afgelakt 80 mm hoog niet afgekit.

De wanden van de lifthal op de lagen -1 en -2 worden voorzien van wit spuitwerk (Brander Briljant o.g.) en worden voorzien van een houten plint afgelakt 80 mm hoog. De overige algemene verkeersruimtes op lagen -1 en -2 worden uitgevoerd in schoonwerk kalkzandsteen of (prefab) beton klasse A en niet verder afgewerkt.

Plafondafwerking

De plafonds op de verdiepingen met appartementen worden voorzien van uitneembare akoestische plafondplaten kleur wit met een zwarte kantlat.

De plafonds van de lifthal op de lagen -1 en -2 worden voorzien van uitneembare akoestische plafondplaten kleur wit met een zwarte kantlat. In de overige algemene verkeersruimtes op lagen -1 en -2 wordt het plafond niet verder afgewerkt.

4.3 Trappenhuizen

De trappen en bordessen in de trappenhuizen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in vooraf vervaardigd (prefab) beton. De bovenzijde van de betontrappen en betonbordessen in het trappenhuis is schoonwerk en zijn voorzien van een standaard antislipprofiel. Trappen worden voorzien van trapbomen en bordessen met schrobranden. De ruimte tussen trapboom/schrobranden bordes en de wand worden afgekit met rugvulling.

Leuningen en hekwerken worden uitgevoerd als spijlenhekwerk (gecoat standaard RAL).

De wanden van de trappenhuizen worden afgewerkt met wit spuitwerk (Brander Briljant o.g.)

De onderzijde van de prefab trappen zijn gespaand en niet verder afgewerkt. De bordessen worden aan de onderzijde afgewerkt met akoestische beplating indien benodigd conform rapportage adviseur.

4.4 Stallingsgarage, fietsenstalling, bergingen

De wanden in de stallingsgarage, fietsenstalling, bergingen zijn opgebouwd uit (prefab) beton of schoonwerk kalkzandsteen en worden niet nader afgewerkt. Indien benodigd worden er inbraakwerende voorzieningen getroffen. De plafonds bestaan uit (prefab) beton en worden – daar waar nodig - met akoestisch spuitwerk afgewerkt conform opgave adviseur. De vloeren op -1 en -2 zijn monolitisch afgewerkt beton en wordt in de stallingsgarage voorzien van geschilderde markering (verdieping, rijrichting, rijbaanafscheiding, nummering en omkadering parkeervakken). In- en uitrijden van de stallingsgarage gaat via de speedgate aan de Oostzijde van het pand (logistieke weg) via de hellingbaan naar -1. Bij de in/uitrit is een verkeerlicht voorzien ten behoeve van een veilige werking, bediening vindt plaats via de afstandsbediening. In- en uitrijden van de fietsenstalling vindt plaats via de trap met fietsgoot. Op de begane grond zijn een aantal plaatsen voor een bakfiets voorzien.

4.5 Afvalruimte

De afvalruimte wordt afgewerkt conform de eisen van DAR en voorzien van een kunststof muur bescherming op alle wanden op een hoogte van 1,1 tot 1,7m. De vloer wordt voorzien van een epoxy vloercoating. Het plafond wordt geïsoleerd en afgewerkt met houtwolcementplaten (o.g.)

4.6 Gemeenschappelijke binnentuin

Op het dak van de 2^e verdieping wordt conform schetsontwerp van de architect een binnentuin gerealiseerd die deels openbaar en deels prive buitenruimtes omvat. In deze binnentuin worden tegels deels op tegel dragers toegepast en deels in een substraat laag met daarin plantvakken en zitbanken met geïntegreerde lucht aanzuigkasten. In de binnentuin is het verboden om te roken, BBQ'en of soortgelijke activiteiten uit te voeren.

4.7 Binnendeuren, -kozijnen en hang- en sluitwerk

Kozijnen

De kozijnen in de algemene verkeersruimten, trappenhuizen en de kozijnen naar de bergingsgangen worden uitgevoerd in hardhout, geschikt voor stompe deuren en dekkend geschilderd. Beglazing in de kozijnen wordt uitgevoerd met letselveiligglas en, afhankelijk van de situatie, in brandwerend glas. Glaslatten in kozijnen en deuren worden afgeschilderd in dezelfde kleur als de deur. De kozijnen van de individuele bergingen buiten het appartement worden uitgevoerd als stalen inbraakwerende montagekozijnen zonder bovenlichten en zijn afgewerkt in de kleur wit.

Deuren

De deuren in de houten kozijnen in de algemene verkeersruimten, trappenhuizen en naar de bergingsgangen zijn houten stompe deuren, die in kleur dekkend worden geschilderd. Beglazing in de deuren wordt uitgevoerd cf. ontwerp architect met letselveiligglas en, afhankelijk van de situatie, in brandwerend glas. De deuren naar de individuele bergingen buiten het appartement zijn stompe dichte deuren en worden fabrieksmatig afgewerkt in de kleur wit. De deuren worden voorzien van RVS hang & sluitwerk inclusief stalen cilinder.

Deuren die zich op een brand- of rookscheiding bevinden, worden uitgevoerd met een dranger.

Op of nabij de individuele bergingsdeur zal de kunststof nummering worden aangebracht. Aan de onder- en bovenzijde van de individuele bergingsdeuren zullen zich spleten bevinden, waardoor in de berging de nodige luchtcirculatie ontstaat.

De draaiende delen worden voorzien van deugdelijk inbraakwerend hang- en sluitwerk. De toe te passen cilindersloten van de algemene ruimten zijn gelijksluitend met het appartement. Er wordt een sleutelplan voorzien waarbij met een mono-sleutel zoveel mogelijk deuren geopend kunnen worden. De deurkrukken die in de algemene ruimten worden toegepast zijn van RVS, kruk vast draaibaar geveerd op rozetten.

4.8 Waterinstallaties

De invoer van de waterleiding geschiedt centraal naar een hydrofoor (waterdruk-verhogingsinstallatie) in de kelder. Vanaf de hydrofoor wordt een koud water installatie aangelegd naar de meterkast van het appartement.

Water ten behoeve van algemeen gebruik:

- Uitstort gootsteen werkkast met close-in-boiler aangesloten op een separate watermeter voor algemeen gebruik;
- Sprinklerinstallatie.

4.9 Elektrische installatie

De algemene verkeersruimte worden voorzien van een verlichtingsinstallatie. De LED-inbouwarmaturen geven een lichtopbrengst volgens de geldende normering. De verlichting in de algemene verkeersruimte wordt geschakeld door bewegingsmelders. Bij afwezigheid van beweging wordt er gedimd/geschakeld naar oriëntatie verlichting. De algemene verkeersruimte en trappenhuisen worden voorzien van vluchtwegaanduiding wanneer wet- en regelgeving dit vereist.

De verlichting in de entreehal wordt geschakeld op daglichtsterkte en bewegingsmelder. In de entreehal worden LED-inbouwarmaturen aangebracht voor verlichting van de ruimte volgens de geldende normering.

Wandcontactdozen zijn, ten behoeve van algemeen gebruik (bijvoorbeeld voor schoonmaak doeleinden), opgenomen in de verkeersruimten.

Alle benodigde kabel- en leidingwerken en aansluitwerkzaamheden ten behoeve van de voeding van de algemene installaties (hydrofoor, speedgate, brandmeldinstallatie, sprinklerinstallatie, liften, automatische deuren en dergelijke) zijn voorzien.

Stallingsgarage

De stallingsgarage wordt voorzien van een verlichtingsinstallatie. De armaturen geven een lichtopbrengst volgens de geldende normering. De verlichting wordt geschakeld door bewegingsmelders. Bij afwezigheid van beweging wordt er gedimd/geschakeld naar oriëntatie verlichting. Aan het plafond van de stallingsgarage worden kabelgoten aangebracht voor de verdeelleidingen van de elektrische installatie van de stallingsgarage en de appartementen. De stallingsgarage wordt voorzien van vluchtweg- aanduiding volgens de geldende normering.

Gezamenlijke fietsenstalling

De gezamenlijke fietsenstalling wordt voorzien van lichtpunten met opbouwarmaturen aangesloten op een bewegingssensor. De leidingen en schakelaars worden uitgevoerd als opbouw.

Bergingen

De individuele bergingen worden voorzien van een lichtpunt met sensor aangesloten op de algemene elektrameter. De bergingsgangen worden waar nodig voorzien van lichtpunten, welke worden geschakeld door bewegingsmelders. Bij afwezigheid van beweging wordt er gedimd naar oriëntatie verlichting. Wandcontactdozen zijn, ten behoeve van algemeen gebruik (bijvoorbeeld voor

schoonmaak doeleinden maar niet voor het opladen van elektrische fietsen./scooters etc.), opgenomen in de bergingsgangen.

Armaturen

Alle armaturen worden uitgevoerd met een led-lichtbron.

Ter plaatse van de loggia's, balkons of buitenterrassen bij de appartementen wordt een eenvoudig zwart verlichtingsarmatuur aangebracht op het plafond of op de gevel.

Oplaadpunten

Aanleg van oplaadpunten voor elektrische auto's is mogelijk. Er zijn alleen loze voorzieningen (als kabelgoten) opgenomen ter plaatse de parkeervakken.

Oplaadpunten in de stallingsgarage dienen kunnen als kopersoptie worden gekozen door de toekomstige gebruiker(s). Door netcongestie is niet te garanderen dat de oplaadpunten bij oplevering van Het nieuwe Metterswane voorzien zijn van spanning. Er wordt geadviseerd om in overleg met de VvE een zogenaamd "load balancing systeem" toe te passen. Het toepassen van een dergelijk systeem dient door de VvE besloten te worden.

PV-panelen

Op het dak van de vierde verdieping worden PV-panelen geplaatst die eigendom zijn en blijven van Ennatuurlijk. Deze PV-panelen worden aangesloten op het centrale systeem wat zal voorzien in warmte en koude in de appartementen. Het is niet mogelijk om op het dak PV-panelen te plaatsen die direct aangesloten worden op appartementen of de algemene voorzieningen van het gebouw.

4.10 Brandbeveiligingsinstallatie

Algemene ruimten

In de trappenhuisen worden, conform vergunning/afspraken brandweer, droge blusleidingen aangebracht om bestrijding van brand door de brandweer mogelijk te maken. De posities staan aangegeven op de plattegronden van de architect. In de gevel wordt in overleg met de brandweer op een nader te bepalen plaats het voedingspunt van de blusleiding aangebracht.

Naast de blusleidingen zijn, ook voor de andere functies in het gebouw, voor de brandveiligheid de volgende installaties voorzien: brandweerliften, sprinklerinstallatie, overdrukinstallatie, CO2/LPG detectie en een ontruimingsinstallatie. Een en ander zoals omschreven in de brandveiligheidsrapportage.

Stallingsgarage

De stallingsgarage wordt voorzien van een brandmeldinstallatie bestaande uit automatische handmelders volgens de geldende normering. De automatische handmelders worden aangesloten op een brandmeldcentrale, die meldingen doorgeeft aan een externe meldkamer. Tevens wordt in de stallingsgarage een sprinklerinstallatie aangelegd, inclusief waterreservoir, pompput, pomp en techniekruimte.

4.11 Ventilatie-installatie

Algemene ruimten

De algemene ruimten, trappenhuisen en bergingsclusters worden geventileerd volgens de geldende normeringen. De ventilatie geschiedt door balansventilatie inclusief WTW.

Stallingsgarage

De stallingsgarage wordt geventileerd volgens de geldende normeringen. De toevoerlucht wordt aangezogen via een rooster in de gevel en via ventilatoren ingeblazen in de stallingsgarage. Ventilatoren aan het plafond stuwen de lucht door de stallingsgarage. De luchtafvoer wordt gerealiseerd een afzuigpunt en afgeblazen via het hoogste dak.

4.12 Liftinstallatie

Algemene verkeersruimte

In de algemene verkeersruimte zijn personenliften aanwezig inclusief een brandweerlift. De liften verstrekken toegang van de stallingsgarage tot en met de appartementen op de hoogste verdieping.

- Op elke verdieping wordt een telescopische liftdeur met een minimale hoogte van 2.1m in de schachtscheidingswand opgenomen;
- De achterwand wordt uitgevoerd als spiegelwand, de zijwanden worden voorzien van vlakke kunststof bekleding en een RVS-leuning;
- In een van deze zijwanden is het bedieningspaneel opgenomen. Bedieningspaneel van rvs-afdekplaat met: matrixdisplay cabinestand aanwijzer, spreek- en luisterverbinding via alarmknop en rvs ronde bedieningsknoppen, functieknoppen “deur open”, “alarmknop” en een knop voor iedere gewenste etage (0, 1, 2, 3, enz.);
- Één lift wordt verhoogd uitgevoerd (ca. 2.6m) t.b.v. vervoeren grotere onderdelen;
- De plafondhoogte is minimaal 2.3m en de plafonds in de liftcabines zijn gecoat in een standaard RAL kleur met geïntegreerde indirecte LED-verlichting met energiebesparende voorziening. Bij geen gebruik gaat cabinelicht uit;
- Noodverlichting (twee autonome branduren);
- Opklapbaar zitje;
- Op de vloer van de cabine wordt voorzien van keramische vloertegels overeenkomstig met de lobby;
- De liften worden uitgevoerd met een rvs-kooideur met RVS deurkappen;
- De liften in de toren hebben een capaciteit conform rapportage adviseur. De wachttijd hangt af van de hoeveelheid wachtende personen op de verschillende verdiepingen;

5. Technische omschrijving appartement / privé gedeelte

5.1 Binnenwanden

De dragende wanden (al dan niet woningscheidend) van de appartementen zijn van in het werk gestort beton met een dikte van circa 25 cm.

De woningscheidende (inclusief gangwanden) maar niet dragende wanden van de appartementen worden uitgevoerd in metalen profielen met daartussen isolatie. Aan beide zijden worden de wanden afgewerkt met gipsplaten.

De overige scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in lichte gasbeton scheidingswanden dikte circa 10cm. De wanden van de binnenberging, waarin een mechanische ventilatie (MV)-unit is gesitueerd, direct grenzend aan een verblijfsruimte, worden uitgevoerd als geluidsisolerende wand. Schachtwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen van voldoende massa waaraan de WTW-unit wordt gemonteerd.

De wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt (gipskarton klasse B, overige wanden groep 2 conform tba richtlijn) geschikt voor grof behang. De dichte wanden van de loggia's wordt afgewerkt met geschikt grof stucwerk in kleur RAL9010.

De wandtegels in de toiletruimte wordt tot 1,5m aangebracht, daarboven spuitwerk. In de badkamer worden de tegels aangebracht tot plafondhoogte. Hoekprofielen Tegelprofielen zijn aluminium rechthoekige jolly-profielen.

De overige wanden, voor zover niet betegeld, ook die in de keuken, worden behangklaar afgewerkt (gipskarton klasse B, overige wanden groep 2 conform tba richtlijn) geschikt voor grof behang. Dit geldt niet voor de meterkast; de wanden in deze ruimte blijven onafgewerkt.

5.2 Binnenkozijnen en -deuren

Woningtoegang kozijn

De deuren die toegang geven tot de appartementen worden uitgevoerd als (geluid) geïsoleerde en 30 minuten brandwerende hardhouten kozijn voorzien van tochtprofielen en deur. De woningtoegangsdeur wordt afgewerkt met HPL, brandwerend uitgevoerd. De deuren worden voorzien van zelfsluitende vrijloop dranger en een spion om te kunnen zien wie er voor de deur staat. Onder de deur komt een zwarte composieten dorpel. Deurkrukken zijn Voslux rvs wisselgarnituur knop/L-haaks kruk op rozet rvs ls of rs, met veiligheidsrozet rvs met kerntrek rvs rond SKG**.

Binnen kozijnen

De kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte metalen kozijnen met bovenlicht. De binnendeuren in de appartementen zijn vlakke hardboard opdekdeuren welke fabrieksmatig zijn afgelakt in de kleur wit (RAL9010). Onder de binnendeur tot aan de vloer zal een ruimte van circa 3 cm aanwezig zijn, ook na het aanbrengen van een vloerafwerking moet circa 2 cm gehandhaafd blijven. Deze ruimte is nodig voor de ventilatie van de diverse ruimten in de appartementen. De binnendeuren hebben een hoogte van maximaal circa 2,3 meter.

De kozijnen van toilet en badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige binnen kozijnen zijn zonder dorpel uitgevoerd.

Hang- en-sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van hang- en-sluitwerk:

- Woonkamer, keuken, slaapkamers en binnenberging: deurkruk voor toegang;
- Toilet en badkamer: vrij-en-bezetslot met deurkruk voor toegang;
- Meterkast: kastslot.

Het hang- en-sluitwerk van de binnendeuren is uitgevoerd in Voslux rvs met rozetten en krukken.

5.3 Vloer- en plafondafwerking

Het plafond in de appartementen wordt wit spuitwerk (Brander Briljant o.g.), met uitzondering van de meterkast en berging, deze blijven onafgewerkt.

Bij de plafonds van de loggia's wordt de onderzijde van de prefab betonnen balkonplaat gesaust in RAL9010 of – waar nodig – voorzien van isolatie en stucwerk in RAL9010.

Vloerafwerking

De vloeren van de appartementen worden aan de bovenzijde voorzien van een zwevende dekvloer bestaande uit circa 2 cm isolatie en circa 7 cm afwerkvloer. In de afwerkvloer worden diverse leidingen - met als uitgangspunt een hart op hart afstand 150 mm in patroon - aangebracht van onder andere de vloerverwarming. Dit betekent dat het niet mogelijk is om in de afwerkvloer te spijkeren en/of te boren. Afhankelijk van het type vloerafwerking kan voorbehandeling nodig zijn, bij gladde afwerking, bijvoorbeeld met PVC, dient de vloer eerst geëgaliseerd te worden. Als afwerking wit fabrieksmatig afgelakte hardhouten plinten 12 x 55mm toepassen, bovenzijde gekit.

De koper wordt geadviseerd de leverancier en applicateur van de door koper aan te brengen vloerafwerking op de hoogte te stellen van het type dekvloer en de aanwezigheid van vloerverwarming daar niet iedere afwerkvloer geschikt is om aan te brengen op vloerverwarming, uitgegaan dient te worden van een maximale Rb-waarde van 0,07 m²K/W, via het huishoudelijk reglement gelden mogelijk meer/aanvullende randvoorwaarden. De koper dient rekening te houden met een rest vochtpercentage in de vloeren en dient dit vooraf te meten en af te stemmen op de vloerafwerking (te denken valt aan PVC/tapijt). Daarnaast moet koper alle nodige voorzieningen treffen om ongewenste geluidsoverdracht te voorkomen (bijvoorbeeld afwerkvloeren vrijhouden van binnenwanden).

5.4 Tegelwerk toilet en badkamer

De wandtegels in de toiletruimte worden aangebracht tot circa 1,5m hoogte. De wanden in de badkamer worden tot aan het plafond getegeld

De wandtegels zijn standaard van Kermos in kleur wit glanzend, afmeting circa 20x25 cm, liggend verwerkt, recht boven elkaar (geen halfsteens-verband). Het tegelwerk wordt standaard gevoegd in de kleur zilvergrijs.

De vloer van het toilet en badkamer wordt ook voorzien van tegelwerk. De standaardtegels zijn van Kermos Newcon en verkrijgbaar in vier kleuren. De tegels hebben een afmeting van circa 30x30 cm en worden standaard in de kleur grijs gevoegd. De douchevloer wordt circa 1,5 cm verdiept aangelegd, aflopend naar de douchegoot

In alle ruimtes waar tegelwerk wordt aangebracht wordt hetzelfde type, merk en kleur tegels toegepast (tegelwerk wordt niet uitgelijnd aangebracht).

5.5 Berging en meterkasten

De technische ruimte in de appartementen is voorzien van een opstelplaats voor de WTW-Unit, vloerverwarmingsverdeler en de opstelplaats voor de wasmachine of droger, en de daarvoor

benodigde aansluitingen en overige voorzieningen. De WTW-unit wordt opgehangen aan een daarvoor draagkrachtig genoeg zijnde kalkzandsteen wand of middels een speciale beugel. Zowel de “koude” als “warme” meterkast worden zoveel als mogelijk binnen het appartement geplaatst. Deze meterkasten zullen conform de eisen van de nutsbedrijven worden uitgevoerd en ingericht. Hierin zitten onder andere het elektra en koud water. Eveneens conform de eisen van de nutsbedrijven worden kunststof roosters opgenomen in de meterkastdeuren.

De “warme” meterkast bevindt zich tevens in het appartement. In deze meterkast zitten de aan- en afvoerleidingen van de centrale warmte- en koudeopwekking.

5.6 Projectkeuken

Er is een stelpost ca. €7.800,- (incl. BTW) voorzien ten behoeve van uw keukeninrichting.

Per appartement is één basisopstelling uitgewerkt. Deze specifiek uitgewerkte keukenopstelling wordt onderdeel van uw contract. Aan de hand hiervan is de stelpost vastgesteld. Ingeval u mocht besluiten de keuken te wijzigen en naar uw eigen smaak samen te stellen, dan kunt u daarvoor naar de showroom van Voortman Groep in Elst. Indien u hier geen gebruik van maakt zal de keuken geleverd worden cf. de basisopstelling en bijbehorende afwerking/kleuren.

Bij de keukens van onderstaande bouwnummers is een mogelijkheid voorzien om een droog kookeiland te maken. Hiermee wordt een kookeiland bedoeld zonder kraan/wasbak. Wel kan er gekozen worden voor een kookplaat waarvoor een loze leiding met trekdraad is aangelegd.

Verdieping	Bouwnummer
9 ^e verdieping	09.01, 09.03, 09.12
10 ^e verdieping	10.01, 10.03, 10.08, 10.12
11 ^e verdieping	11.01, 11.03, 11.08, 11.12
12 ^e verdieping	12.01, 12.03, 12.08, 12.12
13 ^e verdieping	13.02, 13.04, 13.06, 13.07
14 ^e verdieping	14.02, 14.04, 14.06, 14.07
15 ^e verdieping	15.02, 15.04, 15.06, 15.07
16 ^e verdieping	16.02, 16.04, 16.06, 16.07
17 ^e verdieping	17.02, 17.06, 17.07
18 ^e verdieping	18.04, 18.05
19 ^e verdieping	19.01, 19.02, 19.03, 19.04
20 ^e verdieping	20.01, 20.02, 20.03, 20.04
21 ^e verdieping	21.01, 21.02, 21.03, 21.04
22 ^e verdieping	22.01, 22.02, 22.03, 22.04

De koud- en warmwaterleidingen, de elektravoorzieningen, de afvoer op de riolering en de ventilatieventielen worden op vooraf vastgestelde plaatsen in de keuken aangebracht. U dient er bij een eventuele wensen rekening mee te houden dat gelet op de voortgang van het project, wijzigingen in de vastgestelde plaatsen niet meer mogelijk zijn.

De keuken kan ook casco worden opgeleverd. U ontvang dan 90% van de stelpost retour.

Als uitgangspunt voor de keuken: een opstelplaats voor een vaatwasser(inbouw), recirculatie wasemkap, oven, inductie kookplaat, koelkast, mengkraan, werkblad en RVS inlegspoelbak.

De keuken dient te worden voorzien van elektrapunten van de volgende elektrapunten:

- Eén perilex (perilex 2x230V) op een aparte groep t.b.v. de kookplaat,
- Eén wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. de oven;
- Loze buis inclusief trekdraad t.b.v. een eventuele boilerkraan (bijv. Quooker);
- Eén wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. de vaatwasser;
- Eén wandcontactdoos t.b.v. de afzuigkap;
- Eén wandcontactdoos t.b.v. de koelvriescombinatie,
- Eén dubbele wandcontactdoos t.b.v. algemeen gebruik boven het blad.

Plaatsen van de keuken

- De keuken wordt ná oplevering door de keukenleverancier geplaatst. Het moment van plaatsing wordt in overleg met u gepland. Indien de bouw te ver gevorderd is, zijn verplaatsingen niet meer mogelijk. De kosten voor bouwkundige en (verplaatsen van) installatievoorzieningen worden door de ontwikkelaar aan de koper in rekening gebracht. De kosten voor aanvullende wensen voor de keuken rekent u rechtstreeks met de keukenleverancier af.
- Kiest u ervoor om uw keuken door een andere showroom te laten leveren dan worden installatiepunten op de standaard posities cf. 0-tekening afdopt, zodat de leverancier van uw keuze de installatie na oplevering, naar behoefte kan aanpassen waarna ook de keuken kan worden geplaatst. Houd er rekening mee dat er alleen een recirculatiekap mag worden toegepast en dat bij een casco keuken een beperkte SWK-garantie van toepassing is. Tevens heeft u toestemming nodig van de VvE indien bouwkundige en installatie voorzieningen gewijzigd worden.

5.7 Sanitair

In de appartementen is projectsanitair opgenomen conform het van fabricaat Villeroy&Boch serie Avento. Per appartement is één basisopstelling uitgewerkt.

De badkamer is in ieder geval uitgerust met de volgende voorzieningen:

- Wastafel(s) incl. onderkast breed 60cm;
- Wastafelmengkraan;
- Sifon;
- Afvoerplug;
- Douchecombinatie Hansgrohe Crometta 1Jet showerpipe exclusief douchewand;
- Badcombinatie Villeroy&Boch serie Omnia Architectura met Hansgrohe vernis badmengkraan; (toepassing bad geldt alleen voor appartementen 19.01, 19.02, 20.01, 21.01, 21.02 en 22.01)
- Spiegel met ingebouwde LED verlichting, breedte als wastafel (gemonteerd op het tegelwerk)
- Elektrische handdoekradiator met een minimale breedte van 50cm en minimale hoogte van 110cm. Met ingekort elektrasnoer zodat geen lus aanwezig is.
- Verdiepte afvoergoot met RVS rooster van 70cm

Het toilet wordt uitgerust met de volgende voorzieningen:

- Diepspoeltoilet, closetbril, Villeroy&Boch, fabr. Architectura incl. bedieningspaneel (dubbele knop), closetrolhouder
- Inbouwreservoir fabr. Wisa o.g.
- Fontein, Villeroy&Boch en kraan (min. 5cm vrijhouden van deurkozijn)
- Verchroomde Sifon
- Afvoerplug
- Hoekstopkraan fabr. Schell o.g.

In de sanitair en tegel bijlage bij deze technische omschrijving vindt u een exacte omschrijving van het sanitair en tegelwerk. De sanitaire toestellen worden aangesloten op de nodige stankafsluiters op de riolering en de waterleidingen.

Optioneel: Sanitair showroom Veluwezoom Verkerk

Er bestaat de mogelijkheid om het sanitair te upgraden. Dit kan in de showroom van Veluwezoom Verkerk. Vraag uw kopersbegeleider naar de mogelijkheden.

5.8 Binnenriolering

Alle afvoeren zijn van kunststof en voorzien van een garantiekeurmerk. Het materiaal van de afvoeren van huishoudelijk afvalwater van diverse lozingstoestellen is kortstondig tot 90 graden hittebestendig en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het rioleringssysteem wordt daarnaast belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

5.9 Waterinstallatie

Koud water

De koudwaterleidingen in de appartementen worden aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De koudwaterleidingen wordt bij de watermeter afsluitbaar en aftapbaar. De koudwaterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen worden in de badkamer, de keuken en het toilet voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

De koudwaterleidingen wordt aangelegd naar de volgende koudwatertappunten:

- De kraan met beluchter voor de vaatwasser;
- Keukenkraan;
- Spoelreservoir toilet in de toiletruimte;
- Fonteinkraan in de toiletruimte;
- Spoelreservoir toilet in badkamer (indien aanwezig);
- Douchemengkraan;
- Wastafelmengkraan;
- De kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting;
- Tappunt warme kast.

Warm water

De warmwaterleidingen worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De diverse aanwezige sanitaire toestellen en de keuken worden aangesloten op de warmwaterleidingen. De leidingen worden in de badkamer en de keuken voor zover mogelijk in de muur of vloer weggewerkt. In de overige ruimten blijven de leidingen in het zicht.

De warmwaterleiding wordt aangelegd naar de volgende warmwatertappunten:

- Keukenkraan;
- Douchemengkraan;
- Wastafelmengkraan;

De standaard capaciteit van de warmwatervoorziening is CW4. De hoeveelheid te leveren warmwater is gebaseerd op het afzonderlijk gebruik van één warmwatertappunt, dus niet op het gelijktijdig gebruik van meerdere warmwatertappunten.

5.10 Gasinstallatie

Er wordt geen gasaansluiting gerealiseerd.

5.11 Verwarmings- en verkoelingsinstallatie

De opwekking en levering van warmte en koude bestaat uit een systeem met daarin warmtepompen, een PV-installatie, dry-coolers, in pandig leidingwerk tot en met afleversets in de appartementen voor verwarming, koeling en tapwater. De appartementen worden voorzien van vloerverwarming en verkoeling. Niet alle soorten vloerafwerkingen zijn geschikt voor appartementen met vloerverwarming, uitgegaan dient te worden van een maximale Rb-waarde van 0,07 m²K/W, via het huishoudelijk reglement gelden mogelijk meer/aanvullende randvoorwaarden.

Het appartement wordt verwarmd en gekoeld middels lage temperatuur vloerverwarming/koeling, de badkamer wordt aanvullend verwarmd middels een elektrische handdoekradiator van voldoende capaciteit. Deze kan onafhankelijk van de overige installatie geregeld worden door middel van een thermostaatknop op de radiator.

Het appartement kan beperkt worden gekoeld middels lage temperatuur vloerkoeling. Hierdoor loopt er water door het systeem wat enkele graden koeler is dan de buitenlucht waardoor de temperatuur in de appartementen afneemt.

In de berging in het appartement worden de verdeler en vloerverwarming/koelingspomp geplaatst voor de vloerverwarming/koeling. In de warme meterkast wordt de afleverset opgenomen ten behoeve van warmte en koude. De vloerverwarming/koeling kan in iedere verblijfsruimte afzonderlijk worden geregeld met een kamerthermostaat.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde:

- woonkamer 21 °C;
- keuken 21 °C;
- verkeersruimten 18 °C;
- slaapkamer / hobbykamers 21 °C;
- bergingen/bijkeukens/toilet 18 °C;
- badkamer 22 °C.

De overige ruimten worden niet verwarmd of gekoeld.

De leidingen van de vloerverwarming/koeling worden weggewerkt in de afwerkvloeren.

Er zijn voor vloerafwerkingen enkele beperkingen. Vloerbedekking met een foam of isolerende laag kunnen de warmteoverdracht belemmeren waarover bewoners zicht vooraf moet laten inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming/koeling.

5.12 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast. De aansluiting in de meterkast betreft een 3x 25 Ampère aansluiting of gelijkwaardig. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen, voorzien van aardlekschakelaars, naar de diverse aansluitpunten. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het zogenaamde centraaldozensysteem en wordt aangebracht volgens de geldende normeringen. De leidingen worden, met uitzondering van de berging en meterkast, weggewerkt in de wanden en vloeren.

Het schakelmateriaal in het appartement is van JUNG AS 500, kleur alpin wit. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. CAI, KPN, data of loze voorzieningen worden gecombineerd aangebracht met de dubbele wandcontactdozen onder één afdekraam. Elke wandcontactdoos/voorziening wordt voorzien van eigen doos. De dozen zijn circa 5 cm diep in verband met mogelijk latere toepassing van domotica/afstandbediening en/of dimmers. De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke worden schematisch aangegeven op

de uitvoeringstekeningen en op de afwerkstaat van de appartementen en voldoen aan de NPR5310 (eenvoudige installatie), hierin is per loggia, balkon of terras één buitenwandcontactdoos (kleur zwart) opgenomen.

Tenzij anders vermeld op de tekening, worden de aansluitpunten in de appartementen ongeveer op de volgende hoogten aangebracht:

- Schakelaars en combinatie schakelaars/wandcontactdozen 105 cm boven de vloer;
- Wandcontactdozen in verblijfsruimten 30 cm boven de vloer;
- Wandcontactdozen boven aanrecht ter plaatse van keukenopstelling 120 cm boven de vloer;
- Aansluitpunten kabeltelevisie en telefoon 30 cm boven de vloer;
- Bediening/regeling verwarming 150 cm boven de vloer;
- Bediening mechanische ventilatie 150 cm boven de vloer;
- Videofoon 150 cm boven de vloer;
- RVS beldrukker naast voordeur 120 cm boven de vloer;
- Wandlichtpunt bij wastafel 180 cm boven de vloer (achter spiegel);
- Wandcontactdoos bij wastafel 120 cm boven de vloer;
- Wandcontactdoos wasmachine (aparte groep) en (condens)droger (aparte groep) 120 cm boven de vloer;
- Lichtaansluitpunt op plafond of op buitenmuur bij loggia's/terrassen/balkons op circa 240 cm boven de vloer;
- Rookmelders tegen het plafond.

Data, kabel en telefoon

Op de uitvoeringstekening worden de bedrade en niet-bedrade leidingen met aparte tekens weergegeven voor:

- Data (internet); (naar woonkamer en hoofdslaapkamer bedraad, overige loos)
- Wandcontactdozen; (allen bedraad)
- Schakelaars; (allen bedraad)

Deze voorzieningen zijn tot aan de meterkast gelegd. Bedrade leidingen worden met een aansluitdoos en niet-bedrade leidingen met een blinddeksel afgemonteerd in de woning. De aansluiting in de meterkast moet u zelf regelen met de door u gewenste provider.

5.13 Brandinstallatie

De appartementen worden voorzien van rookmelders conform de NEN2555. Daarnaast worden de voordeuren voorzien van een vrijloop deurdranger gekoppeld aan de brandmeldinstallatie.

5.14 Ventilatie-installatie

Het appartement wordt voorzien van een mechanische ventilatie (WTW)-unit voor de mechanische aanvoer van 'verse' en afzuiging van 'gebruikte' lucht in het appartement. Via een warmtewisselaar (WTW= Warmte Terug Win unit) wordt de warmte uit de afgezogen lucht teruggewonnen, waarmee de koude aangezogen buitenlucht wordt voorverwarmd. De aanvoer van verse lucht van het appartement geschiedt ook via de WTW-unit.

De ventilatie-unit wordt "vraag gestuurd" geregeld door een twee-zone CO₂ systeem. Er bevindt zich een CO₂-detectie unit in de woonkamer en in de hoofdslaapkamer. (Daar waar veel CO₂ geproduceerd wordt, wordt afgezogen, bijvoorbeeld overdag in woonkamer en 's-nachts in de slaapkamers).

In de volgende ruimten wordt lucht mechanisch afgezogen volgens eisen bouwbesluit:
keuken (hoeveelheid afhankelijk van de oppervlakte van de het appartement);

- badkamer 50 m³;
- toilet 25 m³;
- opstelplaats wasmachine, afhankelijk van grootte 25 c.q. 50 m³;
- Berging(en), afhankelijk van grootte 25 c.q. 50 m³.

Daarnaast bevinden zich ventilatietoevoerpunten in de woonkamer en de slaapkamers. De afvoer- en de toevoerventielen zijn van wit kunststof en zijn aan het plafond gesitueerd. Op de uitvoeringstekeningen is de locatie indicatief aangegeven. De exacte plaats van deze ventilatieventielen is afhankelijk van onder andere leidingverlopen in de betonvloer.

In de appartementen is er rekening gehouden dat er te openen delen zijn ten behoeve van doorspuikbaarheid. De hoogte van de ventilatiespleten onder de binnendeuren geschied tussen de bouwer en installateur. Waar nodig zullen overstroom roosters in deuren of wanden geplaatst worden indien ruimte onder deur onvoldoende is.

De keuken wordt voorzien van een zogenaamde recirculatie-afzuigkap. De lucht boven de kookplaat wordt opgezogen in de afzuigkap en via een filtersysteem, dat zich ook in de afzuigkap bevindt, teruggeblazen in het appartement.