

# VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING

APPARTEMENTEN IRIS SCARLET (GEBOUW NO) NIJMEGEN

1 JUNI 2026



## INHOUDSOPGAVE

### ALGEMEEN

1. PROJECTOMSCHRIJVING
2. SWK-BEPALINGEN
3. BOUWBESLUIT
4. PEIL
5. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW
6. VERREKENPOSTEN
7. BENG EN ISOLATIEWAARDEN
8. HUISHOUELIJK AFVAL
9. AANSLUITINGEN ALGEMEEN
10. VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING
11. ARCERINGEN
12. MAATVOERING
13. WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN
14. ALGEMEEN

### RUWBOUW

15. GRONDWERK
16. BUITENRIOLERING
17. FUNDERING
18. DRAGENDE WANDEN
19. VLOEREN
20. GEVEL AFWERKING
21. DAKEN
22. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER
23. METAALWERKEN
24. PREFAB BETONNEN TRAPPEN
25. BUITENRUIMTE/LOGGIA'S

### AFBOUW

26. BUITENKOZIJNEN EN TOEGANGSDEUREN
27. TRAPPEN EN BALUSTRADEN
28. BINNENWANDEN
29. BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN
30. HANG- EN SLUITWERK
31. BEGLAZING
32. ZONWERING
33. SCHILDERWERK
34. WAND EN PLAFONDAFWERKING
35. AFBOUWTIMMERWERK

36. DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

37. VLOERAFWERKING

### INSTALLATIES

38. ALGEMEEN
39. AANSLUITINGEN NUTS ALGEMEEN
40. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES
41. BINNENRIOLERING
42. WATERINSTALLATIE
43. VERWARMINGSINSTALLATIE
44. VENTILATIE MET WARMTETERUGWINNING
45. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE
46. PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)
47. LIFT INSTALLATIE
48. GLAZENWASINSTALLATIE

### AFWERKING

49. KEUKENINRICHTING
50. TEGELWERK/KUNST- EN NATUURSTEEN
51. SANITAIR

### TERREININRICHTING

52. ALGEMEEN
53. PARKEREN
54. BESTRATING
55. BEPLANTING

### OPLEVERING

56. SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN
57. OPLEVERPROGNOSE
58. BOUWVOCHT
59. BOREN IN WAND EN VLOER
60. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR
61. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR  
ALGEMENE RUIMTEN
62. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR  
APPARTEMENTEN
63. AFWERKSTAAT INTERIEUR APPARTEMENTEN
64. BELANGRIJK

# ALGEMEEN

## 1. PROJECTOMSCHRIJVING

De 82 appartementen zijn onderdeel van het IRIS Waalkwartier Scarlet (Gebouw NO). Het project maakt deel uit van de gebiedsontwikkeling Waalfront.

## 2. SWK-BEPALINGEN

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting Waarborgfonds Koophuizen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren reeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. Het appartement dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden. De op de tekeningen weergegeven losstaande fietsenbergingen, beplantingen, bestratingen en overige terreininrichtingen vallen niet onder de SWK-garantie.

De woning wordt gerealiseerd met SWK waarborgcertificaat conform SWK Garantie- en waarborgregeling 2024 inclusief:

- garantiesupplement module I en
- garantiesupplement module II A.

Het SWK waarborgcertificaat is het bewijs dat op de woning de waarborgen rusten zoals bepaald in de SWK Garantie- en waarborgregeling. Het SWK waarborgcertificaat geeft zekerheden ten aanzien van de bouwkundige kwaliteitsgarantie en het volledig afbouwen van de woning bij een faillissement. Meer informatie hierover is te vinden op [www.swk.nl](http://www.swk.nl).

Forest Stewardship Council® (FSC®)

Dura Vermeer heeft duurzaamheid hoog op de agenda staan. Zo is Dura Vermeer FSC-gecertificeerd en wordt het toepassen van hout in de woning met het FSC-keurmerk, dus afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, zoveel mogelijk gestimuleerd.

## 3. BOUWBESLUIT

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid staat op deze pagina een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de *benamingen* zijn aangehouden, kan ook de *functie* worden gelezen:

<u>Benaming</u>	<u>Functie</u>
Woonkamer	Verblijfsruimte
Keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte <sup>1)</sup>
Badkamer	Badruimte
Toilet	Toiletruimte
Hal	Verkeersruimte
Meterkast	Meterruimte
Trap	Verkeersruimte
Berging	Bergruimte

<sup>1)</sup> Krijtstreepmethode

*Het ontwerp en de ruimte-indeling zijn zo ontworpen dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Daarom maken we gebruik van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de verblijfsruimten (in dit geval de slaapkamer en woonkamer/keuken) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. Dit betekent dat in de betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Deze staan op de verkoopteekeningen gestippeld aangegeven indien van toepassing.*

#### 4. PEIL

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer achter de entree van het appartementencomplex. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente Nijmegen. Het peil van de begane grond zal zich circa 3 centimeter boven het omliggende maaiveld bevinden, tenzij anders weergegeven.

Volgens het Bouwbesluit mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 millimeter. In de uitvoering zal circa 35 millimeter worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel ten opzichte van de dekvloer. Hierdoor is circa 15 millimeter beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen.

#### 5. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Wijzigingen tijdens de bouw om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk maken, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen worden schriftelijk kenbaar gemaakt via een 'nota van wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De brochure(s), website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk géén onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten aannemingsovereenkomst. Aan de inhoud van deze brochure(s), website(s) en/of artist impressions kunnen geen rechten worden ontleend. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s), website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen en dergelijke) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij. Hier kunnen daarom geen rechten aan worden ontleend.

#### 6. VERREKENPOSTEN

Indien verrekenposten zijn opgenomen, wordt daaronder het bedrag van de verrekenposten in euro's verstaan. Deze posten zijn inclusief montage en inclusief BTW (tenzij uitdrukkelijk anders is aangegeven).

#### 7. BENG EN ISOLATIEWAARDEN

Sinds 1 januari 2021 is de EPC-berekening vervangen voor de BENG-berekening. BENG staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. BENG heeft alleen betrekking op gebouwgebonden energie. Gebouwgebonden energie is de energie die het gebouw nodig heeft voor verwarmen en koelen, tapwaterverwarming en hulpenergie voor installaties zoals pompen en ventilatoren. De berekening is gebaseerd op gemiddelden voor buitentemperatuur, binnentemperatuur, warmwatergebruik en een beperkte periode voor het gebruik van de koeling. Huishoudelijk energiegebruik voor apparaten en verlichting blijven buiten beschouwing. Met andere woorden het gebruik van de koelkast, het koken, de televisie, verlichting en dergelijke wordt niet gecompenseerd. De BENG-waarden worden in belangrijke

mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil en U-waarden van de gevelopeningen van het appartement.

Onderdeel

Gevels appartementen

Daken appartementen

Onderdeel

Buitendeuren

Kozijnen

Isolatiewaarden

Rc ± 4,7 m<sup>2</sup> K/W

Rc ± 6,3 m<sup>2</sup> K/W

U-waarden

U ± 1,4 W/m<sup>2</sup> K

U ± 1,0 W/m<sup>2</sup> K

## 8. HUISHOUELIJK AFVAL

In de plint op maaiveld van het gebouw bevinden zich containerruimtes voor groen-, papier- en plasticafval. De DAR (vuilophaaldienst) heeft toegang tot deze ruimtes. In de openbare ruimte zijn ondergrondse containers gepland door de gemeente Nijmegen voor restafval. Bewoners moeten ingeschreven staan bij de gemeente Nijmegen en hiervoor zelf een afvalpas aanvragen bij DAR via telefoonnummer 024 371 6000.

Bij het klussen in het appartement en het verhuizen erna komen veel inpakmaterialen vrij. Hoe meer afval gescheiden wordt, hoe beter. Want dan is het geen afval meer, maar een grondstof voor een nieuw product. De DAR verzoekt vriendelijk om bouwafval en inpakmaterialen (plastic/ papier) in het appartement te scheiden en verzamelen om het vervolgens op een geschikt moment in de milieustraat aan te bieden.

Sommige afvalsoorten zijn gratis, voor andere moet worden betaald. Op de milieustraat kan alleen betaald worden met een pinpas. De milieustraat bevindt zich aan de Kanaalstraat 401 in Nijmegen, dat ongeveer 1 kilometer van Iris is verwijderd.

Kijk voor de openingstijden op <https://www.dar.nl/afval/milieustraten>.

## 9. AANSLUITINGEN ALGEMEEN

De woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, stadsverwarmings- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten inbegrepen in de VON-prijs van de woning. De individuele water- en elektriciteitsmeters en warmteafleverset worden voor oplevering van de woning door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst.

Door de vrije energiemarkt staat het een koper vrij om een eigen energieleverancier te kiezen. Hiervoor dient wel tijdig een energiecontract met de betreffende leverancier afgesloten te worden, zodat vanaf het moment van oplevering levering van elektra plaatsvindt. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van de woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt.

Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat de woning niet wordt voorzien van een telefoon-, CAI- en/of glasvezelaansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten. De mogelijkheid bestaat om zelf een leverancier te kiezen.

Geadviseerd wordt om de aansluiting tijdig aan te vragen zodat door de betreffende leverancier de aansluiting voor oplevering van de woning gerealiseerd kan worden. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van de woning inbegrepen.

## 10. VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING

Binnen de huidige arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om aan kopers toch de mogelijkheid te geven het appartement te bezichtigen zullen kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze momenten

is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De kopersbegeleider van Dura Vermeer verzorgt de uitnodigingen voor deze kijkmiddagen via MijnThuis.

#### **11. ARCERINGEN**

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft onder andere straatwerk, de gevels en tegels in het toilet en badkamers. De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Tegelformaten kunnen afwijkend zijn en tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden. Zaagwerk ter plaatse van randen en hoeken is onvermijdelijk.

#### **12. MAATVOERING**

De op tekening(en) en in deze technische omschrijving vermelde maatvoering is nooit exact maar een goede benadering. Tenzij anders aangegeven, zijn de maten op tekening uitgedrukt in millimeters. De maatvoering van de ruimtes is tussen wanden en vloeren gemeten. Hierbij is geen rekening gehouden met wand- en/of vloerafwerking. De op tekening aangegeven hemelwaterafvoeren en de afmeting van de leidingkokers zijn indicatief en worden conform berekening en tekening van de installateurs uitgevoerd. Aan de op tekening vermelde maatvoering of vanaf tekening opgemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **13. WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN**

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag, indien van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of de Vereniging van Eigenaars. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

#### **14. ALGEMEEN**

Door de toepassing van verschillende materialen en fabricaten is kleurverschil mogelijk. Bijvoorbeeld onder 'wit' wordt een wittint verstaan. De kleur wit verschilt per materiaal en per fabricaat. In de kleuren materiaalstaat aangegeven onderdelen en materialen kunnen daarom onderling kleine verschillen vertonen van kleur.

# RUWBOUW

## 15. GRONDWERK

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

## 16. BUITENRIOLERING

De riolering is een zogenaamd gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en regenwater. Het vuilwaterriool wordt via meerdere standleidingen door het gebouw naar buiten afgevoerd, al waar het aangesloten wordt op het gemeenteriool. Voor de afvoer van regenwater zie hoofdstuk 22.

## 17. FUNDERING

Het appartementencomplex wordt gerealiseerd boven op een betonnen kelderconstructie. Deze kelderconstructie is gefundeerd op betonnen funderingspalen. De parkeerkelder maakt tevens onderdeel uit van de primaire waterkering van de Waal. In de parkeerkelder is een inspectiegang opgenomen. Deze dient te allen tijde vrij van obstakels te zijn.

## 18. DRAGENDE WANDEN

De dragende wanden zijn uitgevoerd in beton, deels in het werk gestort en deels prefab.

## 19. VLOEREN

De begane grondvloer is tevens het dek van de onderliggende kelder en is uitgevoerd in een geprefabriceerde breedplaatvloer met in het werk gestorte beton en voorzien van isolatie. De verdiepingvloeren zijn geprefabriceerde breedplaatvloeren met in het werk gestorte beton. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Op de gehele begane grond van de algemene ruimtes en alle badkamers van de appartementen wordt een zandcement afwerkvloer aangebracht. De overige ruimtes van de appartementen op de verdiepingen worden voorzien van een zwevende zandcementdekvloer.

De leidingen voor elektra, water en verwarming worden weggewerkt in de vloeren en wanden. Om die reden wordt boren in vloeren en wanden afgeraden. De leidingen in de meterkast en de berging worden als opbouw uitgevoerd.

Geadviseerd wordt de leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer met vlakheidsklasse 4, zodat de leverancier het juiste advies kan geven in relatie tot vlakheid en geluidseisen.

## 20. GEVEL AFWERKING

De buitengevels van gebouw N worden uitgevoerd in keramische tegels en aluminium zetwerk. Gebouw O wordt uitgevoerd in prefab beton met aluminium zetwerk. In de kleur- en materiaalstaat zijn de exacte kleurnummers weergegeven.

De niet-dragende binnenspouwbladen worden conform tekening uitgevoerd in houtskeletbouw of prefab beton. De dragende wanden zijn uitgevoerd in beton. De gevels tussen de buitengevelafwerking en het binnenspouwblad worden voorzien van isolatie.

Conform eisen in het bestemmingsplan en bouwvergunning worden op diverse plekken in Iris nestvoorzieningen ingebouwd ten behoeve van vogels. Ter plaatse van deze nestvoorzieningen kan vervuiling optreden welke de gevel esthetisch kan aantasten. Deze aantasting valt buiten de garanties. Het is niet uitgesloten dat vogels overlast veroorzaken.

## **21. DAKEN**

De platte daken van het appartementencomplex bestaan uit een betonvloer waarop isolatie en bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht. Het dak wordt voorzien van sedum. Het dak is toegankelijk middels een dakluik in de nabijheid van het trappenhuis/gang op de 8<sup>e</sup> verdieping.

## **22. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER**

Het regenwater wordt van de hoofddaken middels een PLUVIA systeem in pandig naar de daktuin gevoerd, alwaar infiltratie van het regenwater plaatsvindt. Regenwater van de balkons/dakterrassen wordt via HWA aan de gevel afgevoerd naar de daktuin. Regenwater van de penthouse daken wordt ook middels HWA aan de gevel afgevoerd. Let op: Hierdoor mogen balkons/dakterrassen alleen schoongemaakt worden met natuurlijk afbreekbaar schoonmaakmiddel (zonder chemicaliën).

De daktuin is voorzien van overstorten. Deze overstorten zorgen ervoor dat bij verzadiging van het daktuinpakket, het overtollige regenwater wordt afgevoerd op het rioleringsstelsel van de gemeente.

## **23. METAALWERKEN**

Stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen, worden thermisch verzinkt en waar ze buiten in het zicht komen, tevens voorzien van een kleur. Stalen onderdelen die niet direct met de buitenlucht in aanraking komen en waar ze in het zicht blijven, worden voorzien van een primer. Vluchttrappen worden voorzien van een thermische verzinking. Aluminium onderdelen worden geanodiseerd of voorzien van een kleur. Leidingen en kanalen blijven onbehandeld.

## **24. PREFAB BETONNEN TRAPPEN**

De trappen en bordessen in het trappenhuis bestaan uit geprefabriceerd beton en worden voorzien van een schrobrand. De bovenzijde wordt voorzien van een antislipprofiel. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

## **25. BUITENRUIMTE/LOGGIA'S**

De vloerafwerking van de loggia's van het appartementengebouw wordt uitgevoerd in prefab beton of betontegels met grindstroken. Op de plattegrond is aangegeven waar betontegels worden toegepast.

De afwerking van de buitenruimtes, waaronder de tuinen en loggia's, is omschreven in de kleur- en materialenstaat. Voor het penthouse is het mogelijk om alternatieve vloerafwerking te kiezen van de buitenruimtes.

# AFBOUW

## 26. BUITENKOZIJNEN EN TOEGANGSDEUREN

De buitenkozijnen, schuifpuien en ramen zijn uitgevoerd in geanodiseerd aluminium. De inpandige toegangsdeuren van de appartementen en bijbehorende kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met FSC-keurmerk. Aluminium kozijnen zijn voorzien van een aluminium dorpel. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. Onder de aluminium gevelkozijnen wordt (afhankelijk van de positie) een aluminium waterslag geplaatst. De kleuren en materialen van de kozijnen, deuren, ramen en dorpels staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

## 27. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De betontrappen in het appartementencomplex worden uitgevoerd in prefab beton. In de trappenhuisen wordt aan één zijde een buisleuning gemonteerd.

Bij bouwnummer 625 t/m 633 en 680 t/m 683 wordt de houten trap van de begane grond naar de 1e verdieping uitgevoerd als een dichte vurenhouten trap, wit gegrond. Langs de muren van de vaste trappen worden aan de buitenzijde trapleuningen aangebracht. Op de verkooptekening is aangegeven waar de trap, langs de trapgaten wordt voorzien van traphek met houten spijlen. Indien noodzakelijk, worden de vloerranden ter plaatse van de trapgaten, voorzien van een houten aftimmerstrook wit gegrond.

Ter plaatse van een vide wordt een glazen balustrade aangebracht.

## 28. BINNENWANDEN

De niet-dragende woningscheidende binnenwanden worden uitgevoerd in dubbele metalstudwanden van twee keer 100 mm, conform tekening. De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in metalstud of cellenbeton, conform tekening.

Om trillingen en geluidsoverlast tot een minimum te beperken wordt de WTW-unit ter plaatse van de niet dragende wanden door middel van een vrijstaand systeem op de vloer geplaatst. Ter plaatse van de dragende betonwanden en de kalkzandsteen binnenwanden wordt de WTW-unit aan de wand bevestigd.

## 29. BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen met een bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopening en met een hoogte van ca 2315 mm. Deze uitvoering is van toepassing bij bouwnummers 625, 626, 634, 635, 637, 639, 642, 644, 645, 647, 650 en 652.

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen zonder een bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopening en met een hoogte van 2315 mm. Deze uitvoering is van toepassing bij bouwnummers 627 t/m 633, 636, 654, 660, 668, 673, 683, 685, 686, 689, 690, 693, 694, 697, 698, 701, 702, 705, 706 en 709.

De binnenkozijnen zijn houten deurkozijnen zonder een bovenlicht. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte stompe deuren zonder glasopening en met een hoogte van 2315 mm. Deze uitvoering is van toepassing bij bouwnummers 638, 640, 641, 643, 646, 648, 649, 651, 653, 655, 656, 657, 658, 659, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 669, 670, 671, 672, 674, 675, 680, 681, 682, 684, 687, 688, 691, 692, 695, 696, 699, 700, 703, 704, 707, 708 en 710.

Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een kunststenen onderdorpel. Onder de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. In de deur van de meterkast worden ventilatieopeningen aangebracht volgens de eisen van het nutsbedrijf. In de deur van de technische ruimte kunnen voorzieningen zijn opgenomen ten behoeve van ventilatie. Kleuren van deuren, kozijnen en dorpels staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat. De brandcompartimenteringsdeuren, traphuisdeuren, voordeuren en meterkastdeuren zijn evenals de behorende deurkozijnen van hardhout met FSC-keurmerk.

### 30. HANG- EN SLUITWERK

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van deugdelijk systeemgebonden hang- en sluitwerk. Het hang- en sluitwerk van de buitenkozijnen is uitgevoerd in naturel aluminium en voldoet aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Alle deuren die toegang geven tot het appartement zijn zowel van binnen als van buiten met gelijksluitende cilinders af te sluiten. De schuifpui of de draaikiëpramen die toegang geven tot de buitenruimte zijn alleen van binnenuit af te sluiten. De voordeuren van de woningen op de begane grond zijn uitgevoerd met een elektrische sluitplaat om te voldoen aan het politiekeurmerk.

De binnendeuren van de badkamer en/of het toilet zijn voorzien van een vrij-/bezetslot. De meterkast is voorzien van een kastslot en de overige binnendeuren van een (niet-afsluitbaar) loopslot. Het deurbeslag wordt per appartement uitgevoerd met rozetten, met uitzondering van bouwnummers 625, 626, 634, 635, 637, 639, 642, 644, 645, 647, 650 en 652.

Via de Svedex deurtool kan de afwerking van de binnendeuren en -kozijnen naar eigen wens uitgezocht worden. Na de sluitingsdatum is de deurentool gesloten. Bij het ontbreken van doorgegeven keuzes of een geplaatste bestelling wordt het appartement uitgevoerd met de standaard binnendeuren en -kozijnen volgens de technische omschrijving.

Meer informatie is te vinden in het digitale woondossier Mijn Thuis ([mijnthuis.duravermeer.nl](http://mijnthuis.duravermeer.nl)). De draairichtingen van de draaiende delen staan weergegeven op tekening. De kleur en de afwerking staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Na passeren van de hoofdentreepui gelegen in beide gebouwdelen van Scarlet (blok N en O) is toegang tot het appartementsgebouw uitsluitend te verkrijgen door middel van tags. Dit geldt ook voor de toegangsdeur van de fietsenberging gelegen op de begane grond en de toegangsdeur naar de bergingsblokken in de kelder. De individuele bergingsdeuren zijn met gelijksluitende cilinders af te sluiten, hang- en sluitwerk voldoet aan Politiekeurmerk Veilig Wonen®. Bezoekers kunnen zich middels een videofoon verbinding melden bij de bewoners. Na 22.00 uur is ook de hoofdentreepui uitsluitend te openen met een tag, dan wel vanuit een appartement, middels de videofooninstallatie.

Bovenstaande tekst moet herschreven worden voor blok NO

### 31. BEGLAZING

In de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevels van de appartementen wordt isolerende triple HR+++ beglazing toegepast. In de boven- en zijlichten van de binnenkozijnen wordt, indien van toepassing, enkel blank glas geplaatst.

De NEN 3569 is van toepassing. Dit betekent dat glas lager dan 85 centimeter vanaf de vloer, waar nodig, uitgevoerd wordt als letselbeperkend veiligheidsglas.

### 32. ZONWERING

Ondanks dat vloerkoeling wordt aangeboden, worden kopers geadviseerd om screens te laten plaatsen tijdens de bouw. De comfortkoeling die via Vattenfall wordt aangeboden kan de ruimtetemperatuur met circa 3 graden verlagen maar heeft niet hetzelfde effect als airconditioning. Comfortkoeling in combinatie met screens zorgt voor een aangename binnenklimaat tijdens warme dagen.

Het plaatsen van screens tijdens de bouw kan via de meer- en minderwerklijst van Dura Vermeer. ZECC Architecten heeft voorwaarden meegegeven met betrekking tot de kleur en uitvoering van de screens; deze zijn vastgelegd in de zonweringsspecificatie. Na oplevering is het plaatsen van screens enkel mogelijk met toestemming van de Vereniging van Eigenaars.

### 33. SCHILDERWERK

#### Binnenschilderwerk

De stalen- en houten binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. De kozijnen ter plaatse van de bergingen, fietsenberging en de entree van de appartementen worden eenmaal in het werk bijgewerkt. Leidingen worden niet geschilderd. De kleur van het schilderwerk staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

### 34. WAND EN PLAFONDAFWERKING

#### Algemene ruimten

Ter plaatse van de centrale voordeur wordt een schoonloopmat aangebracht. De wanden van de entree, het centrale trappenhuis en de algemene verkeersruimtes, worden afgewerkt volgens de afwerkstaat. De wanden van technische ruimten, zoals de flatkast, afvalruimte en werkkast blijven onafgewerkt. De entree wordt voorzien van plafonds volgens de afwerkstaat. In de kleur- en materiaalstaat is een gedetailleerde omschrijving van de toegepaste kleuren en materialen weergegeven.

#### Appartement

Alle plafonds, behalve het plafond in de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk. De wanden in de appartementen worden met uitzondering van de technische ruimte en meterkast behangklaar opgeleverd. De cellenbeton-/metastudwanden zijn klasse C afgewerkt en de betonwanden klasse 3 afgewerkt. In de badkamer wordt het tegelwerk tot aan plafond aangebracht. In het toilet tot een hoogte van 1500 millimeter boven de vloer met daarboven structuurspuitwerk. Voor sauswerk of fijnere behangsoorten op de wanden dienen de wanden na oplevering vlakker te worden afgewerkt. Behangklaar houdt in dat de naden zijn gevuld, oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1 millimeter zijn toegestaan en kleurverschil kan voorkomen. In de aangebrachte dunpleister zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4 millimeter.

Tijdens de bouw staan de wanden bloot aan regen en kou. In de eerste jaren na oplevering bevindt zich nog vocht in de wanden waardoor in de daaropvolgende jaren door droging scheurtjes kunnen ontstaan. Geadviseerd wordt om daarom wanden niet direct na oplevering te voorzien van een stuc laag. Voor een vlakke wandafwerking wordt geadviseerd eerst glasvlies aan te brengen en daarop latex of muurverf. De wanden in de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

### 35. AFBOUWTIMMERWERK

Daar waar nodig wordt aftimmering aangebracht.

### 36. DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

#### Algemene ruimten

De gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van vloerafwerking, zie hiervoor de kleur- en materialenstaat.

#### Appartement

De vloeren worden vlak afgewerkt met een zogenaamde zwevende cementdek afwerkvloer. In de meterkast wordt geen afwerkvloer aangebracht.

Een zwevende afwerkvloer klasse 4 is een vloer die ligt op een isolatielaag en dus losligt van de betonconstructie. Hierdoor wordt minder warmte afgedragen naar de onderliggende appartementen en het contactgeluid met de onderburen zoveel mogelijk voorkomen. De afwerkvloer bevat bouwvocht en moet na oplevering nog nadrogen. Hierdoor kunnen krimpscheurtjes in de vloer ontstaan.

Bij toepassing van de latere afwerking en met name bij gietvloeren kunnen deze scheuren door de vloer heen zichtbaar worden. Dit is helaas niet te voorkomen. Het is belangrijk dat een leverancier hierover goed informeert.

### 37. VLOERAFWERKING

De vloerverwarming moet warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. De na oplevering aan te brengen vloerafwerking mag een maximale isolatiewaarde hebben van  $R_c=0,05 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ , om een goede werking van het systeem te kunnen garanderen. Het is belangrijk dat een leverancier hierover goed informeert.

Houd bij de keuze voor de vloerafwerking rekening met contactgeluid richting onderburen. De vloerafwerking moet zijn voorzien van voldoende geluidisolatie om contactgeluid te voorkomen. Hieronder staat wat voor maatregelen door kopers genomen dienen te worden;

- Niet in de vloer boren of spijkeren in verband met de aanwezigheid van vloerverwarmingsleidingen;
- De vloerafwerking inclusief egalisatie laag en benodigd lijm vrijhouden van wanden, kozijnen en leidingen in verband met akoestische isolatie naar burens;
- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen en dergelijke) dienen middels geëigende kittens, lijmen of iets dergelijks op de dekvloer te worden aangebracht;
- Bij parket/laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Losliggend parket/laminaat gelegd op een folie of dampscherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3 millimeter. Let op dat de folie en de vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming/vloerkoeling;
- Plinten die aan de muur bevestigd worden moeten in akoestisch opzicht vrij blijven van de vloerafwerking. Plinten iets vrijhouden van de vloerafwerking en de naad eventueel kitten. Plinten mogen geen star contact veroorzaken tussen afwerkvloer, wanden, kozijnen, leidingen en dergelijke;
- Een losliggende vloerafwerking wordt tot slot sterk afgeraden. Dit geeft bij een zwevende dekvloer qua geluid juist meer overlast (klankkast);
- Let op bij de plaatsing van keukens en dergelijke dat deze geen starre koppeling veroorzaakt tussen de zwevende dekvloer en de wanden.

# INSTALLATIES

## 38. ALGEMEEN

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte posities en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals schakelaars, lichtpunten, rookmelders, ventilatie-ventielen en dergelijke. Indien noodzakelijk kan Dura Vermeer besluiten de installatie op punten aan te passen ten opzichte van de contracttekeningen. In dat geval volgt een erratum met toelichting. De WTW units in de woongebouwen maken geluid. Waar nodig worden geluidswerende deuren toegepast. Voor de installaties op de daken wordt de geldende norm niet overschreden.

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs inbegrepen. Voor de algemene voorzieningen in het gebouw, zoals lift, verlichting en dergelijke wordt een CVZ-kast (centrale voorzieningen kast) geplaatst met daarin de water- en elektrameter voor gemeenschappelijk verbruik. De kosten van het verbruik komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

Voor telefoon, internet en/of televisie wordt een glasvezelkabel in de meterkast van het appartement aangebracht.

## 39. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES

De appartementen worden voorzien van rookmelders en elke voordeur heeft een vrijloopdeurdranger. De rookmelders staan op de plattegronden aangegeven. Deze zijn aangesloten op het lichtnet en staan met elkaar in verbinding.

### Vluchtweginstallatie

In het gebouw worden volgens regelgeving vluchtwegaanduidingen aangebracht.

## 40. BINNENRIOLERING

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebare pvc- en pp-buizen met bijbehorende hulpstukken. De binnenriolering komt uit op het gemeentelijk riool en de volgende toestellen worden aangesloten:

- closet en fontein in het toilet;
- aansluiting keuken t.p.v. spoelbak;
- wastafel en douche en eventueel bad in de badkamer;
- wasmachine en droger middels T-stuk op afvoer.

De aansluitleidingen van de binnenriolering in de technische ruimte/berging en in de keuken komen in het zicht en worden uitgevoerd in grijs of zwart kunststof. Aansluitleidingen in toilet en badkamer worden uitgevoerd met een muurbuis (geïntegreerd in de wand). De in het zicht blijvende aansluitleidingen (sifons) in de badkamer en toilet worden uitgevoerd in metaal, kleur chroom.

De toegepaste toiletten zijn vrij hangende toiletten met inbouwreservoir, waar tevens de afvoerleiding van de riolering in is weggewerkt. De binnenriolering wordt ontlucht via een doorvoer door het dak.

## 41. WATERINSTALLATIE

Vanaf de individuele watermeter in de individuele meterkast wordt een koudwaterleiding aangebracht naar:

- het closet en fontein in het toilet;
- de afgedopte leidingen voor de keukenkraan en de vaatwasser in de keuken;
- de wastafel en douche en eventueel bad in de badkamer;
- het closet in de badkamer (indien van toepassing);
- het aansluitpunt wasmachine in de technische ruimte.

De warmwaterleiding wordt vanaf de afleverset van de stadsverwarming in de technische ruimte aangesloten op de:

- de wastafel en douche in de badkamer;
- de badmengkraan in de badkamer indien van toepassing;
- de afgedopte leidingen voor de keukenkraan in de keuken.

#### **42. VERWARMINGSINSTALLATIE**

De appartementen worden voorzien van een stadsverwarmingsinstallatie met verschillende CW-klassen. Dit is een individueel regelbare installatie, zowel voor de verwarming als voor het vergroten van de warmwatercapaciteit. In de meer- en minderwerklust is het mogelijk te kiezen voor een CW-klasse 5 of CW-klasse 6, in combinatie met het aanpassen van leidingwerk indien dit noodzakelijk is.

CW-klasse 4 is van toepassing bij bouwnummers 625, 626, 634, 635, 637, 639, 642, 644, 645, 647, 650 en 652.

CW-klasse 5 is van toepassing bij bouwnummers 627 t/m 633, 636, 654, 660, 668, 673, 683, 685, 686, 689, 690, 693, 694, 697, 698, 701, 702, 705, 706 en 709.

CW-klasse 6 is van toepassing bij bouwnummers 638, 640, 641, 643, 646, 648, 649, 651, 653, 655, 656, 657, 658, 659, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 669, 670, 671, 672, 674, 675, 680, 681, 682, 684, 687, 688, 691, 692, 695, 696, 699, 700, 703, 704, 707, 708 en 710.

In het appartement wordt vloerverwarming toegepast. De temperatuurregeling voor de verwarming vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de verblijfsruimten en badkamer. De leidingen van de verwarming worden zoveel mogelijk in de vloer weggewerkt en de verdeler van de vloerverwarming bevindt zich in de inpandige berging van het appartement. De vloerverwarmingsverdeler wordt niet omkleed of weggewerkt. De algemene ruimtes zijn niet voorzien van vloerverwarming maar vallen binnen de thermische schil van het gebouw. De te behalen temperaturen in de appartementen zijn conform de SWK-garantieregeling. Positie vloerverwarming verdelers conform verkooptekening.

#### **43. VENTILATIE MET WARMTERUGWINNING**

Het ventilatiesysteem van het appartement bestaat uit een mechanisch ventilatiesysteem voor zowel luchtaanvoer als luchtafvoer met warmterugwinning. Dit betekent dat de restwarmte uit afgezogen lucht wordt benut om de verse lucht voor te verwarmen alvorens het in de ruimten wordt ingeblazen. Deze ventilatie kan niet volledig worden uitgezet. Het ventilatiesysteem wordt ingeregeld met het oog op een goed en gezond binnenklimaat. De lucht aan- en afvoer vindt plaats via kunststof ventielen in plafonds en/of wanden en via de vrije ruimten onder de binnendeuren. Het aantal en de plaats van de ventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en worden aan de hand van de definitieve berekeningen van de installateur vastgesteld.

De ventielen zijn door kanalen en slangen aangesloten op de mechanische ventilatie-unit (mv-unit) in de technische ruimte. De kanalen en slangen worden ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. Nabij de mv-unit blijven de afvoerkanalen in het zicht. Op de mv-unit is een afzuigventiel voorzien voor de afzuiging van de technische ruimte. Het toevoer- en afvoerkanaal van de mv-unit wordt aangesloten op de collectieve leiding met doorvoer in het dak. Het ventilatiesysteem is vanuit de woonkamer te bedienen. Op de bediening in de badkamer zit een luchtvochtigheidssensor welke bij verhoogde luchtvochtigheid in de binnenlucht eveneens automatisch de mv-unit aanstuurt.

Via de vrije ruimte onder de binnendeuren wordt ventilatielucht aangezogen. Daardoor is het van belang om deze ruimte te allen tijde open te houden (minimaal 13 millimeter). Toepassing van een afzuigkap met recirculatiefunctie in de keuken is verplicht. Aansluiting op het ventilatiesysteem is in verband met vervuiling niet toegestaan. De kanalen in de technische ruimten blijven zichtbaar.

#### 44. ELEKTROTECHNISCHE INSTALLATIE

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere bedrade groepen, naar diverse aansluitpunten. De verschillende aansluitpunten bevinden zich op de volgende hoogtes boven de vloer:

– wandcontactdozen (stopcontacten)	: 30 cm
– loze leidingen ten behoeve van media en communicatie	: 30 cm
– combinatie van wandcontactdozen en schakelaars	: 105 cm
– schakelaars	: 105 cm
– thermostaat	: 150 cm
– bediening mv-unit in woonkamer/keuken	: 150 cm
– wandcontactdozen huishoudelijk gebruik opstelplaats keuken	: 125 cm
– loze leidingen opstelplaats keuken	: 50 cm
– wandcontactdoos ten behoeve van koelkast keuken	: 30 cm
– wandcontactdoos ten behoeve van oven	: 30 cm
– wandcontactdoos ten behoeve van vaatwasser	: 30 cm
– wandcontactdoos ten behoeve van een afzuigkap keuken	: 230 cm
– wandlichtpunt badkamer	: 170 cm
– wandcontactdoos wasmachine	: 125 cm
– wandcontactdoos droger	: 125 cm
– wandlichtpunt met armatuur buitenruimte	: 180 cm
– enkele wandcontactdoos buitenruimte	: 30 cm
– Berging (in kelder) led armatuur met sensor	

aansluitpunten ten behoeve van mv-unit en stadsverwarming worden door de installateur bepaald.

De posities van de wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, aansluitpunten en dergelijke staan op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van tekening. Dit in verband met de geluidsvoorschriften tussen ruimtes onderling uit het Bouwbesluit. Om geluidsslekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht.

Alle dubbele elektrapunten worden met dubbele inbouwdozen horizontaal uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de meterkast. Deze worden als opbouw uitgevoerd. De dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Het basis schakelmateriaal wordt uitgevoerd in fabricaat Busch-Jaeger.

##### **Elektra en armaturen algemene ruimtes:**

De fietsenstalling, bergingen, kelder, technische ruimtes en verkeersgangen zijn voorzien van armatuur opbouw. Voor de exacte invulling van de verlichting in de algemene ruimten zie de kleur- en materiaalstaat.

Exacte aantallen en posities van de armaturen worden bepaald aan de hand van de lichtberekeningen en eisen conform uitgangspunten van Politiekeurmerk Veilig Wonen®.

Tevens wordt per circa 20 vierkante meter centrale verkeersruimte voorzien in een (WCD) wandcontactdoos voor schoonmaakdoeleinden.

#### 45. PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)

Op het gebouw worden geen pv-panelen geplaatst.

#### 46. LIFT INSTALLATIE

Het appartementencomplex is voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats op iedere verdieping. De deuren zijn automatisch en telescopisch. De penthouseverdiepingen zijn uitsluitend bereikbaar via een pincode. De lift is aan de binnenzijde afgewerkt met onderhoudsarme materialen. In de lift wordt een leuning en een spiegel aangebracht. De liftkooi voldoet als brancardlift.

#### **47. GLAZENWASINSTALLATIE**

Een glazenwasinstallatie wordt niet aangebracht. Alle bewassing dient via een hoogwerker plaats te vinden. De toegankelijke beglazing dient door de eigenaar van het appartement zelf bewassen te worden.

## **AFWERKING**

Het appartement wordt inclusief toilet, badkamer en keuken via Showroom Huysinc afgewerkt, met uitzondering van de bouwnummers met afwerkingspakket Basis. De afwerkingsspecificaties zijn opgenomen in de brochure. Het toilet, de badkamer en de keuken kunnen naar eigen wens worden aangepast, mogelijk tegen een meerprijs. Daarnaast is het mogelijk om het toilet en de badkamer en/of de keuken casco te laten opleveren.

De appartementen zijn afgewerkt met verschillende pakketten, zie hiervoor de brochures van Showroom Huysinc.

Pakket Basis is van toepassing bij bouwnummers 625, 626, 634, 635, 637, 639, 642, 644, 645, 647, 650, 652 en 685.

Pakket Comfort is van toepassing bij bouwnummers 627 t/m 633, 636, 654, 660, 668, 673, 683, 686, 689, 690, 693, 694, 697, 698, 701, 702, 705, 706 en 709.

Pakket Luxe is van toepassing bij bouwnummers 638, 640, 641, 643, 646, 648, 649, 651, 653, 655, 656, 657, 658, 659, 661, 662, 663, 664, 669, 670, 671, 672, 674, 680, 681, 682, 684, 687, 688, 691, 692, 695, 696, 699, 700, 703, 704, 707 en 708.

Pakket Luxe+ is van toepassing bij bouwnummers 665, 666, 667, 670, 675 en 710.

#### **48. KEUKENINRICHTING**

De appartementen met afwerkingspakket Comfort, Luxe en Luxe+ zijn voorzien van een keuken. Deze wordt na de bouwkundige oplevering geplaatst conform de verkoopdocumentatie. Naast de opgenomen keukeninrichting beschikt Showroom Huysinc over een uitgebreide keuzemogelijkheid. Meer informatie hierover is te vinden in de keukenbrochure.

#### **49. TEGELWERK/KUNST- EN NATUURSTEEN**

Het tegelwerk wordt nader omschreven in de brochure van Showroom Huysinc. Naast het opgenomen tegelwerk beschikt Showroom Huysinc over een uitgebreide keuzemogelijkheid. Meer informatie hierover is te vinden in de sanitair- en tegelbrochure.

De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht. In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek een tegeldikte verdiept aangelegd. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit. Alle uitwendige hoeken worden voorzien van kunststof hoekprofielen.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van kunststenen dorpels. Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken toegepast.

#### **50. SANITAIR**

Het sanitair wordt nader omschreven in de brochure van Showroom Huysinc. Naast het opgenomen sanitair beschikt Showroom Huysinc over een uitgebreide keuzemogelijkheid. Meer informatie hierover is te vinden in de sanitair- en tegelbrochure.

# TERREININRICHTING

## 51. ALGEMEEN

De inrichting van het openbaar gebied (buiten het terrein) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens, wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van Dura Vermeer. Wijzigingen en het beheer van het openbare gebied vallen onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## 52. PARKEREN

Parkeren is mogelijk in de onderliggende parkeergarage van de gemeente Nijmegen. Eigenaren van een appartement kunnen hiervoor bij de gemeente een parkeerabonnement afsluiten. Bewoners van Iris hebben uitdrukkelijk geén mogelijkheid om een vergunning te verkrijgen voor parkeren in het openbaar gebied (maaiveld parkeren).

Niet alle appartementen komen in aanmerking voor een parkeerabonnement. De appartementen waaraan een parkeerrecht is toegewezen, kunnen bij de gemeente Nijmegen tegen betaling een abonnement aanvragen voor een zwerfplek in de parkeergarage. Parkeerplaatsen worden niet gekoppeld aan een bouwnummer, maar aan het recht op een parkeerabonnement. In de kopersnotitie en de brief parkeren is opgenomen welke appartementen in aanmerking komen voor dit parkeerrecht.

Mogelijk plaatst de gemeente Nijmegen laadpalen voor elektrische auto's in de parkeergarage. Tevens kunnen voorzieningen worden aangebracht zodat het aantal laadpunten in de toekomst, indien gewenst, kan worden uitgebreid.

In de parkeergarage mag niet worden gefietst. Voor dagelijks gebruik zijn fietsenbergingen gerealiseerd op de begane grond van Scarlet.

### Berging

Onder het complex, op het niveau van de parkeergarage bevinden zich de bergingen behorend bij Scarlet. De bergingen zijn bereikbaar via de lift en via de parkeergarage.

### Fietsen

Op de begane grond van het gebouw worden gezamenlijke fietsenbergingen gerealiseerd, geschikt voor stadsfietsen. In de fietsenbergingen zijn voorbereidingen getroffen voor het eventueel realiseren van oplaadpunten voor elektrische fietsen in de toekomst.

## 53. BESTRATING

Vanaf het openbaar gebied tot aan de entree van het appartementencomplex wordt straatwerk aangebracht volgens de situatietekening. Verdere inrichting zal door de gemeente Nijmegen worden aangelegd.

## 54. BEPLANTING

Op het dak van de parkeergarage komt een ruime, groene daktuin waar bewoners kunnen ontspannen en elkaar kunnen ontmoeten. De daktuin wordt ingericht als een parkachtige tuin met veel groen, wandelpaden en zitplekken. De daktuin is opgebouwd uit een speciaal drainerend grondpakket met een totaaldikte van circa 1 meter, en wordt deels verzwaard uitgevoerd ten behoeve van vrachtverkeer.

Bomen, struiken, vaste planten en bloemrijke kruiden worden aangebracht, wat zorgt voor een prettige en natuurlijke uitstraling in alle seizoenen. De paden en pleinen worden afgewerkt met verschillende soorten verharding, passend bij het groene karakter van de tuin.

Verspreid over de daktuin worden:

- **Hoogstam- en meerstammige bomen** geplaatst die zorgen voor schaduw en een volwassen groenbeeld; De hoogstammen hebben een aanplanthoogte van circa 3-6 meter en 2-4 meter. De meerstammige heester hebben een aanplanthoogte van circa 2-4 meter.
- Plantvakken met bosachtige beplanting, siergrassen en bloeiende planten aangelegd;
- Bloemrijke kruidenvelden ingezaaid die insecten aantrekken en het natuurlijke karakter versterken
- De wintergroene hagen worden aangeplant in een aanplantmaat van 60-80 cm hoogte
- De bladverliezende gemengde hagen in een maat van 125-150 cm.

Verspreid in de daktuin worden banken geplaatst om te zitten en te genieten van de buitenruimte. Voor kinderen worden speelse, natuurlijke speelelementen gerealiseerd. In de avond zorgt verlichting voor een veilige en sfeervolle omgeving.

De woningen op de begane grond beschikken over een eigen privétuin. Deze tuinen zijn ingericht conform de verkooptekening, waarna bewoners hun tuin desgewenst verder kunnen inrichten via te kiezen kopersopties. De daktuin is duurzaam aangelegd, met aandacht voor wateropvang en een gezonde groei van het groen.

De beplanting wordt uitgevoerd in het plantseizoen van 15 november tot en met 15 maart.

Openbaar groen: Het groen in de tussenstraten en aan de randen van het plan is openbaar groen en is geen onderdeel van de VvE. Zie ook de (concept) splitsingstekening. Onderhoud en beheer van de tussenstraten zal door de gemeente Nijmegen worden uitgevoerd. Het onderhoud en beheer van de binnentuinen komt voor rekening van de VvE.

## OPLEVERING

### 55. SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN

Bij de oplevering is het sanitair, de tegels en het glas stofschoon. De rest van het huis wordt 'bezemschoon' opgeleverd.

Minimaal drie weken voor de oplevering, worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Bij oplevering van het appartement worden de gebruiksaanwijzingen van alle technische installaties verstrekt.

Voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten ontvangt het bestuur van de Vereniging van Eigenaars een uitnodiging. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en ingericht conform de omschrijving en situatietekening.

De eerste weken na oplevering zal er veel verhuisd worden. Om de lift en algemene ruimtes te behoeden voor beschadigingen, zullen deze de eerste weken na oplevering beschermd worden met bescherming op de grond en houten beplating tegen de liftwanden.

### 56. OPLEVERPROGNOSE

Omdat talrijke factoren de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, denk bijvoorbeeld aan weersinvloeden, kan vooraf geen exacte opleveringsdatum genoemd worden. In de koopovereenkomst en/of de aannemingsovereenkomst zal het aantal werkbare werkdagen, waarbinnen de appartementen gereed moeten zijn, worden vastgelegd. Tijdens de bouwfase zal Dura Vermeer door informatiebrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kunnen echter geen rechten worden ontleend.

**Opleverdossier**

In het kader van de onderhavige aannemingsovereenkomst wordt overeengekomen dat het hiervoor bedoelde opleverdossier bestaat uit de volgende documenten:

1. Kopersinformatieboekje (algemene informatie over gebruik en onderhoud)
2. Contactgegevens van partijen die werkzaamheden hebben verricht aan de woning
3. Handleidingen en onderhoudsadviezen (toegepaste materialen en onderdelen)
4. Revisietekeningen (per woningtype, excl. Koperswijzigingen):
  - buitenriolering
  - elektra
  - loodgieter
  - verwarming
  - ventilatiesysteem
5. Inregelrapport ventilatie (per bouwnummer)
6. Groepenkastverklaring (per bouwnummer)
7. Verkooptekeningen (als genoemd in aannemingsovereenkomst):
  - situatietekening
  - appartement
  - berging
8. Technische omschrijving (als genoemd in aannemingsovereenkomst)
9. Kleur- en materiaalstaat (onderdeel van de Technische omschrijving)

## 57. BOUWVOCHT

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom wordt aangeraden in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat krimp-scheurtjes ontstaan, omdat het appartement immers is gebouwd uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij de wandafwerking en bijvoorbeeld in de beginperiode genoeg te nemen met het zogenaamde 'bouwbehang'. Door het aanwezige bouwvocht kunnen de stookkosten in de beginperiode hoger uitvallen. Dit komt doordat het vocht nog uit het appartement moet verdampen, wat extra energie vergt.

## 58. BOREN IN WAND EN VLOER

In de dekvloeren lopen diverse leidingen, zoals verwarming, elektra en water. Om die reden is het niet toegestaan te hakken en/of boren in de afwerkvloer om schade aan leidingwerk te voorkomen. Het wordt tevens afgeraden om te hakken en/of boren in de wanden, die ook leidingen kunnen bevatten.

## 59. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR GEBOUW N		
ALGEMEEN		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding banden en penanten	Keramische tegels 450*450mm	Bruin
Gevelafwerking vloerranden	Aluminium zetwerk	Bruin
Gevelafwerking buitenruimte	Gevelstucwerk	Zand Crème kleur
Afdekkappen	Aluminium gepoedercoat	Afgestemd op kleur gevel
Nestvoorziening	Prefab beton	Grijs
Daktrimmen	Aluminium gepoedercoat	Afgestemd op kleur gevel
Buitenruimte plafonds	Akoestisch spuitwerk	Crème
Waterslagen	Aluminium	Bruin
Buitenkozijnen	Aluminium	Bruin
Schuifpuien	Aluminium	Bruin
Vliesgevels ter plaatse van plint	Aluminium	Bruin
Beglazing	Triple+++	Transparant
Balustrade	Staal met aluminium en glas	Afgestemd op kleur gevel
Privacy scherm buitenruimte N1 & N2	Aluminium frame met houten bekleding	Bruin/ grijs
Privacy scherm 6 <sup>e</sup> verdieping	Kunststof plantenbak	Antraciet
Vloer buitenruimtes	Prefab beton voorzien van antislip profiel of betontegels 500*500mm	Grijs
Vloer buitenruimte penthouse	Keramische tegel 600x600mm	Bruin
Buitenverlichting	Aluminium	Afgestemd op kleur gevel
Dakbedekking	Mossedum pakket	Bruin/ groen
Hemelwaterafvoeren	PVC	Afgestemd op kleur gevel

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR GEBOUW O		
Gevelbekleding	Beton	Wit/ grijs
Gevelafwerking banden en penanten	Beton	Wit/ grijs
Gevelafwerking vloerranden	Aluminium zetwerk	Brons
Gevelafwerking buitenruimte	Gevelstucwerk	Zand Crème kleur
Afdekkappen	Aluminium gepoedercoat	Afgestemd op kleur gevel
Daktrimmen	Aluminium gepoedercoat	Afgestemd op kleur gevel
Buitenruimte plafonds	Akoestisch spuitwerk	Crème
Waterslagen	Aluminium	Brons
Buitenkozijnen	Aluminium	Brons
Schuifpuien	Aluminium	Brons
Vliesgevels ter plaatse van plint	Aluminium	Brons
Beglazing	Triple+++	Transparant
Balustrade	Staal met aluminium en glas	Afgestemd op kleur gevel
Privacy scherm 5 <sup>e</sup> verdieping	Kunststof plantenbak	Antraciet
Vloer buitenruimtes	Prefab beton voorzien van antislip profiel of betontegels 500*500mm	Grijs
Vloer buitenruimte penthouse	Keramische tegel 600x600mm	Grijs
Buitenverlichting	Aluminum	Afgestemd op kleur gevel
Dakbedekking	Mossedum pakket	Bruin / groen
Hemelwaterafvoeren	PVC	Afgestemd op kleur gevel

## 60. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN BLOK N en O		
HOOFDENTREE & LIFTHAL		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Entreehal begane grond Blok N		
Schoonloop mat entree	Droogloopmat	Zilver / grijs
Wanden	Beton cire / stuc	Grijs
Enkele accent wand	Keramische tegels 450*450mm	Brons
Lambrisering t.p.v hoofdentree	Wandtegelwerk 600*600mm	Crème
Wanden algemene ruimte	Scan en saus	Wit
Entree pui met schuifdeur	Aluminium kozijn	Lichtgrijs
Kozijnen naar lifthal	Hout	Wit
Plafond	Systeemplafond	Wit
Entreehal begane grond Blok O		
Vloer entreehal begane grond	Vloertegelwerk 600*600mm	Antraciet
Schoonloop mat entree	Droogloopmat	Zilver / grijs
Wanden	Scan en sauswerk	Wit
Entree pui met schuifdeur	Aluminium kozijn	Brons
Kozijnen naar lifthal	Hout	Wit
Plafond	Systeemplafond	Wit
Containerruimte en fietsenstalling Blok N		
Vloeren	Coatingvloer	Betongrijs
Wanden	Beton / Metastud	Wit
Plafonds	Akoestisch spuitwerk en beton	Wit en onafgewerkt
Containerruimte en fietsenstalling Blok O		

Vloeren	Coatingvloer	Betongrijs
Wanden	Beton / Metalstud	Wit
Plafonds	Akoestisch spuitwerk en beton	Wit en onafgewerkt
<b>Trappenhuis en centrale gangen/ voorportalen blok N en O</b>		
Vloeren	Tapijttegels 500x500mm	Grijs
Hoofdtrappen	Prefab beton	Standaard grijs beton
Onderzijden betontrappen	Prefab beton gerold	Standaard grijs beton
Betonwanden binnenzijde trappenhuis,	Naturel betonwanden onafgewerkt	Standaard grijs beton
Noodtrappen	Staal thermisch verzinkt	Staal
Overige wanden	Scan en sauswerk	Wit
Plafonds	Akoestisch spuitwerk	Wit
Kozijnen	Houten kozijnen	Wit
Voordeuren appartement	HPL	Wit
Overige deuren	HPL	Wit
Hang- en sluitwerk deuren	RVS politiekeurmerk systeem gebonden	Zilver / grijs
Verlichting verkeersruimtes	Opbouwspots LED	Wit
Buisleuning trappenhuis aan 1 zijde trap	Staal	Thermisch verzinkt / gepoedercoat lichtgrijs
<b>Liften blok N en O</b>		
Liftdeuren	RVS	Naturel
Liftkooi, wand, plafondafwerking	RVS	RVS, naturel
Liftkooi, vloerafwerking	Rubber	Antraciet
Liftdeur buitenzijde en omkadering	RVS	RVS, naturel
Schachttableaus	RVS	RVS, naturel

## 61. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR APPARTEMENTEN

KLEUR EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR APPARTEMENTEN		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnendeuren appartementen basis, comfort	Opdekdeur	Wit
Binnendeuren luxe en luxe+ appartementen	Stompe deur	Wit
Binnendeur beslag	Aluminium rozet en klink	Aluminium F1
Beldrukker	RVS	Geborsteld
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	Wit
Wand en vloertegels toilet en badkamer	Keramische tegels verlijmd op zandcementdekvloer	Volgens opgave Huysinc
Elektrische radiator badkamer	Stalen handdoek radiator	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Ventilatieventielen	Kunststof	Wit
Vloeren	Zwevende cementdekvloer	Grijs
Vloerdorpels toilet/ badkamer	Kunststeen	Antraciet
Plafonds	Spuitswerk Brander Crystal	Naturel wit

## 62. AFWERKSTAAT INTERIEUR APPARTEMENTEN

AFWERKSTAAT INTERIEUR APPARTEMENTEN			
Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Entree, gang, techniek, inpandige berging	Behangklaar	Structuurspuitswerk	Zandcement
Toilet	Tegelwerk tot 1500mm+vl, volgens opgaaf Huysinc. Daarboven structuurspuitswerk	Structuurspuitswerk	Volgens opgave Huysinc
Badkamer	Tegelwerk verdieping hoog, volgens opgaaf Huysinc	Structuurspuitswerk	Volgens opgave Huysinc
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitswerk	Zandcement
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitswerk	Zandcement
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitswerk	Zandcement
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Zandcement

### 63. BELANGRIJK

- De op de tekeningen weergegeven maten zullen uiteraard zo nauwkeurig mogelijk worden aangehouden. Zoals reeds vermeld wordt er onder andere gewerkt met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. De dikte van een wand kan daardoor in plaats van 10 cm wel eens 9 of 11 cm worden. Ook dit kan niet worden voorkomen en kan geen aanleiding geven tot klachten of weigering van de oplevering.
  - Om zaken op te hangen aan de metalstud wanden in de woning moet gebruik worden gemaakt van aparte pluggen. Let hierop bij het aanbrengen en zorg voor goed advies.
  - Een nieuwbouwappartementen heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij aan in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat krimpscheurtjes ontstaan, omdat het appartement immers gebouwd is uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij het afwerken van de wanden. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enzovoort kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes. Deze krimpscheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de door vloerenleverancier aangebrachte afwerkvloer (tegelvloer, grindvloer, natuursteenvloer, enzovoort). Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Verzocht wordt om de vloerenleverancier hierop te attenderen.
  - De wanden in de technische ruimte zullen waar mogelijk behangklaar worden afgewerkt.
  - Afhankelijk van het plantseizoen, bestaat de kans dat de privétuin bij de oplevering niet gereed is.
  - Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen, kleuren en/of optionele aan- en uitbouwen die niet tot het gekochte (de koopsom) kunnen behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.
  - Indien tekeningen en de technische omschrijving strijdig zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.
  - Deze tekeningen en technische omschrijving worden onderdeel van de aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de aannemingsovereenkomst.
-