



## **TECHNISCHE OMSCHRIJVING**

Hof van Aleida  
9 appartementen

Oostsingel 9 te Schiedam

**Datum: 12-12-2024**

Status: CONCEPT

**Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>2. Algemene uitgangspunten</b>	<b>4</b>
2.1 BouwGarant	4
2.2 Aannemingsovereenkomst, notaris en financieel	4
2.3 Voorbehoud wijzigingen	4
2.4 Vereniging van Eigenaren	5
2.5 Verzekering	5
2.6 Maatvoeringen op de tekening	5
<b>3. Technische Omschrijving</b>	<b>6</b>
3.1 Peil	6
3.2 Grondwerk, bestrating en terreininrichting	6
3.3 Riolering	6
3.4 Gevels en wanden	6
3.5 Vloeren	7
3.6 Daken	7
3.7 Kozijnen en deuren	8
3.8 Hang- en sluitwerk	8
3.9 Trappen en hekwerken	8
3.10 Goten en hemelwaterafvoeren	9
3.11 Overige afwerking	9
3.12 Plafond-, wand- en vloerafwerking	9
3.13 Tegels en sanitair	10
3.14 Keukeninrichting	10
3.15 Staalconstructies	10
3.16 Beglazing en schilderwerk	10
3.17 Behangwerk	11
3.18 Waterinstallaties	11
3.19 Verwarmingsinstallatie en warm water	11
3.20 Ventilatievoorzieningen	12
3.21 Elektrische installatie	12
3.22 Oplevering	13

## **1. Inleiding**

Voor u ligt de Technische Omschrijving van de 9 appartementen in transformatie- en nieuwbouwproject Hof van Aleida, gelegen aan de Oostsingel 9 te Schiedam. Het doel van de Technische Omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien en met welke materialen deze is opgebouwd. Daarnaast hebben zowel de Technische Omschrijving als ook de contract- en optietekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken. De woningen in Hof van Aleida worden (af)gebouwd conform de desbetreffende Technische Omschrijving en contract- en optietekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk en het bouwbesluit, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven.

Hof van Aleida betreft de transformatie van een bestaand schoolgebouw naar 17 woningen, verdeeld over 9 transformatie appartementen en 8 nieuwbouw eengezinswoningen. De transformatie wordt gerealiseerd door FULLSPEED B.V., hierna te noemen: Aannemer. De ontwikkelaar en verkopende partij van het project betreft Meaningfull B.V. FULLSPEED is aangesloten bij BouwGarant.

### **Hof van Aleida is een project van:**

#### Ontwikkelaar

Meaningfull B.V.  
Nieuwe Binnenweg 136  
3015 BE Rotterdam  
[info@hofvanaleida.com](mailto:info@hofvanaleida.com)  
010-8466321

#### Aannemer

FULLSPEED B.V.  
Nieuwe Binnenweg 136  
3015 BE Rotterdam  
[info@hofvanaleida.com](mailto:info@hofvanaleida.com)  
010-8466321

#### Verkoopinformatie

TW3 Makelaars  
Veerhaven 4  
3016 CJ Rotterdam  
[info@tw3.nl](mailto:info@tw3.nl)  
010-3007117

Ooms Makelaars Schiedam/Vlaardingen  
Gerrit Verboonstraat 2  
3111 AA Schiedam  
[schiedam@ooms.com](mailto:schiedam@ooms.com)  
010-2730102

## **2. Algemene uitgangspunten**

### 2.1 BouwGarant

Op de appartementen in dit transformatieplan zijn verschillende garantieregelingen en voorwaarden vanuit BouwGarant van toepassing, zie hiervoor paragraaf 3.22 van deze Technische Omschrijving. In het geval dat de aannemer tijdens de verbouwperiode van het appartement onverhoopt in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten van de koper afgebouwd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de aannemer verplicht deze te herstellen. Schade als gevolg van onvoldoende onderhoud, en/of onjuist gebruik valt vanzelfsprekend buiten de garantie. Zie voor de garantietermijnen en uitsluitingen de bijlagen van de Aannemingsovereenkomst, inzake de algemene voorwaarden, algemene toelichting en consumentenvoorwaarden van BouwGarant.

### 2.2 Aannemingsovereenkomst, notaris en financieel

Met het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst verplicht(en) de kopers(s) zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de aannemer zich door medeondertekening verplicht tot de verbouw van het appartement en algemene ruimten. Nadat de overeenkomst door partijen is ondertekend, ontvangen alle partijen een kopie. Het originele exemplaar wordt naar de notaris gezonden, die dan de eigendomsoverdracht kan voorbereiden.

Na het vervallen van de opschortende voorwaarden (deze staan vermeld in de Aannemingsovereenkomst) en het versturen van de goednieuwsbrief, ontvangt u van de notaris een uitnodiging voor het laten plaatsvinden van de eigendomsoverdracht.

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht vindt plaats door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. Dit is een schriftelijk en juridisch bewijsstuk voor de overdracht van het eigendom van uw appartement. Voor de uiterste datum van levering zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag (inclusief bijkomende kosten, waaronder eventuele bouw- en grondrente) is aangegeven. Op deze afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw hypotheek-/geldverstrekker en welk bedrag u eventueel zelf aan de notaris moet overmaken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft moet gelijk zijn aan de, vanaf de datum van levering nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, moet het eventueel nog ontbrekende bedrag aangevuld worden met eigen middelen.

De facturatie van de aanneemsom gaat volgens de termijnregeling van BouwGarant zoals deze in de aannemingsovereenkomst is opgenomen. Telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd dat er een termijn(en) vervallen is, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling.

### 2.3 Voorbehoud wijzigingen

Hof van Aleida betreft een transformatie van een oud schoolgebouw naar 9 transformatieappartementen (en 8 nieuwbouw eengezinswoningen). Bouwtechnische eisen die bij transformatie van toepassing zijn, zijn niet gelijk aan het bouwbesluit voor nieuwbouwappartementen. Wel is gestreefd om te voldoen aan gelijkwaardige eisen. Ondanks dat er voorafgaand aan de transformatie het nodige aan onderzoeken zijn uitgevoerd, kan het zijn dat er onverhoopt toch nog onvoorziene zaken bij een transformatie naar voren gaan komen tijdens de uitvoering.

Het ontwikkelen van een bouwplan is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning van het ontwerp plaatsvindt. Zeker bij

een transformatie is vooraf niet alles 100% duidelijk. Daarom is de aannemer gerechtigd om wijzigingen in het plan aan te brengen die voor de uitvoering noodzakelijk zijn, mits deze geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen worden doorgegeven aan koper maar niet verrekend.

Eventuele noodzakelijke veranderingen ten gevolge van eisen van overheidswege en/of nutsbedrijven, evenals wijzigingen van constructieve aard, zullen geen kwaliteitsvermindering van het appartement inhouden. De aannemer 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 bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van meer – of minder kosten.

Zowel FULLSPEED als Meaningfull behouden zich te allen tijde het recht voor om het project gefaseerd te realiseren en/of niet verkochte appartementen te herontwikkelen, waaronder aanpassing van de verkoopprijzen, en/of de verdere realisering van het project geheel of gedeeltelijk te staken. Verder heeft de Verkoper het recht appartementen te verhuren en/of anderszins in gebruik te geven. Een en ander voor zover het bepaalde in dit artikel niet in strijd is met de op de aannemingsovereenkomst van toepassing zijnde Algemene Voorwaarden.

#### 2.4 Vereniging van Eigenaren en mandelig terrein

Door de koop van het appartementsrecht behorende bij uw appartement in Hof van Aleida wordt u automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van het appartementengebouw. Dit is noodzakelijk om de exploitatie, het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimten (voor de gemeenschappelijke buitenruimte wordt een mandeligheid gevestigd) en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen. Ten minste eenmaal per jaar komen de leden/eigenaren in een vergadering bijeen en (her)benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Daarnaast wordt er overlegd over de exploitatiekosten van afgelopen jaar en de begroting van de komende jaren. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die op initiatief van de beheerder gehouden wordt voordat de oplevering van de appartementen plaatsvindt, moeten verschillende onderwerpen worden besproken. Dit zijn onder andere: de inschrijving van de VvE bij de Kamer van Koophandel, het afsluiten van een collectieve opstalverzekering (voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten), het verdelen van de rollen (voorzitter, secretaris en penningmeester) en verantwoordelijkheden, het openen van een bankrekening en het vaststellen van de hoogte van de maandelijkse bijdrage.

Voor het eerste jaar is door Meaningfull een VvE-beheerder aangesteld om u wegwijs te maken in de gang van zaken en om de eerste handelingen te verrichten met betrekking tot de administratie en verzekeringen. Voor dit beheer betaalt u een vergoeding die is meegenomen in uw maandelijkse VvE-bijdrage.

#### 2.5 Verzekering

Tijdens een transformatie/verbouwing blijft het noodzakelijk om het pand op de opstalverzekering te houden. Onder de CAR-verzekering wordt alleen schade aan bestaande eigendommen die wordt veroorzaakt door de uitvoering van de werkzaamheden gedekt. Er is geen dekking voor materiële schade aan het bestaande gebouw door bijvoorbeeld brand. De CAR-verzekering van de aannemer is na de sleuteloverdracht niet meer van toepassing. Vanaf het moment dat het appartement aan u opgeleverd is, moet het appartement door de VvE (opstal) en uw eigen inboedelverzekering verzekerd zijn. De opstalverzekering is wettelijk verplicht. De

opstalverzekering gebeurt op gebouwniveau en zal door de VvE beheerder aangevraagd worden. De inboedelverzekering dient u zelf af te sluiten.

### 2.6 Maatvoeringen op de tekening

De maatvoering op alle tekeningen betreffen '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 koper aan derden. De aannemer raadt koper aan de maatvoering voor o.a. maatmeubels, gordijnen en vloerafwerking pas te verstrekken aan derden, wanneer de maten in het appartement zijn ingemeten. Tijdens de (af)bouw van het appartement worden kijkmomenten georganiseerd, waarbij er gelegenheid is om in te meten. Koper ontvangt hiervoor t.z.t. een uitnodiging.

## **3. Technische Omschrijving**

### 3.1 Peil

Alle hoogtes in de bouw worden gemeten vanaf Peil = 0. Alle hoogtes worden op een tekening uitgedrukt in aantal mm. Dit punt is echter op een willekeurige plek in het gebouw gemeten. Van belang is om de hoogteverschillen ten opzichte van het maaiveld in ogenschouw te nemen en die zijn weergegeven op de geveltekening. Let op: evenals de maten van de verkoopteekeningen kunnen er in de praktijk maatafwijkingen zitten in de peilhoogtes.

### 3.2 Grondwerk, bestrating en terreininrichting

De gemeenschappelijke buitenruimte van Hof van Aleida, alsmede de openbare ruimte voor het entreegebied van het project, worden gerealiseerd conform het door ontwikkelaar opgestelde inrichtingsplan. In de gemeenschappelijke buitenruimte worden twee collectieve fietsenstallingen gerealiseerd. Deze stallingen zijn expliciet bestemd voor de bewoners van de transformatie appartementen in Hof van Aleida, de nieuwbouwwoningen krijgen eenieder een (op privé grond gerealiseerde) externe berging gelegen in de buitenruimte. Verder wordt in de openbare ruimte bij de entree van de projectlocatie twee parkeerplaatsen gerealiseerd ten behoeve van deelauto's. De exploitatie van de deelauto's verloopt via de gemeente Schiedam.

De voortuinen worden omkaderd met een gemetselde opstand en er worden betontrappen gemaakt om het niveauverschil op te vangen tussen het openbaar gebied en de voortuin conform het door ontwikkelaar opgestelde inrichtingsplan.

Op de erfgrans worden hagen met paal en draad gerealiseerd conform het door ontwikkelaar opgestelde inrichtingsplan.

In de voortuinen wordt naar de woning een tegelpad op zandbed aangelegd conform het door ontwikkelaar opgestelde inrichtingsplan.

Bestaande houten schutting op het achterterrein blijft behouden.

### 3.3 Riolering

De riolering wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem tot aan het gemeentelijk/openbaar riool (binnen de perceelsgrenzen). De leidingen zijn voorzien van de nodige ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters. De toilet(ten), fonteintje(s), keukenafvoer, wastafel, doucheputje en de wasmachineaansluiting worden aangesloten via een verzamelleiding op de gemeentelijke riolering. Ook de hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het riool. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn inbegrepen bij de koopsom.

### 3.4 Gevels en wanden

#### Buitengevel

De appartementen worden gerealiseerd in een bestaand schoolgebouw, waarbij de ramen en buitendeuren vervangen zullen worden in de buitengevel. Alleen daar waar de aannemer en ontwikkelaar het nodig achten, wordt de bestaande gevel/ metselwerk eventueel gereinigd en/of hersteld.

Een deel van de bestaande achtergevel van het schoolgebouw wordt gesloopt. Daar waar op verkooptekening aangegeven, is de nieuwe achtergevel opgebouwd uit kalkzandsteen met een houten gevelbekleding, kleur conform kleurenschema. De houten gevelbekleding wordt uitgevoerd in gemodificeerd hardhout, onbehandeld.

#### Binnenspouwblad

In het appartementengebouw worden voorzetwanden geplaatst conform de verkooptekening. Dit betreft een metal stud systeem.

#### Achterhout

In de metal stud wanden is ter plaatse van de beoogde positie van de keuken en ter plaatse van de badkamer (wastafelmeubel) achterhout geplaatst voor voldoende draagkracht.

### 3.5 Vloeren

#### Kelder

De bestaande betonnen keldervloer wordt behouden en voorzien van een nieuwe isolerende en zwevende dekvloer.

#### Begane grondvloer

De bestaande betonnen begane grondvloer wordt behouden en afgewerkt met een nieuwe isolerende en zwevende dekvloer.

Een deel van de bestaande achtergevel op de begane grond wordt gesloopt. Daar waar op verkooptekening aangegeven wordt de nieuwe vloer uitgevoerd als een geïsoleerde ribcassettevloer, afgewerkt met een zandcementdekvloer.

Onder de bestaande betonvloeren t.p.v. het souterrain wordt een verlaagd plafond toegepast, uitgevoerd in metal stud, minerale wol isolatie en gipsplaten.

#### Eerste verdieping

De bestaande betonnen eerste verdiepingsvloer wordt behouden en afgewerkt met een nieuwe isolerende en zwevende dekvloer.

Een deel van de bestaande achtergevel op de eerste verdieping wordt gesloopt. Daar waar op verkooptekening aangegeven wordt de nieuwe verdiepingsvloer uitgevoerd als een breedplaatvloer, afgewerkt met een nieuwe zandcementdekvloer.

Onder de bestaande verdiepingsvloer wordt een verlaagd plafond toegepast, uitgevoerd in metal stud, minerale wol isolatie en gipsplaten. De naden en schroefgaten worden afgewerkt waarna het geheel wordt voorzien van spuipleister (Spac).

De nieuwe breedplaatvloeren worden bij de plaatnaden afgesmeerd (V-naden in het zicht), waarna het geheel wordt voorzien van spuipleister (Spac).

### 3.6 Daken

Het dak blijft als bestaand. De bestaande bitumineuze dakbedekking zal worden vervangen voor nieuwe afschot isolatie met daarop nieuwe dakbedekking. De bestaande schoorsteen op het dak blijft behouden en wordt buitenwerking gesteld.

Een deel van de bestaande achtergevel op de eerste verdieping wordt gesloopt. Daar waar een nieuwe achtergevel wordt gerealiseerd, wordt het dak uitgevoerd in een nieuwe breedplaatvloer, welke wordt voorzien van nieuwe afschot isolatie en nieuwe dakbedekking.

Bovenop de bitumineuze dakbedekking wordt een zogeheten vegetatiedak toegepast (mos sedum).

Ter plaatse van de dakterrassen worden vlonderdelen toegepast op de bitumineuze dakbedekking op een speciaal daarvoor geschikt draagsysteem.

### 3.7 Kozijnen en deuren

De bestaande houten buitenkozijnen worden vervangen voor volledig nieuwe houten kozijnen, al dan niet voorzien van draaiende ramen / deuren. De nieuw te openen delen worden in basis uitgevoerd middels draai / draai-kiepramen (naar binnen draaiend) en stolpramen naar buiten draaiend. Zie verkooptekeningen voor de exacte locatie van de draaiende delen.

De in pandige woningtoegang wordt uitgevoerd in een stalen montagekozijn voorzien van een dichte houten deur. Er is geen boven of zijlicht. Wel zit er een spion in de woningtoegangsdeur, zodat u kunt zien wie er voor uw deur staat als er wordt aangebeld.

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in zowel stalen montagekozijnen zonder bovenlicht voorzien van fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, als bestaande houten kozijnen voorzien van bestaande houten deuren, al dan niet voorzien van een glasopening. Het toilet en de badkamer zijn van een kunststenen dorpel voorzien.

De deur van de meterkast is al dan niet voorzien van roosters ten behoeve van de ventilatie, e.e.a. conform eisen NUTS partijen.

De toegang van de berging (bouwnummer 3) wordt uitgevoerd in een houten kozijn, voorzien van een houten deur, zie verkooptekening.

### 3.8 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van de appartementen voldoet, conform het bouwbesluit, aan inbraakwerendheidsklasse 2 en is als volgt uitgevoerd:

De algemene toegangsdeuren van het gebouw worden uitgevoerd met standaard aluminium hang- en sluitwerk. De hoofdentree aan de Oostsingel-zijde wordt uitgevoerd met een elektrische deurontgrendeling die is aangesloten op de videofooninstallatie in de appartementen.

De woningtoegangsdeuren worden uitgevoerd met standaard aluminium hang- en sluitwerk en voorzien van gelijksluitende cilindersloten.



De binnendeuren in het appartement worden afgemonteerd en voorzien van aluminium hang- en sluitwerk. Badkamer en wc worden voorzien van een vrij/bezet-slot.

De deuren van de meterkast / technische ruimte worden voorzien van een kastslot.

### 3.9 Trappen en hekwerken

#### Algemene ruimte

De bestaande trappen en leuning in de algemene ruimten blijven gehandhaafd en worden gereinigd en de hekken / leuning opnieuw geschilderd.

#### Woningen

De trap naar de verdiepingen en is uitgevoerd in een gesloten vuren houten steektrap voorzien van onder- en/of bovenkwart met houten leuning en/of traphek.

#### Dakterras

De balustrade op het dakterras zal worden uitgevoerd in een stalen spijlenhekwerk.

### 3.10 Goten en hemelwaterafvoeren

Aan de buitenzijde blijven bestaande goten en hemelwaterafvoeren zitten. Daar waar dat nodig is wordt eventueel herstelwerk verricht om zorg te dragen voor een goede afwatering. Ter hoogte van de nieuwe uitbouw aan de achterzijde worden nieuwe PVC hemelwaterafvoeren gerealiseerd ter hoogte van de erfgrens tussen de woningen.

### 3.11 Overige afwerking

De achterwand van de meterkast bestaat uit een houten plaat, zodat hier eenvoudig installatievoorzieningen aan kunnen worden bevestigd.

Daar waar van toepassing worden kunststeen vensterbanken toegepast.

Er worden GEEN plinten aangebracht.

### 3.12 Plafond-, wand- en vloerafwerking

#### Plafondafwerking

##### Algemene ruimten begane grond en eerste verdieping

Onder het bestaande dakbeschot en de bestaande verdiepingvloeren wordt een verlaagd plafond toegepast, uitgevoerd in metal stud, isolatie en gipsplaten. De naden en de schroefgaten worden afgewerkt waarna het geheel wordt voorzien van een akoestisch spuitpleister (Spac).

##### Woningen

Onder het bestaande dakbeschot en bestaande verdiepingvloeren wordt een verlaagd plafond toegepast, uitgevoerd in metal stud, isolatie en gipsplaten. De naden en de schroefgaten worden afgewerkt waarna het geheel wordt voorzien van spuitpleister (Spac).

De nieuwe breedplaatvloeren worden bij de plaatnaden afgesmeerd (V-naden in het zicht) waarna het geheel wordt voorzien van spuitpleister (Spac).

##### Algemene ruimten

Wanden in de gangen en trappenhuizen op de begane grond en de eerste verdieping zijn bestaand metselwerk of afgewerkt met glasweefselbehang en gesaust.

#### Woningen

De wanden in de appartementen worden behangklaar afgewerkt.

Ter plaatse van het toilet en de badkamer worden de wanden afgewerkt met tegels en in geval van het toilet spuitwerk boven de wandtegels. De omschrijving hiervan staat onder het kopje "sanitair en tegelwerk".

De afmetingen tussen de wanden op de plattegronden zijn gemeten vanaf deze wanden. Hier is geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

#### Vloerafwerking

##### Algemene ruimten

Op de begane grond wordt de vloer voorzien van tegels. Bij de hoofdentree worden een schoonloopmat toegepast.

##### Woningen

De vloer in hal, woonkamer, keuken, slaapkamers en technische ruimte is onafgewerkt.

##### Bergingen

De vloer van de berging wordt uitgevoerd in een onafgewerkte dekvloer.

### 3.13 Tegels en sanitair

De wc en badkamer wordt voorzien van standaard sanitair conform tekening. Zie hiervoor het sanitair boek van de **nader te bepalen installateur**.

Zowel de badkamer als het toilet worden voorzien van tegelwerk. Voor de tegels is een zogenoemde stelpost meegenomen. Dat betekent dat het leveren en aanbrengen van tegels voor de genoemde prijs/formaat bij de koopsom zijn inbegrepen. Als **tegelshowroom** hebben wij **n.t.b.** geselecteerd. Wilt u andere tegels, dan is dat mogelijk. De basis wordt dan verrekend met het meerwerk.

In het toilet is gerekend met witte wandtegels met een formaat van ca. 150x200 mm liggend verwerkt en een hoogte van 1200mm + vloerpeil (altijd eindigen met een hele tegel) en antraciet vloertegels met een formaat van ca. 150x150 mm.

Alle sanitaire ruimten worden voorzien van een vloerdorpel.

In de badkamer worden gelijke tegels, als in het toilet, aangebracht maar dan tot aan het plafond.

### 3.14 Keukeninrichting

De woning wordt voorzien van een keuken. Indien u een andere indeling, afwerking of apparatuur wenst dan is dat ook mogelijk, overleg dit met de keukenleverancier Keukensale te Spijkenisse. Uw keuken zal te allen tijde na oplevering worden geplaatst. Dit doen wij onder andere om u de mogelijkheid te geven uw vloerafwerking aan te brengen en de wanden rondom uw keuken af te werken alvorens uw keuken geplaatst wordt.

Meer informatie over de projectkeuken vindt u in de bijgevoegde flyer of kunt u opvragen bij deze leverancier. De koud- en warmwaterleidingen, kookaansluitpunt, de afvoer op de riolering en de elektrapunten worden aangebracht zoals op tekening staat aangegeven. Het kan zijn dat er leidingwerk als opbouw uitgevoerd is omdat dit niet weggewerkt kan worden in de vloer of in de wand. Een stelpost betekent dat u een bedrag ter beschikking heeft t.b.v. de keuken.

### 3.15 Staalconstructies

In het gebouw zitten bestaande lateien, liggers en/of kolommen. Daar waar dat volgens opgave van constructeur en architect nodig wordt geacht, worden ook dergelijke nieuwe constructies toegepast. Een en ander is aangegeven op tekening. Daar waar nodig worden ze brandwerend afgewerkt.

### 3.16 Beglazing en schilderwerk

#### Beglazing

Nieuwe buitenkozijnen worden voorzien van HR++ isolatieglas.

#### Schilderwerk

- Buitenschilderwerk kozijnen, ramen en deuren wordt uitgevoerd in een dekkend systeem in kleur conform kleur en materiaalstaat;
- Bestaand houtwerk, goten en daklijsten worden handmatig afgelakt in kleur conform kleur en materiaalstaat;
- Nieuwe binnendeuren en kozijnen van de woningen worden fabrieksmatig afgelakt in kleur conform kleur en materiaalstaat;
- Bestaande binnendeuren en kozijnen van de woningen worden handmatig afgelakt in kleur conform kleur en materiaalstaat;
- De nieuwe houten trap en het traphek worden wit gegrond, naden rondom de treden en stootborden worden niet afgekit, de muurleuning wordt fabrieksmatig blank afgelakt;
- De bestaande stalen traponderdelen, leuning en balustrades worden handmatig afgelakt in kleur conform kleur en materiaalstaat;

### 3.17 Behangwerk

Er wordt geen behangwerk aangebracht met uitzondering van de algemene ruimte (wanden worden voorzien van glasweefsel) op de begane grond en de eerste verdieping.

### 3.18 Waterinstallaties

Installatiewerkzaamheden worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd.

De koud- en warmwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststofleidingen. U krijgt op de volgende locaties tappunten in uw woning:

#### Koud water

- Keuken, ten behoeve van het aanrecht en de vaatwasser;
- Separaat toilet, ten behoeve van de spoelinrichting en fonteinkraan;
- Badkamer, ten behoeve van de douche, het toilet, wastafel en wasmachine;
- Vulvoorziening warmtepomp.

#### Warm water

- Keuken, ten behoeve van het aanrecht;
- Badkamer, ten behoeve van de douche en de wastafel.

### 3.19 Verwarmingsinstallatie en warm water

Installatiewerkzaamheden worden gebruiksklaar opgeleverd en conform de geldende bouwvoorschriften uitgevoerd.

De woning wordt verwarmd d.m.v. een individuele luchtwater warmtepomp die gesitueerd is in de technische ruimte. Ook het warme tapwater wordt door deze luchtwater warmtepomp verwarmd samen met een 180 liter boilervat. Op het

(gemeenschappelijke) dak van het appartementengebouw staan de buitenunits. In de woningen worden de ruimten door middel van vloerverwarming verwarmd en in de badkamer wordt deze ondersteund door een elektrische badkamerradiator.

De hierna genoemde temperaturen moeten per vertrek bereikt worden bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen en bij gesloten ramen en deuren:

- Verblijfsruimte (woon/- slaapkamers) en keuken: 20 °C
- Badruimte (badkamer): 22 °C
- Toiletruimte (toilet): onverwarmd
- Berging (bouwnummer 3): onverwarmd
- Algemene ruimten: onverwarmd

Vanuit de verdelers wordt de vloerverwarming uitgevoerd met slangen die in de afwerkvloer zijn opgenomen. De thermostaat van de warmtepomp zal worden aangebracht in de woonkamer, de na-regeling in de overige vertrekken vindt plaats middels een draadloze (slave) thermostaat die de betreffende groepen op de verdeler van de vloerverwarming open en dicht sturen. Doordat vloerverwarming een traag systeem is (het duurt even voordat een verhoging of verlaging van de temperatuur merkbaar is in tegenstelling tot radiatoren) is het advies om alleen seizoensgebonden de temperatuur aan te passen. Op deze wijze werkt het systeem optimaal en is het meest duurzaam.

Houdt rekening met een vloerafwerking met een Rd-waarde van maximaal 0,09 m<sup>2</sup>/KW en er kan niet worden geboord dan wel gehakt in de vloeren i.v.m. leidingverloop vloerverwarming e.d.

### 3.20 Ventilatievoorzieningen

#### Warmte Terug Winsysteem (WTW)

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met 1 vaste ventilatiestand conform bouwbesluit. Dat wil zeggen dat er net zoveel lucht wordt toegevoerd als afgezogen uit uw appartement. De WTW-installatie gebruikt de restwarmte van de af te voeren lucht om de (koude) aan te voeren lucht (voor) te verwarmen. De WTW- unit wordt in de technische ruimte geplaatst en zorgt ervoor dat alle verblijfsruimten worden voorzien van verse lucht. Dit houdt in dat er in elke verblijfsruimte 1 of meer inblaasventielen in het plafond of roosters in de wand/koof aanwezig zijn, welke indicatief in de verkooptekeningen staan opgenomen. De keuken, het toilet en de badkamer worden mechanisch afgezogen. De afzuiging van het kooktoestel moet middels een recirculatiekap (deze kan dus niet aangesloten worden op het WTW-systeem).

Door regels in het Bouwbesluit, complexiteit van het gebouw en qua duurzaamheid bieden wij bij de appartementen geen geveldoorvoer aan ten behoeve van de afvoer van een wasemkap. Maar adviseren daarom een recirculatie wasemkap.

De algemene ruimten hebben geen ventilatiesysteem. Hier vindt natuurlijke ventilatie plaats.

### 3.21 Elektrische installatie

#### Video/intercominstallaties

Voor de woningen die gebruik maken van de algemene toegangsdeur kan men horen en zien wie er aanbelt bij de toegangsdeur van de hoofdentree en kan men door middel van een druk op de knop de toegangsdeur ontgrendelen. Het betreft een handsfree

toestel. Het centrale paneel nabij de toegangsdeur van de hoofdentree is voorzien van drukknoppen, videocamera, huisnummers en/of naamkaartjes.

#### Armatuuren algemene verkeerruimte

In de centrale gang zullen sensor armaturen gemonteerd worden. Deze zullen altijd branden op 10 of 15% en bij beweging zullen deze naar 100% of ingestelde waarde gaan branden.

Sommige armaturen zijn voorzien van een ingebouwde noodunit. Dit armatuur blijft dan 3 uur branden op een accu die in het armatuur gemonteerd is.

#### Installatie appartementen

De elektrische installatie wordt conform de geldende voorschriften NEN1010 en NEN-EN 3140 aangelegd vanuit de meterkast met een groepenverdeelkast. De basisaansluiting is 3x25 A. Per appartement komt een aansluiting die door de netbeheerder wordt gemonteerd, hierboven wordt de meterkast van het appartement gemonteerd.

De meterkast is standaard voorzien van 8 eindgroepen en een fornuisgroep achter twee aardlekschakelaars. Verder kunt u denken aan een aparte groep voor de wasmachine, droger, vaatwasser, Warmtepomp en PV-omvormer. De overige groepen zijn benodigd voor de verlichting en de wandcontactdozen. Vanuit hier worden leidingen gelegd naar de diverse aansluitpunten. Op de verkooptekeningen is aangegeven waar de aansluitpunten zich bevinden. **Posities van de aansluitingen en lichtpunten kunnen afwijken, e.e.a. is afhankelijk van de constructie onderdelen.**

Leidingen worden weggewerkt in wanden en vloeren. De wandcontactdozen, schakelaars, e.d. worden uitgevoerd in witte kunststof inbouw wandcontactdozen en schakelaars. Met uitzondering van de elektra voor de meterkast en berging.

Zowel de in- als opbouw wandcontactdozen, schakelaars etc. zijn van fabricaat Jung AS500 in de kleur wit (nabij RAL 9010).

In basis worden wand- en plafondlichtpunten aangeboden, zie verkooptekeningen. Tenzij anders op de tekening aangegeven zijn de hoogtes die worden gehanteerd:

- Schakelaars	ca. 1050	mm
- Wandcontactdozen	ca. 300	mm
- CAI/telefoon/loze leiding	ca. 300	mm
- Thermostaat	ca. 1500	mm
- Bediening mechanische ventilatie	ca. 1500	mm
- Videfoon	ca. 1500	mm

#### Data- aansluitingen

In de woonkamer wordt in totaal 1 enkele CAT-6, bedraad en afgemonteerde leiding aangebracht ten behoeve van een nader in te vullen bestemming. Voor het afsluiten van een abonnement dient u zelf een contract af te sluiten met een telecombedrijf (en een kabelexploitant).

#### CAI installatie

Er wordt 1 bedrade aansluiting gemonteerd in de woonkamer.

#### Loze aansluiting

In de hoofdslaapkamer wordt 1 enkele loze leiding aangebracht ten behoeve van een nader in te vullen bestemming bijvoorbeeld: Cai/Data.

### Rookmelders

Elke woning wordt voorzien van 2 of meer rookmelders aangesloten op het lichtnet en voorzien van een batterij met een levensduur van 10 jaar

### Zwakstroominstallatie

1 belddrukker bij de voordeur van de woning, in geval van woningen met de toegang via de algemene hoofdentree is deze aangesloten op het 2<sup>e</sup> oproepsignaal van de deurvideo binnen toestel. Dit signaal heeft een ander geluid dan als er bij de buitendeur wordt aangebeld.

## 3.22 Oplevering

### Nutsaansluiting

Uw appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, CAI, elektriciteits- en rioleringsnet. De aansluitkosten zijn bij de koopsom inbegrepen. Enkele weken voor oplevering worden water en elektra aangesloten om te kunnen (proef)stoken. De kosten tot en met de oplevering komen voor rekening van de aannemer. De levering van stroom en water is tijdelijk, na de oplevering moet u zelf zorgdragen voor abonnement(-en) met leverancier(s). Zorg ervoor dat u dit op tijd doet. Zo voorkomt u dat de aansluiting na ongeveer zes weken wordt afgesloten. Voor het afsluiten van een elektra abonnement heeft u naast uw nieuwe adresgegevens ook een EAN-code nodig. Uw EAN-code vindt u terug op [www.eancodeboek.nl](http://www.eancodeboek.nl).

### Oplevering

U wordt minimaal twee weken voor de oplevering schriftelijk geïnformeerd over de definitieve opleverdatum, het tijdstip en de procedure die hierbij gehanteerd wordt. Tijdens de officiële oplevering wordt samen met u een rapport van oplevering opgemaakt (proces- verbaal van oplevering). Hierin wordt juridisch vastgelegd welke eventuele tekortkomingen er op dat moment worden waargenomen. Daarnaast worden ook de meterstanden vastgelegd. Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd en de beglazing, het tegelwerk en het sanitair worden gereinigd.

Voor of tijdens de vooroplevering ontvangt u een woonwijzer. Dit is een handleiding met o.a. de woninggegevens met bijbehorende informatie en tips die betrekking hebben op de ingebruikname en onderhoud van uw woning.

### Garantieregeling

Zie voor de garantieregelingen onderstaande documenten, welke ten tijde van het ondertekenen van de Aannemingsovereenkomst aan u zijn verstrekt:

- Algemene Voorwaarden transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.
- Algemene Toelichting transformatie voor de aannemingsovereenkomst transformatie voor appartementsrechten, vastgesteld door BouwGarant op 01 januari 2024.
- BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023.
- Appendix Bijzondere regeling Transformatiegarantie BouwGarant 2023.

### Sleuteloverhandiging

Tijdens de sleuteloverdracht gaan wij ervan uit dat u aan al uw financiële verplichtingen hebt voldaan. U ontvangt direct na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan u is opgeleverd. Vanaf dit moment heeft u als koper de volle verantwoordelijkheid over het appartement en dient u zelf zorg te dragen voor de energielevering en het verzekeren van de inboedel. De inboedelverzekering en opstalverzekering zijn wettelijk verplicht. De opstalverzekering loopt via de VvE.

### Nazorg

Bepaalde tekortkomingen zullen pas door het gebruik van de woning aan het licht komen. Zie de garantiedocumenten van BouwGarant voor de geldende garantieregelingen.

### Consumentendossier

Op basis van artikel 7:757a BW is de ondernemer verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan de verkrijger. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de kennisgeving dat het werk gereed is voor oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de ondernemer en de door of onder de verantwoordelijk van de ondernemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Tekeningen en berekeningen betreffende het tot stand gebrachte bouwwerk en de bijbehorende installaties:

- Verkooptekeningen
- Opdrachtbevestiging kopers meer- en minderwerk van betreffende bouwnummer
- Eventuele opdrachten over aanpassingen aan keuken, tegels, sanitair en/of binnendeuren
- Kopers optietekeningen (individuele tekening per bouwnummer as-built)
- Revisietekeningen W-installatie (as-built tekeningen van betreffende bouwnummer inzake riool, verwarming, ventilatie en water)
- Eindcontrole W-installatie
- Eindcontrole E-installatie
- Energielabel
- Meetrapport Mechanische Ventilatie
- Revisie elektra + groepenoverzicht
- Beschrijving van de toegepaste materialen en installaties
- Technische omschrijving
- Kleur- en materiaalstaat

Gebruiksfunctie van het bouwwerk

- Gebruiksfunctie verkooptekeningen (basis appartement en situatietekening)

Gegevens en bescheiden die nodig zijn voor het gebruik en onderhoud van het bouwwerk

- Woonwijzer met daarin onderhoudsadviezen voor de onderdelen die bij het object zijn toegepast.

Overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen

- Opstookprotocol van installateur (let wel, is algemeen en niet gericht op een specifieke vloerafwerking)
- Bedieningshandleidingen van toegepaste installaties (warmtepomp, ventilatie, rookmelders, videofoon)

Consumentendossier algemene ruimten

Algemene ruimten bij appartementsrechten worden opgeleverd aan de VvE. Voor de algemene ruimten wordt een eveneens een consumentendossier samengesteld, welke uiterlijk 10 werkdagen na oplevering, zoals bedoeld in artikel 7:758 lid 1 BW, beschikbaar gesteld aan de VvE.

Deze gegevens worden verstrekt aan de VVE bij oplevering van de algemene ruimte:

- Woonwijzer met daarin opgenomen: contactgegevens van de afdeling Service & Onderhoud, geldende garanties en onderhoudsadviezen voor de toegepaste onderdelen;
- Kleur- en materialenstaat algemene ruimten;
- W-installaties - revisietekeningen en keuringrapporten;
- E-Installaties – revisietekeningen en rapporten;
- Toegangscontrole installatie - tekeningen, keuring en handleiding.