

Technische Omschrijving



Loyd Nijmegen
78 appartementen

Inhoud

| | |
|--------------------------------------------------------|----|
| 1. Inleiding | 5 |
| 1.1. Contractuele waarde technische omschrijving | 5 |
| 1.2. Verkooptekeningen | 5 |
| 1.3. Garantie- en waarborgregeling | 5 |
| 1.4. Afwijkingen | 6 |
| 1.5. Leeswijzer | 6 |
| 2. Administratieve zaken | 7 |
| 2.1. Planontwikkeling en Ondernemer | 7 |
| 2.2. Architect | 7 |
| 2.3. Inlichtingen | 7 |
| 2.4. De contractgegevens zijn gedeponeerd bij: | 7 |
| 2.5. Koopsom Vrij Op Naam (v.o.n.) | 7 |
| 2.6. Koop-/aannemingsovereenkomst | 8 |
| 2.7. Verschuldigde termijnen | 8 |
| 2.8. Betalingen..... | 8 |
| 2.9. Adreswijziging..... | 9 |
| 2.10. Notariële overdracht | 9 |
| 2.11. Uitvoeringsduur, datum van aanvang | 9 |
| 2.12. Administratieve bepalingen..... | 9 |
| 2.13. Begripsbepalingen Bouwbesluit | 9 |
| 2.14. Het appartementsrecht | 10 |
| 2.15. De Vereniging van Eigenaars | 11 |
| 3. Technisch deel | 12 |
| 3.1. Ligging en maatvoering | 12 |
| 3.1.1. Ligging..... | 12 |
| 3.1.2. Peil van het woongebouw | 12 |
| 3.1.3. Maatvoering | 12 |
| 3.2. Grondwerk, riolering en terrein | 12 |
| 3.2.1. Grondwerk..... | 12 |
| 3.2.2. Rioleringswerken | 12 |
| 3.2.3. Terrein en beplanting | 12 |
| 3.2.4. Terreinverharding..... | 13 |
| 3.2.5. Terreininrichting | 13 |
| 3.2.6. Huisvuilophaalvoorziening..... | 13 |
| 3.2.7. Biodiversiteit..... | 13 |

| | | |
|---------|-----------------------------------------|----|
| 3.2.8. | Parkeergarage..... | 14 |
| 3.3. | Fundering..... | 14 |
| 3.4. | Liggers en kolommen | 14 |
| 3.5. | Vloeren | 14 |
| 3.6. | Wanden | 15 |
| 3.7. | Gevel..... | 15 |
| 3.8. | Daken..... | 15 |
| 3.9. | Isolatie | 16 |
| 3.10. | Kozijnen, ramen en deuren | 16 |
| 3.11. | Trappen en bordessen..... | 17 |
| 3.12. | Balustrades en leuningen | 18 |
| 3.13. | Beglazing..... | 18 |
| 3.14. | Plafond-, wand- en vloerafwerking | 18 |
| 3.14.1. | Afwerking algemene ruimten | 18 |
| 3.14.2. | Vloerafwerking appartement | 19 |
| 3.14.3. | Wandafwerking appartement | 19 |
| 3.14.4. | Tegelwerk appartement | 19 |
| 3.14.5. | Plafondafwerking appartement..... | 20 |
| 3.14.6. | Dorpels appartement | 20 |
| 3.15. | Schilderwerk | 20 |
| 3.15.1. | Buitenschilderwerk..... | 20 |
| 3.15.2. | Binnenschilderwerk..... | 20 |
| 3.16. | Keukeninrichting..... | 20 |
| 3.17. | Postkasten | 21 |
| 3.18. | Hemelwaterafvoeren (HWA)..... | 21 |
| 3.19. | Waterinstallaties..... | 21 |
| 3.20. | Sanitair..... | 21 |
| 3.21. | Verwarmingsinstallaties | 22 |
| 3.22. | Zonwering..... | 22 |
| 3.23. | Ventilatievoorzieningen..... | 22 |
| 3.24. | Elektriciteit | 24 |
| 3.24.1. | Elektrische installatie..... | 24 |
| 3.24.2. | Telecommunicatievoorziening | 24 |
| 3.24.3. | Videfoon | 25 |
| 3.24.4. | PV-panelen | 25 |
| 3.24.5. | Meterkast | 25 |

| | | |
|-----------|--------------------------------------------|-----------|
| 3.25. | Overige installaties | 25 |
| 3.25.1. | Lift..... | 25 |
| 3.25.2. | Blusleiding | 25 |
| 3.25.3. | Brandwerend rolluik..... | 25 |
| 3.25.4. | Laadvoorziening elektrische auto's | 25 |
| 4. | Andere belangrijke zaken | 26 |
| 4.1. | Koperswijzigingen..... | 26 |
| 4.2. | LIV Woonbelevingscentrum | 27 |
| 4.3. | Opleverprognose | 27 |
| 4.4. | Uitvoeringsduur en oplevering..... | 27 |
| 4.5. | De 5%-regeling | 28 |
| 4.6. | Onderhoudsperiode | 28 |
| 4.7. | Verzekeringen..... | 28 |
| 4.8. | Energielabel | 28 |
| 4.9. | Werkterrein | 28 |
| 5. | Bijlagen..... | 29 |
| 5.1. | Bijlage 1 – Kleur- en materialenstaat..... | 29 |
| 5.1.1. | Exterieur | 29 |
| 5.1.2. | Interieur..... | 29 |

1. Inleiding

Voor u ligt de “technische omschrijving” van uw nieuwe appartement. In deze technische omschrijving vindt u alle informatie over uw appartement. Dit document heeft samen met de verkooptekeningen en de documenten in de (digitale) kopersmap een contractuele waarde.

1.1. Contractuele waarde technische omschrijving

In de koop-/aannemingsovereenkomst zet u een handtekening waarmee u aangeeft dat de inhoud van de contractdocumenten u bekend is. Op dat moment zijn de technische omschrijving en de verkooptekeningen een verplichting tussen u en ons geworden.

De verkoopbrochure, de website en de 3D-visualisaties van het project en omgeving zijn geen contractdocument en zijn een (vrije) impressie van hoe de appartementen eruit gaan zien. Hier kunt u geen rechten aan ontlene. De eventuele aankleding van het appartement die is weergegeven op de plattegronden en de impressies behoren niet tot de aankoop van het appartement.

Daarnaast zijn ook de eventueel aangegeven kopersopties niet in deze technische omschrijving opgenomen.

1.2. Verkooptekeningen

Bij de koop-/aannemingsovereenkomst zijn tekeningen opgenomen. Deze maken onderdeel uit van de contractstukken. Enkele aandachtspunten zijn hierop van toepassing:

- De maten op de verkooptekeningen zijn uitgedrukt in millimeters, tenzij nadrukkelijk anders is aangegeven. Wij hebben deze maten zo nauwkeurig mogelijk aangegeven. Toch kan het voorkomen dat de maten op de tekening afwijken van de uiteindelijke maten.
- Wij geven de maatvoering tussen wanden aan, daarbij is nog geen rekening gehouden met wandafwerking, zoals wandtegels, spuitwerk, enzovoorts.
- Op de verkooptekeningen getekende regenwaterafvoeren en ventilatie ventielen, aantallen en posities zijn indicatief. De definitieve positie en het aantal wordt door de installateur bepaald.
- De openbare inrichting buiten de kavelgrens wordt uitgevoerd door derden. De laatst bekende versie is in de situatietekening verwerkt. Hier kunnen echter buiten onze invloed nog eventuele wijzigingen in plaatsvinden.

De bovengenoemde opmerkingen houden in dat u aan de situatietekening en de maten op de tekeningen geen rechten kunt ontlene. De plattegronden zijn niet geschikt om opdracht te verstrekken aan derden voor bijvoorbeeld de keukeninrichting.

Mochten er tegenstrijdigheden zijn tussen de verkooptekeningen en deze technische omschrijving dan geldt dat de technische omschrijving prevaleert boven de verkooptekeningen.

1.3. Garantie- en waarborgregeling

Op de appartementen in dit bouwplan is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020 van toepassing. Wat betekent de Woningborg garantie- en waarborgregeling voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van de appartementen in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. Woningborg regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg. Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de Woningborg garantie. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk

bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade die het gevolg is van onvoldoende onderhoud valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld hang- en sluitwerk) zijn uitgesloten van de garantie.

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

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

Woningborg zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement. Tevens geldt dat in geval van geschillen Woningborg kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt Woningborg garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij de koop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

1.4. Afwijkingen

In deze technische omschrijving noemen we soms merken. Het kan zijn dat wij, om uiteenlopende redenen, kiezen voor een alternatief. Dit alternatief is altijd minimaal van gelijkwaardige kwaliteit als het type die in de technische omschrijving genoemd is.

In deze technische omschrijving proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Woningborg hanteert regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Mocht het dus onverhoopt voorkomen dat in deze technische omschrijving een bepaling staat die niet verenigbaar is met de bepalingen van Woningborg, dan heeft de bepaling van Woningborg altijd voorrang.

Tijdens de uitvoering kunnen geringe afwijkingen ten opzichte van deze technische omschrijving en/of verkooptekeningen worden aangebracht na goedkeuring van de directie. De directie tijdens de bouw zal worden gevoerd door KlokGroep Bouw & Ontwikkeling. Indien een dergelijke afwijking vanuit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk wordt geacht en de kwaliteit hier niet ernstig door wordt beïnvloed, behoudt KlokGroep Bouw en Ontwikkeling zich het recht wijzigingen aan te brengen in de tekeningen en technische omschrijving. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

1.5. Leeswijzer

De technische omschrijving is verdeeld in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk is de inleiding. In het tweede hoofdstuk vindt u algemene projectgegevens en administratieve gegevens die voor de koop van uw appartement van belang zijn. In het derde hoofdstuk vindt u beschrijvingen van materialen en meer informatie over de afwerking van uw appartement. In het laatste deel leest u meer over wijzigingen tijdens de bouw, de oplevering en het onderhoud van uw appartement.

2. Administratieve zaken

2.1. Planontwikkeling en Ondernemer

De ontwikkeling en realisatie van Loyd Nijmegen gebeurt onder de verantwoording van:

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling B.V.

Bezoekadres:
Kanaalstraat 200,
6541 XN Nijmegen
Telefoonnummer: 088 – 024 91 00

Postadres:
Postbus 40018,
6504 AA Nijmegen

2.2. Architect

EGM Architecten
Wilgenbos 20,
3311 JX Dordrecht
Telefoonnummer: 078 – 6330 660

2.3. Inlichtingen

Inlichtingen omtrent verkoop en financiering van de appartementen uit dit project kunnen worden verkregen bij:

LIV Wooncoach B.V.
Verlengde Energieweg 50,
6541 XX Nijmegen
Telefoonnummer: 088 – 070 77 00

Hans Janssen Garantiemakelaars:
St. Canisiussingel 19 H,
6511 TE Nijmegen
Telefoonnummer: 024 – 3 244 244

2.4. De contractgegevens zijn gedeponeed bij:

Bruggink & Van Beek Notarissen
Oosterweg 6
6602 HD Wijchen
Telefoonnummer: 024 – 641 45 44

2.5. Koopsom Vrij Op Naam (v.o.n.)

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die bij het verwerven van een eigen appartement zijn gemoeid, in de koopsom zijn begrepen, te weten:

- de grondkosten;
- de bouwkosten;
- honorarium architect en constructeur;
- honorarium notaris inzake transportkosten;
- makelaarscourtage;
- kosten garantiecertificaat Woningborg NV;
- de gemeentelijke leges van de omgevingsvergunning;
- kadastrale rechten;
- benodigde infrastructurele werken en tuinaanleg;
- verscheidene aansluitkosten (water, elektra, riolering, gas);
- BTW dan wel overdrachtsbelasting, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend.

Niet in de koopsom begrepen zijn de kosten met betrekking tot de financiering van uw appartement, zoals:

- het eventuele renteverlies over de grond (datum conform de koop-/ aannemingsovereenkomst);
- de rentevergoeding over eventueel reeds vervallen termijnen (koop-/ aannemingsovereenkomst);
- de notariskosten voor het beschrijven van een hypotheekakte;
- de kosten verbonden aan het afsluiten van de hypotheek.

Voorts zijn niet inbegrepen:

- de aansluitkosten inzake de centrale antenne installatie (CAI), telefoon en internet;
- eventuele droogstookkosten van het appartement;

De v.o.n.-verkooprijzen worden door de makelaar aan u verstrekt. De met u in de koop-/aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast met uitzondering van wijzigingen in het btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de ondernemer. De zogenaamde risicoregeling is dus uitgesloten.

2.6. Koop-/aannemingsovereenkomst

Bij deze akte gaan koper en verkoper een overeenkomst aan, waarbij de koper zich onder meer verplicht tot betaling van de koopprijs en de verkoper zich verplicht tot de realisatie van het appartement en de levering van de onderliggende c.q. daarbij behorende grond. Nadat u deze koop-/aannemingsovereenkomst hebt getekend, ontvangt u op korte termijn van de makelaar een door de ondernemer mede ondertekende kopie. De originele akte wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële eigendomsoverdracht zal voorbereiden.

2.7. Verschuldigde termijnen

Mochten er voor datum van notariële eigendomsoverdracht reeds termijn(en) vervallen zijn, dan verleent KlokGroep Bouw & Ontwikkeling uitstel van betaling tot de datum van deze eigendomsoverdracht.

Over de verschuldigde, maar niet betaalde termijn(en) wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht met u verrekend. Voor de betaling van de overige nog niet vervallen termijnen ontvangt u separate nota's.

2.8. Betalingen

Alle betalingen kunt u richten aan:

KlokGroep Bouw & Ontwikkeling B.V.
Postbus 40018
6504 AA Nijmegen
Het bankrekeningnummer is NL27 RABO 0188 2760 84

Wilt u daarbij de volgende gegevens vermelden?

- uw naam
- bouwnummer
- factuurnummer
- de aanduiding: Loyd Nijmegen

Als betalingsdatum geldt de datum waarop wij het geld hebben ontvangen.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van de notariële overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldverstrekker binnen 14 dagen aan ons betaalt. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet wordt overschreden. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening moeten brengen.

Minimaal één werkdag voor de datum van sleuteluitgifte moeten wij een bericht van onze bank hebben ontvangen, waaruit blijkt dat alle betalingen zijn gedaan (nog openstaande termijnen, eventuele rentenota's en meerwerk-nota's).

2.9. Adreswijziging

Wanneer u voor de datum van de sleuteluitgifte verhuist, verzoeken wij u ons binnen drie dagen na uw verhuisdatum te laten weten wat uw nieuwe adres is. Wilt u de volgende gegevens doorgeven?

- uw naam
- bouwnummer
- oude adres
- nieuwe adres met postcode
- nieuwe telefoonnummer
- datum van ingaan adreswijziging
- aanduiding: 24019001 Loyd Nijmegen

U kunt dit doen door een e-mail te versturen naar: info@kloggroep.nl.

2.10. Notariële overdracht

De notariële- of eigendomsoverdracht van de te bouwen appartementen geschiedt met een zogenaamde 'Akte van Levering' (akte van overdracht) bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht uiterlijk kan plaatsvinden. Daar dient u rekening mee te houden bij de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. De notaris bepaalt de exacte datum van de grondoverdracht.

2.11. Uitvoeringsduur, datum van aanvang

Als officiële datum van aanvang hanteren wij de dag waarop we beginnen met de funderingswerkzaamheden van het appartementengebouw. Op dat moment ontvangt u een factuur.

De uitvoeringsduur en de oplevering van het appartement zullen plaatsvinden binnen een termijn welke nader in de koop-/aannemingsovereenkomst is genoemd. Dit aantal dagen geldt in normale omstandigheden. Op het moment dat het appartementengebouw schade ondervindt van onvoorziene omstandigheden zoals brand, storm of water, is extra bouwtijd nodig om de schade te verhelpen.

2.12. Administratieve bepalingen

Van toepassing zijnde voorschriften:

- a. Modelbouwverordening, Bouwbesluit 2012;
- b. De plaatselijke aanvullende voorschriften;
- c. De voorschriften en bepalingen van telefonie en het plaatselijk bedrijf voor de centrale antenne-inrichting;
- d. Bepaling van Nutsbedrijven;
- e. Bepalingen Woningborg NV

2.13. Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of zolder maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Bouwbesluit wordt gehanteerd:

| Ruimtebenaming tekeningen | Ruimtebenamingen Bouwbesluit |
|--------------------------------------------|---------------------------------|
| Hal – entree – gang | Verkeersruimte |
| Meterkast – techniek – hydrofoor ruimte | Technische ruimte |
| Keuken – woonkamer – slaapkamer – zitkamer | Verblijfsruimte |
| Toilet | Toiletruimte |
| Badkamer | Badruimte |
| Kast – werkkast – berging | Onbenoemde ruimte |
| Buitenberging | Buitenberging |
| Balkon | Buitenruimte |
| Parkeergarage - fietsenstalling | Stallingsruimte voor voertuigen |

2.14. Het appartementsrecht

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen het eigendom en de gebruiksrechten. Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de gezamenlijke eigenaren. Daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het eigen appartement) en het medegebruiksrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u denken aan de entreehal en overige hallen, de lift, het trappenhuis en de gezamenlijke installaties.

Appartementsrechten ontstaan door het splitsen van een gebouw in juridische zin. Om een gebouw in appartementen te splitsen moet de notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende splitsingstekening(en) in de openbare registers ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

De splitsingsakte

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken opgenomen, zoals:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder “afzonderlijk gedeelte”, de appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het hele gebouw (het zogenaamde breukdeel);
- het splitsingsreglement.

Het splitsingsreglement

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke kosten voor rekening van alle eigenaren komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (exploitatie-rekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de “servicekosten” moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke en de privé- gedeelten van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn;
- hoe de Vereniging van Eigenaars is samengesteld en zal functioneren;
- hoe een huishoudelijk reglement eruit dient te zien.

2.15. De Vereniging van Eigenaars

Als bewoner van Loyd woont u comfortabel in uw appartement. U wordt samen met de overige eigenaren van Loyd eigenaar van de parkeergarage en van het gebouw waarin u woont. Het is daarom belangrijk dat u zich samen beschermt tegen risico's zoals brand en aansprakelijkheid en dat u gezamenlijk een prettige woonomgeving creëert.

U wordt van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars (VvE), omdat u samen eigenaar bent van het gebouw waarin u woonachtig bent. Of beter gezegd, u wordt automatisch lid van drie verenigingen, namelijk:

- de Vereniging van Eigenaars van het gebouw waarin uw appartementsrecht zich bevindt;
- de Hoofdvereniging van Eigenaars waar alle verenigingen in het project onder vallen; en
- de Vereniging van Eigenaars van de parkeergarage, omdat u ook eigenaar bent van minimaal één parkeerplaats én gebruik mag maken van o.a. de daktuin.

Alle eigenaren van de appartementen zijn in de toekomst gezamenlijk verantwoordelijk voor de instandhouding en het onderhoud van het complex en daktuin. Als uitgangspunt wordt de splitsingsakte gehanteerd, hierin zijn alle rechten en plichten van de diverse leden (eigenaren) vastgelegd. Vaak neemt de VvE later een huishoudelijk reglement aan waarin nadere details beschreven staan. U maakt in de jaarlijkse vergadering afspraken over bijvoorbeeld de schoonmaak en het onderhoud en legt deze afspraken voor een jaar vast in dit huishoudelijk reglement.

Bij de oprichting van deze vereniging is reeds een voorlopig bestuur benoemd. Zodra de toekomstige appartementseigenaren bekend zijn, zullen deze op democratische wijze zelf het bestuur kunnen kiezen. De eerste twee jaar wordt de VvE voor u geregeld door VVE Diensten Nederland Eindhoven B.V.

Als bijdrage in de kosten van de VvE dient u maandelijks een voorschotbijdrage te betalen aan de vereniging.

Deze bijdrage heeft onder andere betrekking op de volgende zaken:

- opstal- en aansprakelijkheidsverzekering (van de VvE);
- algemene kosten, administratiekosten, vergaderingen en dergelijke;
- onderhoud groenvoorziening;
- reservering voor groot onderhoud;
- energieverbruik algemene verlichting in parkeergarage / hal entree / buiten.

De maandelijkse bijdrage kan per jaar variëren, afhankelijk van wat u samen afspreekt in de jaarlijkse vergadering. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht. De maandelijkse bijdrage wordt vanaf dit moment in rekening gebracht.

3. Technisch deel

3.1. Ligging en maatvoering

3.1.1. Ligging

Op de situatietekening ziet u de ligging van het bouwterrein en het appartementengebouw. De nummers in de appartementen zijn de bouwnummers. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in de officiële stukken en correspondentie. Het zijn geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres, deze worden in een later stadium bepaald door de gemeente Nijmegen.

3.1.2. Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de entreevloer op het laagste niveau; dit peil ligt ongeveer 15 cm boven de kruin van de weg. De peilhoogte t.o.v. N.A.P. (Normaal Amsterdams Peil) wordt in overleg met de gemeente Nijmegen bij de aanvang van het werk vastgesteld.

3.1.3. Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

3.2. Grondwerk, riolering en terrein

3.2.1. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingsbalken en – poeren, de liftput, parkeergarage, kabels, leidingen en paden. Grondaanvullingen worden verricht met uitkomende grond, eventueel tekort wordt aangevoerd en eventueel overschot wordt afgevoerd.

3.2.2. Rioleringswerken

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koop- /aanneemsom inbegrepen. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, dit betekent dat het regenwater afzonderlijk van het overige afvalwater (vuilwater) wordt afgevoerd. Het gescheiden rioleringsstelsel voor het afvalwater wordt ondergronds aangesloten op het gemeentelijk riool.

Het regenwater wordt gebruikt om de daktuin te voorzien van voldoende water door het op te slaan in een waterretentielaag. De waterretentielaag wordt aangebracht bovenop de betonvloer, direct onder de daktuin. Als de waterretentielaag overloopt wordt het water afgevoerd naar de naastgelegen watersingel.

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof, waar nodig in geluid reducerende uitvoering. Vanaf de diverse aansluitpunten in het appartement worden kunststof leidingen gelegd en via leidingen in de schachten aangesloten op de buitenriolering. De riolering wordt belucht en voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Op de begane grond worden leidingen in het zicht uitgevoerd. In enkele bergingen komt een standleiding. Indien mogelijk worden deze in de hoek van de ruimte gepositioneerd.

3.2.3. Terrein en beplanting

Tegen de zijkanten van de parkeergarage wordt rondom onder een hellingshoek grond aangebracht. Op deze manier ontstaat er een visuele terp waar de 3 woongebouwen op staan. Feitelijk staan de 3 woongebouwen op de parkeergarage.

Het dak van de parkeergarage wordt voorzien van een daktuin. Het definitieve inrichtingsplan van de daktuin wordt ter informatie aan de Vereniging van Eigenaars voorgelegd. De nu op de situatietekening aangegeven beplantingen en dergelijke is ter indicatie zoals het er mogelijkwijs uit zou kunnen komen te zien. Het onderhoud van deze beplanting zal door de Vereniging van Eigenaars worden geregeld.

De beplanting wordt aangelegd in het eerste plantseizoen na de oplevering. De beplanting in het openbaar gebied buiten de kavelgrens rondom het appartementengebouw wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

3.2.4. Terreinverharding

De parkeergarage wordt voorzien van klinkerbestrating bestaande uit betonstenen in verschillende afmetingen en kleuren.

De daktuin wordt voorzien van 2 verschillende soorten klinkerbestrating die worden ingesloten met betonbandjes e.e.a. conform opgave landschapsarchitect. De trap in het talud van de terp wordt voorzien van betonnen traptreden in verschillende lengtes en de hellingbaan in het talud wordt voorzien van grote betontegels conform opgave landschapsarchitect.

De privé terrassen op de 1^e verdieping worden voorzien van betontegels (afmeting 500x500 mm) aangebracht op zand. De randen rond het privé terras worden conform opgave landschapsarchitect gedeeltelijk voorzien van een betonnen keerwand ca. 400 mm hoog.

De bestrating in het openbaar gebied buiten de kavelgrens rondom het appartementengebouw wordt aangelegd door de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

3.2.5. Terreininrichting

In de parkeergarage worden verschillende gemeenschappelijke fietsenstallingen gerealiseerd. Deze bieden in totaal ruimte aan 78 fietsen, uitgaande van een gangbaar model fiets. Er worden geen laadvoorzieningen aangebracht voor elektrische fietsen. De elektrisch fiets kan eventueel opgeladen worden in de eigen berging.

Bij diverse appartementen wordt een thermisch verzinkte plantenbak aangebracht op het balkon of dakterras voorzien van beplanting conform opgave landschapsarchitect. De positie van de plantenbak is conform opgave van de constructeur en is zodoende niet verplaatsbaar in verband met de constructieve uitgangspunten. De constructieve uitgangspunten worden bij oplevering aangeboden aan de VvE.

3.2.6. Huisvuilophaalvoorziening

In het project wordt een containerruimte gerealiseerd voor de inzameling van de herbruikbare afvalstromen voor plastic, oud papier en groen- en fruitafval (GF). Deze wordt in verband met de toegankelijkheid van het inzamelvoertuig gepositioneerd naast de entree van de parkeergarage. De exacte locatie is terug te vinden op de verkooptekening.

Voor restafval komt er een ondergrondse container elders in de openbare ruimte. De exacte locatie wordt bepaald door de gemeente en valt buiten deze technische omschrijving.

Nadere informatie over afval en de aanbiedregels van afval kunt u inzien via de 'Dar-app'. Rond de oplevering ontvangt u hier meer informatie over.

3.2.7. Biodiversiteit

Om de biodiversiteit binnen het project te vergroten zijn er voor de huismus, gierzwaluw en de gewone dwergvleermuis permanente verblijfplaatsen aangebracht in het project. Zo zijn de verblijfplaatsen voor de huismus verwerkt in de balustrade rond de centrale opening van de daktuin. Voor de gierzwaluw zijn er

verblijfplaatsen in gevels van de gebouwen 'Robie House' en 'Guggenheim' aangebracht. De exacte locaties staan aangegeven op de verkooptekening. De verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis worden aangebracht in enkele bomen in de daktuin.

3.2.8. Parkeergarage

De parkeergarage van het project is bestemd voor zowel privé parkeren als bezoekers parkeren. Aan elk appartement is ten minste één parkeerplaats in het privé-gedeelte van de parkeergarage gekoppeld. Het exacte aantal parkeerplaatsen is conform de koop-/aannemingsovereenkomst. De toedeling van deze parkeerplaatsen is conform de prijslijst.

De parkeergarage wordt voorzien van een stalen vouw-schuifdeur met een loopdeur. Deze worden in kleur afgewerkt. Nabij de stalen vouw-schuifdeur wordt een videofoon-intercom geplaatst voor bezoekers. Bij elke parkeerplaats wordt een afstandsbediening geleverd voor het bedienen van deze elektrisch te openen vouw-schuifdeur.

Het privé-gedeelte van de parkeergarage wordt aanvullend afgesloten middels een slagboom die tevens met behulp van dezelfde afstandsbediening te openen is. De slagboom wordt aan de zijde van het privé-gedeelte voorzien van detectielus in het straatwerk, waardoor bij het uitrijden de afstandsbediening niet nodig is.

De parkeerplaatsen hebben in de parkeergarage hebben de minimale afmeting van 2,5 m x 5 m, overeenkomend met de kwaliteitseisen voor haaks parkeren van de gemeente Nijmegen. De functionele - en prestatie-eisen van de NEN 2443 zijn buiten beschouwing gelaten.

In de parkeergarage komen twee algemene fietsenstallingen. Deze bieden samen plaats voor ca. 78 fietsen en zijn bestemd voor alle bewoners van het project die hun fiets liever niet in de eigen berging plaatsen.

3.3. Fundering

De fundering van het appartementengebouw bestaat uit betonnen palen met funderingsbalken van beton.

3.4. Liggers en kolommen

De kolommen en liggers op de begane grond onder het gebouw worden uitgevoerd in beton. Onder de daktuin worden de kolommen en liggers op de begane grond uitgevoerd in verzinkt staal of beton, niet nader afgewerkt.

De kolommen in de appartementen worden uitgevoerd in beton. Afmeting en uitvoering conform opgave constructeur.

3.5. Vloeren

De begane grondvloer van de trappenhuizen is een in het werk gestorte gewapende betonvloer gestort op zand. Onder de bergingen en bergingsgangen wordt ook een betonvloer gestort. De liftputten worden in deze begane grondvloer opgenomen. De vloer is daar waar nodig geïsoleerd.

De balkons, verdiepings- en dakvloeren worden conform opgave constructeur wisselend uitgevoerd als in het werk gestort beton en als een geprefabriceerde betonnen breedplaatvloer met een in het werk aangebrachte stortlaag van beton. Pasplaten en stortstroken worden gebruikt waar nodig.

Daar waar geen verlaagd plafond wordt toegepast geldt dat de V-naden aan de onderzijde van de breedplaatvloer, tussen de afzonderlijke vloerplaten, niet over de volledige lengte van het plafond stroken en worden onderbroken op plaatsen waar bijvoorbeeld de vloer in het werk is gestort. Waar nodig worden in de vloeren stalen balken opgenomen.

De dragende vloer van de daktuin bestaat uit geprefabriceerde kanaalplaatvloer met zichtbare V-naden aan de onderzijde. De V-naden stroken niet over de volledige lengte van het plafond. Deze worden onderbroken op plaatsen waar bijvoorbeeld de vloer in het werk is gestort. De kanaalplaten zijn plaatselijk voorzien van gaatjes

aan de onderzijde ten behoeve van de ontwatering van de kanalen. Waar nodig worden onder de vloeren stalen balken opgenomen.

3.6. Wanden

Voor de wandconstructies worden de volgende materialen toegepast:

- Dragende wanden: Beton
- Binnenspouwblad: HSB (Houtskeletbouw) element
- Wanden liftschacht: Beton
- Dragende scheidingwanden trappenhuis: Beton
- Lichte woningscheidende wanden: Metal stud
- Voorzetwanden: Metal stud
- Lichte scheidingwanden in appartement: Cellenbeton, dik 100 mm / Metal stud (plaatselijk, positie conform verkooptekening)
- Leidingschachten in appartement: Cellenbeton, dik 100 mm
- Niet-dragende wanden parkeergarage: Kalkzandsteen (vellingblokken), dik min. 100 mm / Betonblokken, dik min. 100 mm (positie conform verkooptekening)
- Niet-dragende wanden bergingen: Kalkzandsteen (vellingblokken), dik min. 100 mm
- VvE ruimte in parkeergarage: Gaashekwerk
- Ruimte voor techniek in parkeergarage: Combinatie van gaashekwerk en kalkzandsteen (vellingblokken), dik min. 100 mm

Afmeting en uitvoering constructieve wanden conform opgave constructeur.

3.7. Gevel

De dichte panelen tussen de gevelkozijnen bestaan uit gesloten verticale (ver)houten gevelprofielen, voorzien van variërende profilering middels reliëflatten e.e.a. conform geveltekening. De (ver)houten gevelprofilering is een natuurproduct en zal door weersomstandigheden verkleuren.

De horizontale banden in de gevel worden uitgevoerd in keramische beplating op een achterconstructie. Naden conform opgave leverancier.

3.8. Daken

De platte daken van de appartementengebouwen worden voorzien van een afschotisolatielaag. Op deze afschotisolatielaag wordt een bitumineus dakbedekkingssysteem aangebracht, voorzien van een ballastlaag van grind.

De dakrand wordt afgewerkt met een gezette beplating van aluminium. In de dakranden en vloeren van de balkons worden waar nodig spuwers (noodoverstorten) aangebracht. Deze hebben een signaalfunctie in het geval van een verstopping. De noodoverstorten worden aangebracht daar waar het opvalt als de afvoer van het bovengelegen dak of balkon verstopt zit.

Op de platte daken komen installatietechnische voorzieningen waaronder kanalen van de mechanische ventilatie, beluchting en ontluchting van de riolering, pv-panelen en valbeveiliging (ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden op het platte dak). De platte daken zijn bereikbaar via een dakluik in het trappenhuis.

De buitenruimtes (balkons en dakterrassen) van de appartementen worden voorzien van afschotisolatie, bitumineuze dakbedekking en betontegels (afmeting 500x500mm) op verstelbare tegel dragers. Er worden enkel hele of halve tegels aangebracht. Hierdoor blijven de randen van de buitenruimtes vrij van tegels.

Ter plaatse van de daktuin wordt het dek van de parkeergarage voorzien van een waterdicht dakbedekkingssysteem met daarop een waterretentielaag met filterlaag. Afhankelijk van de situatie en afwerking zit hierboven een substraat of lava laag. Deze lagen worden respectievelijk afgewerkt met groen (gras, vaste planten, heesters en bomen) en straatwerk.

3.9. Isolatie

In het Bouwbesluit staan eisen geformuleerd waaraan de warmte- en geluidsisolatie van appartementen moet voldoen. Voor een goede geluidsisolatie tussen de appartementen is gekozen voor vloeren van massief beton met een zogenaamde zwevende dekvloer. De lichte woningscheidende- en gangwanden bestaan uit een zogenaamde metal stud wand. Dat is een dubbele wand van metalen staanders bekleed met gipsplaten en waar nodig voorzien van achterhout. Tussen de staanders wordt isolatie aangebracht.

Voor de warmte-isolatie van de gevels wordt ter plaatse van de appartementen in de houtskeletelementen isolatie opgenomen conform eisen van het Bouwbesluit.

Tussen de gang en het trappenhuis op de begane grond en de aangrenzende parkeergarage en bergingen komen afwisselend een geïsoleerde voorzetwand afgewerkt met gipsplaten of geïsoleerde spouwmuur. Exacte locaties conform de verkooptekening.

Tussen de appartementen en de algemene ruimtes wordt waar nodig een geïsoleerde voorzetwand aangebracht. Ook hier geldt dat de exacte locatie hiervan op de verkooptekening is aangegeven.

De plafonds van de balkons worden voorzien van een gevelisolatiesysteem afgewerkt met minerale sierpleister. Deze plafonds worden gezien als onderdeel van de gevel en vallen daarmee onder verantwoordelijkheid van de VvE. Dit betekent dus ook dat u deze plafonds niet op eigen initiatief mag en hoeft te onderhouden. Hierover leest u ook meer in de splitsingsakte van het project.

De plafonds van de begane grond worden waar nodig geïsoleerd met isolatieplaten en/of indien nodig voorzien van een afwerking met houtwolcementplaten.

Voor de volledigheid willen we benadrukken dat de bergingen op de begane grond niet voorzien zijn extra isolatie. Deze berging is daardoor te vergelijken met een buitenbuiten. Wij adviseren om vochtgevoelige spullen, zoals bijvoorbeeld muziekinstrumenten en kleding, in de berging in het appartement op te slaan.

3.10. Kozijnen, ramen en deuren

Hoofdentrees appartementengebouwen:

- Aluminium kozijnen, in kleur geanodiseerd;
- Elektrisch te openen schuifdeuren.

Buitenkozijnen appartementen:

- Aluminium draaikiepramen, in kleur geanodiseerd;
- Schuifdeuren van aluminium, in kleur geanodiseerd;

Buitenkozijn containerruimte:

- Hardhouten kozijn, dekkend geschilderd;
- Houten massieve deur, volledig dicht.

Algemene toegangsdeur(en) appartementengebouw vanuit de parkeergarage:

- Hardhouten kozijnen, voorzien van zijlicht welke voldoen aan de benodigde brandwerendheidseisen;
- Vlakke houten deuren met glasopening;
- Kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd;

Binnenkozijnen en deuren algemene (verkeers)ruimten (anders dan hiervoor beschreven):

- Hardhouten kozijnen welke voldoen aan de benodigde brandwerendheidseisen;

- Vlakke houten deuren (tussen gemeenschappelijke ruimtes met glasopening m.u.v. de deuren naar het trappenhuis);
- Kozijnen en deuren worden dekkend geschilderd;
- Kozijnen op de begane grond worden voorzien van 3 hoekstrip m.u.v. de kozijnen in de gangen;
- Deuren worden zelfsluitend uitgevoerd daar waar nodig in verband met brandwerendheidseisen (al dan niet voorzien van kleefmagneet);
- Deuren op de begane grond worden voorzien van schopplaten (2 zijdig) m.u.v. de deuren in de gangen.

Binnenkozijnen en deuren bergingen:

- Hardhouten kozijnen, voorzien van 3 hoekstrips, dekkend geschilderd;
- Stompe HPL deur.

Woningtoegangsdeur appartementen:

- Kozijn hardhout, dekkend geschilderd;
- Houten vlakke deur met spion, dekkend geschilderd, voorzien van rookmelder gestuurde vrijloopdranger;
- Dagkant voorzien van omtimmering.

Binnenkozijnen in de appartementen:

- Stalen montagekozijnen zonder bovenlicht geschikt voor stompe binnendeuren, kozijnen fabrieksmatig afgelakt in een wittint.

Binnendeuren in de appartementen:

- Houten vlakke stompe deuren, fabrieksmatig afgelakt in een wittint.
- Meterkastdeuren worden voorzien van ventilatieroosters in de deur.

Hang- en sluitwerk:

- Hang- en sluitwerk van kozijnen, ramen en deuren wordt daar waar nodig inbraakwerend uitgevoerd conform de eisen van het Bouwbesluit;
- Aluminium kozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd met systeemgebonden hang- en sluitwerk;
- De entreedeur van het appartement en de deur van de berging in het bergingenblok worden gelijksluitend (met gelijksluitende cilinders) uitgevoerd;
- De binnendeuren in de appartementen, m.u.v. de meterkastdeur, worden voorzien van rozetschild, kruk/kruk garnituur en loopslot;
- Toilet- en badkamerdeuren worden voorzien van rozetschild en kruk/kruk garnituur en vrij- en bezetslot;
- De meterkastdeuren wordt voorzien van een systeemgebonden kastslot;
- De hoofdentreedeur, de deur tussen hoofdentree en lifthal en de entree tot het trappenhuis op de begane grond zijn te openen met een elektrische sleutelkaart.
- De centrale trapopgang naar de daktuin is vanuit de parkeergarage middels een loopslot te openen. De andere kant op, van buiten naar de parkeergarage, is deze enkel te openen middels elektrische sleutelkaart.

Naast de automatische toegangsdeur wordt een centraal bellentableau met naamkader en videofoon-intercom geplaatst. De eerste toegangsdeur is overdag (bijvoorbeeld tussen 05:00 uur en 22:00 uur) van buitenaf te openen met behulp van een bewegingssensor en 's avonds met behulp van een elektrische sleutelkaart. De tweede toegangsdeur is overdag van buitenaf te openen met behulp van de videofoon-intercom en een elektrische sleutelkaart.

3.11. Trappen en bordessen

De trappen in de algemene verkeersruimten zijn geprefabriceerde betonnen trappen voorzien van boom. De loopvlakken worden voorzien van een antislipstructuur. De bordessen zijn van geprefabriceerde beton inclusief schrobrand.

De buitentrap in de centrale trapopgang van de parkeergarage naar de daktuin is van geprefabriceerd beton. De loopvlakken (traptreden) worden voorzien van een antislipstructuur. De gehele trap wordt voorzien van coating systeem.

3.12. Balustrades en leuningen

De balkons worden voorzien van glazen balustrades die aan de onderzijde zijn ingeklemd, zonder handregel aan de bovenzijde. Op de locaties waar de balkons een hogere borstwering hebben, wordt deze borstwering aan de binnenzijde afgewerkt met een vezelcementplaat. De buitenzijde van de borstwering wordt voorzien van een keramische gevelbeplating.

De trappen worden aan één zijde voorzien van een handregel bevestigd op de aanwezige achterconstructie, in kleur gecoat.

3.13. Beglazing

Het glas in de buitenkozijnen, ramen en -deuren wordt uitgevoerd in isolerende beglazing. Classificatie conform de BENG berekening. Waar nodig wordt het glas brandwerend, zonwerend, doorvalveilig of letselwerend uitgevoerd. Tussen de verschillende glassoorten kan een licht kleurverschil en/of vertekening aanwezig zijn.

De binnenkozijnen, ramen en -deuren in de algemene (verkeers)ruimten worden voorzien van enkel blank glas, waar nodig brandwerend of letselwerend uitgevoerd.

3.14. Plafond-, wand- en vloerafwerking

3.14.1. Afwerking algemene ruimten

In de algemene (verkeers)ruimten worden de onderstaande afwerkingen aangebracht:

| Ruimte | Vloerafwerking | Wandafwerking | Plafondafwerking |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Voorportaal | Schoonloopmat en MDF vloerplint 10 cm | Voorzetwand van (ver)hout materiaal | Spuitwerk |
| Trappenhuizen | Prefab beton | Glasvezel v.v. sauswerk | Spuitwerk, behoudens trappen en bordessen |
| Gang | Begane grond: Vloertegels 80x80cm en schoonloopmat conform verkooptekening en tegelplint 15 cm 1 ^e verdieping: Vloertegels 80x80cm en tegelplint 15 cm Overige verdiepingen: Vloerbedekking en MDF vloerplint 10 cm | Glasvezel v.v. sauswerk | Akoestisch spuitwerk |
| Vluchtgang | Vloerbedekking en MDF vloerplint 10 cm | Glasvezel v.v. sauswerk | Spuitwerk |
| Werkkast | Vloertegels 15x15cm en plint van tegels 15x15cm | T.p.v. uitstortgootsteen voorzien van wandtegel, 15x15cm, Metal stud wand voorzien van spuitwerk, Overig geen nadere afwerking | Geen nadere afwerking |
| Bergingenblok / fietsenstalling | Monolithische betonvloer | Geen nadere afwerking | Thermische isolatie waar nodig v.v. HWC , elders geen nadere afwerking |
| Parkeergarage | Klinkerbestrating met betonstenen Grind onder ventilatieopening in het plafond. | Geen nadere afwerking | Thermische isolatie waar nodig v.v. HWC , elders geen nadere afwerking |

Met uitzondering van de begane grond is onder de vloerafwerking een zwevende dekvloer op de constructieve betonvloer aangebracht.

De onder- en bovenzijde van de prefab betonnen trappen en bordessen zijn fabrieksmatig afgewerkt en worden in het werk geschilderd.

Onder toegangsdeuren in de gang en trappenhuis die aansluiten op vloertegelwerk/bedekking komen antracietkleurige kunststenen dorpels.

3.14.2. Vloerafwerking appartement

De betonnen draagvloer in het appartement wordt, met uitzondering van de badkamer en het toilet, voorzien van een zogenaamde anhydrietvloer (vlakheidsklasse 4 volgens NEN 2747, geschikt voor vloerbedekking of gelijkwaardig). Tussen de draagvloer en de dekvloer komt een geluid- en warmte-isolerende laag. Door deze isolatielaag is het mogelijk een harde vloerbedekking aan te brengen. Let u erop dat dit op de juiste wijze gebeurt en dat dit uitgevoerd wordt conform de afspraken binnen de VvE. Zo moet bijvoorbeeld de vloerbedekking rondom los gehouden worden van de wanden en de (zelf aangebrachte) plinten. Hierover leest u ook meer in de splitsingsakte van het project.

Om contactgeluid en scheurvorming te voorkomen dient een harde vloerafwerking te worden onderbroken waar de dekvloer eindigt ter plaatse van de gevelkozijnen. Deze onderbreking kan afgewerkt worden met bijvoorbeeld een kitvoeg.

In het Bouwbesluit zijn eisen opgenomen voor de hoogte van de onderdorpel van onder meer de entreedeur van het appartement. Wij gaan ervan uit dat de bewoner een vloerafwerking in het appartement aanbrengt met een dikte van circa 15 mm. Alleen zo voldoet de hoogte van de onderdorpel aan de eisen uit het Bouwbesluit.

3.14.3. Wandafwerking appartement

De wanden in het appartement worden behangklaar afgewerkt, met uitzondering van betegelde wanden en de meterkasten.

Voordat u gaat behangen, adviseren wij u enkele voorbereidingen te treffen. Bijvoorbeeld kleine oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende onder- gronden voorbehandelen. Wij adviseren u om glasvlies, glasweefsel of dik behang aan te brengen welke kleine oneffenheden en gaatjes kan opnemen. Wij raden u sterk af later zelf grote wandoppervlakten te voorzien van spuitwerk.

In de eerste periode na de oplevering is nog bouwvocht in het appartement aanwezig. Dat kan zorgen voor verkleuringen, vocht- en schimmelplekken of krimp-scheuren op de wandafwerking, dit is niet te voorkomen. Om dit te beperken, kunt u het beste alle ruimtes gelijkmatig verwarmen (met een lage temperatuur) en tegelijk extra ventileren totdat het meeste vocht verdampt en uit het appartement verdwenen is.

Ter plaatse van de overgang tussen verschillende soorten wanden worden verticale naden aangebracht. Geadviseerd wordt deze naden door te zetten in de eindafwerking om scheurvorming te voorkomen.

3.14.4. Tegelwerk appartement

In de badkamer en in het toilet komt een wand- en vloerafwerking met speciaal voor dit project gekozen selectie Grespania tegels. De selectie is weergegeven in de sanitair- en tegelbrochure in de kopersmap en tevens in het LIV Woonbelevingscentrum te zien.

Toilet:

- wandtegels: afmeting circa 60x30 cm (bxh), betegeld tot ca één laag boven het inbouwreservoir het resterende oppervlak wordt voorzien van spuitwerk.
- vloertegels: afmeting circa 60x60 cm.

Badkamer:

- wandtegels: afmeting circa 60x30 cm (bxh), betegeld tot plafond.
- vloertegels: afmeting circa 60x60 cm, ter plaatse van de douchehoek wordt het tegelwerk circa 1 tegeldikte verdiept, afgewerkt en onder afschot naar de douchegoot aangebracht.

Keuken:

- in de keuken wordt geen tegelwerk aangebracht.

De wandtegels worden liggend aangebracht. Bij uitwendige hoeken komen aluminium hoekprofielen. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht. Daar waar nodig worden dilataties aangebracht.

U kunt een kleurkeuze maken uit het tegelpakket bestaande uit verschillende wand- en vloertegels. In de procedure koperskeuzelijst wordt het proces van koperskeuzes nader toegelicht.

3.14.5. Plafondafwerking appartement

De plafonds in het appartement worden, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte(n) en berging, voorzien van een sausklaar verlaagd plafond. Het plafond is de onderkant van de volgende verdiepingvloer of de onderkant van het platte dak.

De plafondhoogte bedraagt 2,62 m. Er wordt een verlaagde plafond aangebracht. Dit verlaagde plafond is niet geschikt voor het verplaatsen van bijvoorbeeld ventilatiekanalen. Wel kunnen hierin spotjes worden verwerkt.

3.14.6. Dorpels appartement

Bij de binnenkozijnen van het toilet en de badkamer komen antracietkleurige kunststenen dorpels. Deze antracietkleurige kunststenen dorpels brengen we ook aan als er geen deur in de badkamer wordt aangebracht. Bij de overige binnendeurkozijnen in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

3.15. Schilderwerk

3.15.1. Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Geschilderd worden alle houten buitenkozijnen en -deuren, tenzij deze al fabrieksmatig volledig zijn afgewerkt. De kleur van de afwerking kunt u vinden in het kleurenschema.

Het kan zijn dat het jaargetijde niet geschikt is om het buitenschilderwerk te verrichten. Is dit het geval, dan gebeurt dit later.

3.15.2. Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend verfsysteem. Geschilderd worden:

- de binnenzijde van de houten buitenkozijnen en -deuren in dezelfde kleur als de buitenzijde.
- eventuele aftimmeringen houten buitenkozijnen.
- houten binnenkozijnen (en boven-/zijpanelen) en -deuren.
- aftimmeringen, tenzij al fabrieksmatig volledig afgewerkt.

Leidingen en andere installaties worden niet geschilderd.

3.16. Keukeninrichting

De op de verkooptekening aangegeven keukenopstelling is indicatief. Voor de standaard keuken welke inbegrepen is in de koop-/aanneemsom wordt verwezen naar de keukenspecificatie de kopersmap.

De aansluitpunten worden aangebracht op de plaatsen als weergegeven op de verkooptekening, welke is opgenomen in de kopersmap. De wanden in de keuken worden standaard niet betegeld. In de kopersmap is de wijzigingsprocedure aangegeven ten aanzien van de standaard keuken.

3.17. Postkasten

De postkasten worden geplaatst in het voorportaal, weggewerkt in een (ver)houten voorzetwand. Het voorportaal is tussen nader te bepalen tijden (bijvoorbeeld tussen 05:00 uur en 22:00 uur) toegankelijk voor o.a. de postbode. Buiten deze tijden is het voorportaal toegankelijk via de videofoon.

3.18. Hemelwaterafvoeren (HWA)

Voor de afvoer van regenwater (= hemelwater) van het platte dak worden afvoeren opgenomen in de schachten. Voor het regenwater van de balkons en dakterrassen worden regenwaterafvoeren zoveel mogelijk verwerkt in de gevel. De definitieve plaats en het aantal afvoeren wordt nader bepaald door de installateur.

3.19. Waterinstallaties

De koud-waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, die zich in de meterkast bevindt. Het warme water wordt op temperatuur gebracht door middel van de stadsverwarmingsunit in de tweede meterkast van het appartement. De capaciteit van deze unit is bepaald op basis van het aantal aanwezige badkamers. Heeft het appartement in basis één badkamer dan is de unit uitgevoerd in CW-klasse 5. Indien er in basis meer dan één badkamer aanwezig is, dan wordt de unit uitgevoerd in CW-klasse 6.

Het aantal aansluitpunten voor koud- en warmwater in het appartement is afhankelijk van de indeling van het appartement en het aantal sanitaire toestellen. Dit is te zien op de verkooptekening.

In de appartementen worden de onderstaande tappunten voor koud-water aangebracht:

- toiletreservoir en fontein in de aanwezige toiletten
- toiletreservoir en/of badkraan indien aanwezig in de badkamer(s);
- douchekraan en de aanwezige wastafelmengkranen in de badkamer(s);
- wasmachinekraan in de technische ruimte of berging;
- keukenmengkraan en de vaatwasmachinekraan in de keuken.

Voor het warme water worden de onderstaande tappunten aangebracht:

- douchekraan, de aanwezige wastafelmengkranen en eventueel een bad in de badkamer(s);
- keukenmengkraan in de keuken.

In de hydrofoorroimte op de begane grond van het gebouw wordt de drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) opgesteld. Met deze installatie wordt de koud-waterleiding in het appartementengebouw op druk gehouden. Voor de schoonmaak van de algemene ruimtes wordt in de werkkast een uitstortgootsteen met een elektrische boiler geplaatst.

3.20. Sanitair

Het op de verkooptekening aangegeven sanitair is indicatief. Voor de standaard sanitair welke inbegrepen is in de koop-/aanneemsom wordt verwezen naar de sanitair- en tegelbrochure in de kopersmap.

De aansluitpunten worden aangebracht op de plaatsen als weergegeven op de 0-tekeningen, welke zijn opgenomen in de kopersmap. In de kopersmap is de wijzigingsprocedure aangegeven ten aanzien van het standaard sanitair. Het sanitair bevat de noodzakelijke stankafsluiters op de riolering. De wanden in het toilet en in de badkamer worden standaard betegeld conform 3.14.4.

3.21. Verwarmingsinstallaties

De verwarmingsinstallatie in het appartement wordt uitgevoerd middels vloerverwarming als hoofdverwarming. Dit is een zogenaamde midden temperatuur verwarming en is aangesloten op de stadsverwarmingsunit in de meterkast. De kunststof vloerverwarmingsleidingen worden opgenomen in de anhydrietvloer (in de woonkamer / keuken, de slaapkamer(s) en de badkamer), de onderlinge afstanden tussen leidingen kunnen variëren, daarom is het mogelijk dat sommige vloerdelen warmer aanvoelen dan andere delen in dezelfde ruimte. Onder het keukenblok en ter plaatse van de douchehoek en onder het eventuele bad wordt geen vloerverwarming toegepast. De verdeler(s) ten behoeve van de vloerverwarming is/zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven. Indien deze in een gang staat wordt de verdeler afgewerkt met een omkasting.

De temperatuur in het appartement kan middels ruimteregeling worden geregeld. Door de thermostaten in de woonkamer / keuken, slaapkamer(s) en badkamer is het mogelijk de temperatuur van deze ruimtes afzonderlijk van elkaar te regelen.

In de badkamer komt naast vloerverwarming ook een elektrische handdoekradiator (om de gewenste temperatuur te behalen).

Voor de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie wordt rekening gehouden met de hieronder vermelde ruimtetemperaturen, ook wel normtemperaturen genoemd. Deze temperaturen zullen worden gehaald als beschreven in de ISSO 51. Met de daarin genoemde uitgangspunten is het mogelijk bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren de normtemperatuur te handhaven. Dit is voor:

- de woonkamer, de keuken en de slaapkamer(s) 22 graden;
- de badkamer 22 graden;
- de hal 18 graden.

Voor een goede warmteafgifte van de vloer is het belangrijk dat de vloerbedekking de warmte niet teveel tegenhoudt. Afgeraden wordt bijvoorbeeld om hoogpolig tapijt te leggen. De warmteweerstand van de vloerbedekking mag niet groter zijn dan 0,09 m²K/W.

De capaciteit hangt af van de (transmissie)berekeningen die de installateur maakt. Ter plaatse van de het toilet, de hal, technische ruimte en/of berging worden geen verwarmingsvoorzieningen geplaatst. Deze ruimten blijven onverwarmd, dus hiervoor geldt geen normtemperatuur. Wel geven de leidingen van het verwarmingssysteem en de eventueel aanwezige verdeler warmte af.

3.22. Zonwering

De grote uitkragende balkons zorgen voor schaduw in het ondergelegen appartement, waardoor deze minder opwarmt tijdens zonnige dagen. Samen met o.a. de oriëntatie en ligging van het appartement wordt dit meegenomen in de BENG (Bijna Energieneutrale Gebouwen) berekening die o.a. na gaat of een appartement te veel opwarmt en door welke ramen dat wordt veroorzaakt. De ramen die volgens de installatie adviseur voor te veel opwarming zullen zorgen worden in basis voorzien van elektrische screens. De posities waar de screens in basis worden aangebracht staan aangegeven op de verkooptekening. De overige ramen zijn voorzien van loze leidingen, zodat screens optioneel eenvoudig aan te brengen zijn mocht u deze aanvullend willen. Nadere informatie hierover vindt u in de kopersmap.

De BENG berekening voor dit project wordt na start verkoop gemaakt ten behoeve van de omgevingsvergunning. Indien uit de BENG berekening naar voren komt dat er extra screens nodig zijn zullen we deze kosteloos toevoegen. De kopers van de appartementen waarop dit van toepassing is worden hiervan op de hoogte gesteld middels een erratum.

3.23. Ventilatievoorzieningen

Het appartement krijgt een mechanisch CO₂-gestuurd balansventilatiesysteem met warmte- terugwinning (WTW). Dit systeem houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd (luchtafvoer) en aangevoerd (luchttoevoer), zogeheten balansventilatie. In de warmtewisselaar wordt de warmte die vrijkomt uit de warme binnenlucht afgegeven aan de binnenstromende verse (koele) buitenlucht. De afzuigpunten bevinden zich in de

keuken, het toilet(en), de badkamer(s), bergingen en in ruimte met de opstelplaats voor de wasmachine. De aanvoerpunten bevinden zich in de woonkamer / keuken en slaapkamer(s). Deze punten zijn aangegeven op de tekeningen maar zijn nog voorlopig. Het kan zijn dat de positie nog wijzigt.

Door middel van ruimte onder de binnendeuren kan de lucht zich verplaatsen binnen het appartement. Ook kunnen de ramen in de gevelkozijnen gebruikt worden voor luchtverversing.

In de woonkamer/keuken en de slaapkamers wordt een CO₂-sensor geplaatst. Bij een (te) hoog CO₂-gehalte schakelt het ventilatiesysteem automatisch in een hogere stand. Met de mv-schakelaar in de keuken en badkamer kan tevens het mechanisch ventilatiesysteem worden bediend. Afhankelijk van de BENG-bepalingen wordt er mogelijk ook een CO₂-sensor geplaatst in de (hoofd)slaapkamer(s).

De WTW-unit wordt in de technische ruimte aangebracht. Het aantal WTW-units wordt conform installatieadvies afgestemd op de oppervlakte van het appartement. Via de WTW-units bieden we optioneel een zogenaamde topkoeling aan. In dat geval koelt de WTW-unit de ventilatielucht enkele graden voordat deze de ruimte wordt ingeblazen. Nadere informatie vindt u in de kopersmap.

De meterkasten worden voorzien van ventilatieopeningen in deuren en/of wanden.

De kookopstelling in keuken wordt voorzien van een recirculatiekap conform de keukenspecificatie. Op het ventilatiesysteem kan geen afzuigkap met motor worden aangesloten.

De bergingsruimte op de begane grond worden geventileerd middels natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. Dit houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd (luchtafvoer) door een ventilatorbox en buitenlucht wordt aangevoerd (luchttoevoer) door de openingen in de parkeergarage. Ten behoeve van een goede ventilatie worden de binnenwanden van de bergingen vrijgehouden van het plafond. Op de begane grond worden de ventilatiekanalen (en de ventilatorbox) in het zicht uitgevoerd.

De containerruimte wordt tevens geventileerd middels natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer. De mechanische luchtafvoer komt onderaan de terp naar buiten. De positie hiervan staat indicatief op de verkooptekening.

De lifthallen en het trappenhuis worden geventileerd middels mechanische ventilatie. Dit houdt in dat de ventilatielucht mechanisch wordt afgevoerd (luchtafvoer) en aangevoerd (luchttoevoer).

Op de platte daken worden (gecombineerde) dakkappen en kanalen aangebracht ten behoeve van afvoer en toevoer van ventilatielucht en beluchting en ontluchting van de riolering.

In de daktuin zijn diverse ventilatievoorziening ten behoeve van de parkeergarage aangebracht. De locatie hiervan is indicatief weergegeven op de verkooptekening.

Voor een goede luchtcirculatie in de parkeergarage worden op diverse plekken aan het plafond in de parkeergarage stuwdrukventilatoren aangebracht.

3.24. Elektriciteit

3.24.1. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn inbegrepen in de koop-/aanneemsom. De elektrische installatie in het appartement wordt aangelegd vanuit de meterkast. Daarbij wordt deze verdeeld over meerdere groepen naar diverse aansluitpunten. Op de tekeningen kunt u zien waar de aansluitpunten zich bevinden.

Tenzij anders aangegeven op tekening worden de elektrapunten op de volgende hoogten aangebracht:

- wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamer(s) ca. 300 mm+
- lichtschakelaars ca. 1050 mm+
- lichtschakelaar in het toilet ca. 1350 mm+
- lichtschakelaars gecombineerd met wandcontactdoos ca. 1050 mm+
- elektrapunten in keuken verschillende hoogtes
- CO2-bedieningssensor ventilatiesysteem ca. 1500 mm+
- kamerthermostaat / ruimteregelaar ca. 1500 mm+

Alle wandcontactdozen en schakelaars in het appartement zijn van het type kunststof inbouwmodel. In de meterkasten en de bergingen op de begane grond zijn deze van het type kunststof opbouwmodel.

Bij de balkons of dakterrassen worden wand armaturen (LED) aangebracht die worden geschakeld vanuit het appartement.

In de berging op de begane grond wordt een verlichtingsarmatuur geschakeld middels opbouw schakelaar en een enkele wandcontactdoos (opbouw) aangebracht die worden aangesloten op de algemene installatie. De stroomvoorziening van deze berging wordt afgezekerd op een laag vermogen om het stroomverbruik van alle eigenaren te reguleren.

In de algemene (verkeers)ruimten worden verlichtingsarmaturen en wandcontactdozen (inbouw) aangebracht die worden aangesloten op de algemene installatie. De algemene installatie wordt aangelegd vanuit de centrale meterkast van het appartementengebouw. De verlichting in de bergingsgangen wordt geschakeld middels een bewegingsmelder. Alle wandcontactdozen, schakelaars en leidingen in het bergingsblok, fietsenstallingen en parkeergarage) en in de algemene ruimten (de meterkast(en), de werkkast, de techniek-/centrale voorzieningen-kasten en de hydrofooruimte) zijn van het type kunststof opbouwmodel.

Onder de plafonds op de begane grond zijn diverse tracés van kabelgoten en leidingwerk aangelegd. Deze installaties blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

In de appartementen komen rookmelders die worden aangesloten op het lichtnet en voorzien van een back-up batterij.

Ook wordt in het appartement een belinstallatie aangebracht. Deze bestaat uit een drukknop bij de entree deur van het appartement op een hoogte van circa 1200mm+ vloerniveau en een tweede toon op de videofoon-intercom in de woonkamer .

Alle installatiepunten die zijn aangegeven op tekening bevinden zich ongeveer op de aangegeven plaats, kleine maatafwijkingen zijn mogelijk.

3.24.2. Telecommunicatievoorziening

In de woonkamer zijn een bedrade en afgemonteerde CAI- en UTP-aansluiting aanwezig. Er is een loze leiding aangebracht welke is voorzien van een controledraad. In de hoofdslaapkamer worden twee loze leidingen aangebracht, in de overige slaapkamers komt één loze leiding, welke is voorzien van een controledraad.

De aansluitkosten voor een telecom- of cai-verbinding zijn niet bij de koop- en/of aanneemsom inbegrepen. Wel worden er in de meterkast aansluitingen aangebracht voor cai en glasvezel.

Een abonnement kunt u zelf afsluiten met een internetprovider en/of een kabelexploitant die toegang heeft tot dit netwerk.

3.24.3. Videofoon

In de woonkamer wordt conform verkooptekening een videofoon-intercom aangebracht die verbonden is met de videofoon-intercoms die zijn aangebracht naast de eerste en tweede automatische toegangsdeur van het gebouw en nabij de stalen vouw-schuifdeur van de parkeergarage. De bij de voordeur aangebrachte belinstallatie wordt op 2^e toon van de videofoon-intercom aangesloten.

3.24.4. PV-panelen

Het appartementengebouw wordt voorzien van PV-panelen (zonnepanelen). Een PV-paneel is een paneel dat zonne-energie omzet in elektriciteit. Het aantal PV-panelen is conform de BENG-berekening. Het Bouwbesluit schrijft niet voor hoe de panelen gelegd en aangesloten moeten worden, maar wel dat de panelen op hetzelfde perceel worden aangebracht. Project Loyd wordt vanuit het Bouwbesluit gezien als één perceel. De PV-panelen worden daarom verdeeld over de drie gebouwen.

In de splitsingsakte van het appartement leest u meer over het eigendom en de aansluitingen van de PV-panelen op de verschillende gebouwen.

3.24.5. Meterkast

De meterkast in het appartement bestaat uit een 3-fase 3x25 A aansluiting en is geschikt voor het aantal benodigde groepen inclusief elektrisch koken.

De centrale meterkast van de algemene voorzieningen (algemene installatie) krijgt een eigen aansluiting en is bestemd voor zaken als de algemene verlichting, de boilers in de werkkasten, de hydrofoor, de lift en eventueel gekozen elektrische laadpalen ten behoeve van auto's. Elk gebouw en de parkeergarage wordt voorzien van één centrale meterkast.

3.25. Overige installaties

3.25.1. Lift

De appartementen zijn bereikbaar middels een liftinstallatie. In het project zijn in totaal vier liften aanwezig. Alle liften in het project zijn geschikt voor het vervoer van een brancard.

3.25.2. Blusleiding

Elk appartementengebouw in het project wordt voorzien van een droge blusleiding voor de brandweer. Hiervoor is bij de trapgang aan de onderzijde van de terp (Oostelijke-zijde) een kast opgenomen met daarin een aansluitpunt. De aansluitpunten in het gebouw worden in de gang(en) aangebracht conform verkooptekening.

3.25.3. Brandwerend rolluik

In de parkeergarage worden meerdere brandwerende rolluiken aangebracht conform opgave brandveiligheidsadvies. Mocht er brand uitbreken in de parkeergarage dan komen deze luiken naar beneden en zorgen daarmee dat de parkeergarage wordt opgedeeld in meerdere zogenaamde brandcompartimenten. Zodoende wordt voorkomen dat brand en rook zich snel in de gehele parkeergarage kan verspreiden.

3.25.4. Laadvoorziening elektrische auto's

De parkeerplaatsen in de parkeergarage worden voorbereid op de eventuele plaatsing van een laadpunt. U heeft als koper de mogelijkheid een laadvoorziening optioneel te kiezen. Nadere informatie vindt u in de kopersmap.

4. Andere belangrijke zaken

4.1. Koperswijzigingen

U krijgt de gelegenheid om uw appartement, binnen de mogelijkheden, naar uw wensen aan te passen. Hiervoor kunt u gebruik maken van de opties die we aanbieden in de digitale kopersmap.

In de digitale kopersmap worden de keuzemogelijkheden aan u voorgelegd met daaraan verbonden eventuele meer- en/of minderwerkpreizen. Het is vanzelfsprekend dat de keuzemogelijkheden en de daarbij behorende preizen van wijzigingen afhankelijk zijn van het stadium waarin de bouw zich bevindt op het moment van aankoop van het appartement c.q. het moment van opdracht geven tot wijzigingen. U heeft als koper de mogelijkheid gebruik te maken van deze koperswijzigingen tot aan de aangegeven beslisdata. Nadere informatie vindt u in de kopersmap.

Uiteraard is KlokGroep Bouw & Ontwikkeling met het vervullen van uw persoonlijke wensen afhankelijk van overheden, nutsvoorzieningen en van overheidswege voorgeschreven bouwvoorschriften zoals Bouwbesluit, de Bouwverordening, etc. Dit kan mogelijk een beperking opleveren voor de uitvoerbaarheid van uw persoonlijke wensen. Zo is bijvoorbeeld het verplaatsen van een binnenwand een op zichzelf eenvoudige wens, maar door het verplaatsen kan het zijn dat een ruimte niet meer voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan bijvoorbeeld daglichttoetreding of ventilatie. Ook kan het zijn dat uw persoonlijke wensen door de vorderingen van de bouw niet (meer) in te plannen zijn.

Als KlokGroep Bouw & Ontwikkeling willen wij u als kopers zoveel mogelijk de vrijheid geven om uw appartement naar uw eigen hand te zetten. Echter, om teleurstellingen achteraf te voorkomen willen we u op voorhand alvast op de hoogte stellen van restricties waar we mee te maken hebben bij de koperswijzigingen binnen een appartementengebouw met dit bouwsysteem:

- De constructieve uitgangspunten van het project zijn definitief. Hierdoor zijn de positie en afmetingen van dragende structuur (zoals kolommen en bepaalde wanden) niet meer te wijzigen;
- De gevelindeling is helaas niet meer te wijzigen;
- De afmetingen van de balkons en (dak)terassen worden niet meer aangepast, omdat dit constructief en bouwtechnisch grote nadelige gevolgen heeft;
- De afmetingen van de bergingen in de parkeergarage worden niet meer aangepast. U kunt wel een extra berging afnemen;
- De installatietechnische uitgangspunten van het project zijn definitief. Hierdoor zijn de schachten, meterkasten en technische ruimten in het project niet meer te wijzigen;
- Om een goede afvoer van vuil water te garanderen wordt een toilet altijd binnen 1 m en de afvoer van de keuken en sanitair altijd binnen 5 m van een schacht gepositioneerd;
- De reeds aanwezige toiletten kunnen door de grote diameter van de afvoer slechts beperkt gewijzigd worden én kunnen niet zonder nadere technische beoordeling van de installateur en/of constructeur worden gedraaid of gespiegeld;
- Tussen de kolommen langs de gevel en op de hoeken van de centrale trappenhuisen zijn zones waar enorm veel betonijzer in de vloer zit. In deze zones kunnen nauwelijks afvoeren verwerkt worden. Uw Wooncoach is hiervan op de hoogte en kan u hierbij adviseren;
- Spotjes worden alleen aangeboden in het verlaagde plafond.
- In de ronde kolommen worden geen elektrapunten aangebracht, omdat we een mooie afwerking hiervan niet kunnen garanderen;
- Elektrapunten in de woningscheidende wanden dienen i.v.m. geluidseisen afgestemd worden op de elektrapunten van het naastgelegen appartement. Het kan dus zo zijn dat bij de uitwerking van uw wensen de elektrapunten (minimaal) worden verplaatst;
- Verplaatsen van ventilatiepunten kan slechts beperkt, omdat de leidingen hiervan in de vloer niet kunnen kruisen met andere leidingen. U wordt hierover geïnformeerd indien dit wel het geval is;
- Verplaatsen van de keukenopstelling kan slechts beperkt, omdat de afvoeren in de vloer niet kunnen kruisen met de leidingen van de ventilatie. Na controle wordt u geïnformeerd of een eventuele verplaatsing mogelijk is.

4.2. LIV Woonbelevingscentrum

In Woonbelevingscentrum LIV in Nijmegen doorloopt u het hele keuzeprocess van uw nieuwbouwappartement met ondersteuning van een LIV Wooncoach. De LIV Wooncoach gaat u begeleiden en adviseren in de te maken keuzes. Met uw nieuwe droomhuis bezig zijn geeft voldoening, maar kost ook veel tijd. Het is fijn als u niet afzonderlijk naar bijvoorbeeld een keukenshowroom, sanitairshowroom en tegelshowroom hoeft.

Bij Woonbelevingscentrum LIV vindt u alle betrokken partijen onder één (groot!) dak. Voor de verdere werkwijze van Woonbelevingscentrum LIV en de LIV Wooncoach verwijzen we u naar de kopersprocedure in de digitale kopersmap.

Algemeen geldt dat alle wijzigingen die in opdracht van u als koper worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorende bij de koop-/aannemingsovereenkomst. Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet mogelijk en zijn derhalve pas na oplevering toegestaan.

4.3. Opleverprognose

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dit is een indicatieve datum waarop uw appartement mogelijk gereed is voor bewoning. Er dient een slag om de arm te worden gehouden bij het noemen van een prognose van de oplevering. Het bouwen van een appartementengebouw brengt namelijk ambachtelijk werk met zich mee dat onder andere door het weer wordt beïnvloed. Als het bijvoorbeeld hard vriest kan er geen beton worden gestort en als het regent kan er niet worden geschilderd.

In een later stadium kunnen die prognoses natuurlijk steeds nauwkeuriger worden. Daarnaast kan het zijn dat de start van de bouw afhankelijk is van gemeentelijke en/of provinciale procedures. Op het moment van verkoop van het appartement loopt de omgevingsvergunning procedure. Wij hebben slechts beperkte invloed op de doorlooptijd van deze procedure, alsmede de mogelijke wijzigingen die de procedure tot gevolg heeft.

In geval van een opzegtermijn van een huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht de opleveringsbrief af, alvorens u definitieve maatregelen treft. Natuurlijk wordt ernaar gestreefd de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden kunnen echter een aanpassing van deze planning veroorzaken.

Om vervelende miscommunicatie te voorkomen geldt dat alle afspraken met onze medewerkers, of met de door ons ingeschakelde derden, over de datum van oplevering, de betalingen, de wijzigingen en andere bouwaangelegenheden, slechts geldig zijn na schriftelijke bevestiging hiervan. Strikt juridisch genomen is het in de koop-/aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen bindend ten aanzien van het opleveringstijdstip. Over het algemeen is deze juridisch vastgelegde termijn ruim genomen.

4.4. Uitvoeringsduur en oplevering

Wanneer uw appartement gereed is, krijgt u een uitnodiging om, samen met een eventueel door u zelf ingeschakelde deskundige, uw nieuwe appartement te inspecteren. De uitvoeringsduur en de oplevering van het appartement zullen plaatsvinden binnen een termijn welke nader in de koop-/aannemingsovereenkomst is genoemd.

Maximaal vier weken en minimaal twee weken voor oplevering wordt u als koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop opgeleverd zal worden. Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en beglazing; deze worden schoon opgeleverd.

Bij de oplevering worden de eventueel geconstateerde onvolkomenheden vastgelegd in een proces-verbaal van oplevering. Ook wordt u geïnformeerd over de toegepaste materialen, het gebruik van aanwezige apparatuur en installaties en het onderhoud daarvan.

Als u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan, met als laatste de eindafrekening, ontvangt u de sleutels van uw appartement (feitelijke oplevering). Eventuele onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk hersteld (met uitzondering van het buitenschilderwerk in bepaalde perioden en bestellingen/leveranties).

4.5. De 5%-regeling

De wettelijke 5%-regeling geeft u als koper zekerheid dat geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw appartement verholpen zullen worden. Deze regeling werkt als volgt: u dient bij de oplevering van uw appartement alle betalingstermijnen (incl. het saldo van eventueel meer- of minderwerk) te hebben overgemaakt. Voor deze laatste 5% van de aanneemsom verstrekt KlokGroep Bouw & Ontwikkeling een bankgarantie aan de notaris. Dat geeft u de zekerheid dat wij de geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken zullen verhelpen. Deze onvolkomenheden c.q. gebreken dienen binnen een termijn van drie maanden zijn opgelost. Na drie maanden wordt de '5%-regeling' ofwel bankgarantie opgeheven. Voor meer informatie zie: www.woningborggroep.nl.

4.6. Onderhoudsperiode

De onderhoudsperiode duurt drie maanden na de oplevering. Tijdens deze periode kunt u schriftelijk melding maken van eventuele geconstateerde onvolkomenheden c.q. gebreken waarna zo spoedig mogelijk tot herstel zal worden overgegaan. Mocht u in de onderhoudsperiode bijvoorbeeld slecht sluitende ramen en deuren hebben, kunt u dit melden voor het einde van deze periode. KlokGroep Bouw & Ontwikkeling zal dit in behandeling nemen en verhelpen.

Voor overige zaken geldt de garantietermijn zoals voorgelegd in de garantievoorwaarden. Voor meer informatie zie: www.woningborggroep.nl.

4.7. Verzekeringen

Tijdens de bouw is het appartement verzekerd tegen o.a. de risico's van brand- en stormschade. Op de datum van oplevering dient u zelf een inboedelverzekering af te sluiten. Via de VvE zal een opstalverzekering afgesloten worden, deze hoeft u dus niet zelf af te sluiten.

4.8. Energielabel

Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u een energielabel. Een energielabel laat zien hoe energiezuinig uw appartement is. Er staat bijvoorbeeld informatie op over de vloerisolatie, ramen en verwarming. Appartementen met een A-label zijn het zuinigst. Appartementen die het minst zuinig zijn, krijgen een G-label. Het energielabel is maximaal 10 jaar geldig.

4.9. Werkterrein

Op het werkterrein zullen tijdens de bouw de benodigde opslagloodsen en keten worden geplaatst. KlokGroep Bouw & Ontwikkeling en haar onderaannemers zijn gerechtigd een reclamebord te plaatsen.

Het is voor u als koper verboden om tijdens de bouw van de appartementen zich op het bouwterrein te begeven. Om u toch een beeld van de bouw te kunnen geven, zullen tijdens het bouwproces koperskijkdagen worden georganiseerd. De koperskijkdagen kunnen pas georganiseerd worden als het bouwterrein voldoende veilig te betreden is.

5. Bijlagen

5.1. Bijlage 1 – Kleur- en materialenstaat

5.1.1. Exterieur

| Onderdeel | Materiaal | Afwerking | Kleur |
|--------------------------|----------------------|----------------|----------------|
| Gevelkozijnen | Aluminium | Geanodiseerd | Brons |
| Schuifpuien | Aluminium | Geanodiseerd | Brons |
| Puien voorportaal | Aluminium | Geanodiseerd | Brons |
| Kozijnen brandweeringang | Hardhout | Geschilderd | Wit |
| Deuren brandweeringang | Hout (massief) | Geschilderd | Wit |
| Kozijnen containerruimte | Hardhout | Geschilderd | Wit |
| Deuren containerruimte | Hout (massief) | Geschilderd | Wit |
| Waterslagen | Aluminium | Geanodiseerd | Brons |
| Beplating gevel | (ver)Hout | Niet afgewerkt | Naturel, bruin |
| Gevelband | Keramische beplating | Niet afgewerkt | Limestone |
| Buitenbalustrade | Glas | Niet afgewerkt | Transparant |

5.1.2. Interieur

| Onderdeel | Materiaal | Afwerking | Kleur |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------|----------------|
| Binnenkozijnen gang | Hardhout | Geschilderd | Signaal wit |
| Deuren gang | Hout (vlak) | Geschilderd | Signaal wit |
| Binnenkozijnen bergingscluster | Hardhout | Geschilderd | Signaal grijs |
| Deuren bergingscluster | Hout (vlak) | Geschilderd | Signaal grijs |
| Binnenkozijnen woningtoegang | Hardhout | Geschilderd | Wit |
| Deuren woningtoegang | Hout (vlak) | Geschilderd | Wit |
| Binnenkozijnen appartementen | Staal (stomp), zonder bovenlicht | Fabrieksmatig gelakt | Alpine wit |
| Deuren appartementen | Houten (vlak stomp) | Fabrieksmatig gelakt | Alpine wit |
| Dorpels toilet-/badruimte | Kunststeen | - | Antraciet |
| Wanden voorportaal | Ver(hout) | Niet afgewerkt | Naturel, bruin |