

# VERKOOPTECHNISCHE OMSCHRIJVING

67 APPARTEMENTEN IRIS GEBOUW RUBY (F) NIJMEGEN

14 FEBRUARI 2024



## **INHOUDSOPGAVE**

### **ALGEMEEN**

1. PROJECTOMSCHRIJVING
2. SWK-BEPALINGEN
3. BOUWBESLUIT
4. PEIL
5. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW
6. VERREKENPOSTEN
7. BENG EN ISOLATIEWAARDEN
8. HUISHOUDELIJK AFVAL
9. Aansluitingen algemeen
10. VEILIGHEID TIJDENS DE UITVOERING
11. ARCKERINGEN
12. MAATVOERING
13. WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN

### **RUWBOUW**

14. GRONDWERK
15. BUITENRIOLERING
16. FUNDERING
17. GEVELS, BUITENWANDEN EN DRAGENDE WANDEN
18. DAKEN
19. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER
20. METAALWERKEN
21. VLOEREN
22. PREFAB BETON

### **AFBOUW**

23. ALGEMEEN
24. BUITENKOZIJNEN EN TOEGANGSDEUREN
25. TRAPPEN EN BALUSTRADEN
26. BINNENWANDEN
27. BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN
28. HANG- EN SLUITWERK
29. BEGLAZING
30. ZONWERING
31. SCHILDERWERK
32. WAND EN PLAFONDAFWERKING
33. AFBOUWTIMMERWERK
34. DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

35. VLOERAFWERKING

### **INSTALLATIES**

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

### **AFWERKING**

47. KEUKENINRICHTING *Appartement*
48. TEGELWERK/KUNST- EN NATUURSTEEN
49. SANITAIR

### **TERREININRICHTING**

50. ALGEMEEN
51. PARKEREN
52. BESTRATING
53. BEPLANTING

### **OPLEVERING**

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

# ALGEMEEN

## 1. PROJECTOMSCHRIJVING

De 67 appartementen zijn onderdeel van het nieuwbouwproject Waalkwartier IRIS gebouw Ruby (F) 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 standaard voorwaarden. 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.

Uw 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 u zekerheden ten aanzien van de bouwkundige kwaliteitsgarantie en het volledig afbouwen van de woning bij een faillissement. Meer informatie hierover kunt u 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 uw woning met het FSC-keurmerk, dus afkomstig uit duurzaam beheerde bossen, zo veel mogelijk gestimuleerd, en wordt hier dus een FSC-certificaat voor afgegeven.

## 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 wettig legitieme methode, wat er op neer komt 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 er in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn. Deze staan op de verkoopteekeningen gestippeld aangegeven indien van toepassing.*

*Bij de volgende bouwnummers is de krijtstreepmethode van toepassing.*

<i>Begane grond</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>403 en 404</i>
<i>1<sup>e</sup> verdieping</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>407, 408, 410, 411, 413 en 414</i>
<i>2<sup>e</sup> verdieping</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>415, 416, 418, 419, 421 en 422</i>
<i>3<sup>e</sup> verdieping</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>423, 424, 426, 427, 429 en 430</i>
<i>4<sup>e</sup> verdieping</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>431, 432, 434, 435, 437 en 438</i>
<i>5<sup>e</sup> verdieping</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>439, 440, 442, 443, 445 en 446</i>
<i>6<sup>e</sup> verdieping</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>447, 448, 450, 451, 453 en 454</i>
<i>7<sup>e</sup> verdieping</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>455, 456, 458, 459, 461 en 462</i>
<i>8<sup>e</sup> verdieping</i>	<i>bouwnummer</i>	<i>464 en 465</i>

#### 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 ten minste 5 cm 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 mm. In de uitvoering zal ca. 35 mm worden aangehouden voor de bovenzijde van de drempel t.o.v. de dekvloer. Hierdoor is ca. 15 mm 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 maken wij schriftelijk kenbaar 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) en/of website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s) en/of 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 e.d.) 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, dat staat voor Bijna Energie Neutraal Gebouw. BENG heeft alleen betrekking op gebouw gebonden energie. Gebouw gebonden 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-waardes worden in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarde van de buitenschil en U waardes van de gevelopeningen van het appartement.

<u>Onderdeel</u>	<u>Isolatiewaarde</u>
Begane grondvloer appartementen	Rc $\pm$ 3,7 m <sup>2</sup> K/W
Gevels appartementen	Rc $\pm$ 4,7 m <sup>2</sup> K/W
Daken appartementen	Rc $\pm$ 6,3 m <sup>2</sup> K/W
<u>Onderdeel</u>	<u>U-waardes</u>
Buitendeuren	U $\pm$ 1,4 W/m <sup>2</sup> K
Kozijnen	U $\pm$ 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 024 371 6000

Bij het klussen in het appartement en het verhuizen erna komt 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 de 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 je betalen. Op de milieustraat kun je alleen met je pinpas betalen. 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

Uw woning wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits-, stadsverwarmings- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de VON-prijs van uw woning begrepen. De individuele water- en elektriciteitsmeters en warmteafleverset worden voor oplevering van uw woning door de betreffende nutsbedrijven in de meterkast geplaatst. Door de vrije energiemarkt bent u vrij om uw eigen elektra leverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een energiecontract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw woning verzekerd bent van levering van elektra. De levering van drinkwater wordt voor oplevering van uw woning geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. Door de geliberaliseerde telecommarkt is het mogelijk dat uw woning niet wordt voorzien van een telefoon- en/of cai- en/of glasvezelaansluiting voor telefonie, internet en/of televisie. De leveranciers zijn niet meer verplicht om standaard iedere woning aan te sluiten.

U heeft de mogelijkheid om zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw woning kan realiseren. De kosten voor een huisaansluiting en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw 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 je toch de mogelijkheid te geven je appartement te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze momenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De kopersbegeleider van Dura Vermeer nodigt je via MijnThuis uit voor deze kijkmiddagen.

#### **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 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 en 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 Eigenaren. Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

## **RUWBOUW**

#### **14. GRONDWERK**

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

#### **15. BUITENRIOLERING**

De riolering is een zogenaamd gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor regenwater. Het vuilwaterriool wordt via meerdere standleidingen door het gebouw naar buiten afgevoerd, al waar het aangesloten wordt op het gemeente riool. Voor de afvoer van regenwater zie H.17

#### **16. 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 ten alle tijden vrij van obstakels te zijn

## 17. GEVELS, BUITENWANDEN EN DRAGENDE WANDEN

De buitengevels van het appartementencomplex worden uitgevoerd in aluminium zetwerk en aluminium composiet. In de kleur- en materiaalstaat zijn de exacte kleurnummers weergegeven.

De niet dragende binnenspouwbladen worden conform tekening uitgevoerd in houtskeletbouw- of staalframe wanden. De dragende wanden zijn uitgevoerd in beton. De gevelisolatie tussen buitengevel afwerking en binnenspouwblad wordt uitgevoerd in minerale wol.

Conform eisen in het bestemmingsplan en bouwvergunning worden op diverse plekken in Iris worden nestvoorzieningen ingebouwd ten behoeve van vogels. In Ruby worden voorzieningen aangebracht voor de gierzwaluw en huismus.

De huismus en gierzwaluwen voorzieningen worden ingebouwd aan de kopgevels van het gebouw. De nestkasten die ingebouwd worden hebben een opening aan de onderzijde van de kast. De voorzieningen worden verwerkt achter de gevelbekleding. Voor huismussen zijn voorzieningen beschikbaar op de 1e en 2e verdieping. Voor gierzwaluwen zijn voorzieningen aanwezig over de gehele hoogte van het gebouw. Het is niet uitgesloten dat vogels overlast veroorzaken!

Ter plaatse van deze nestvoorzieningen kan vervuiling optreden welke de gevel esthetisch kan aantasten. Deze aantasting valt buiten de garanties.

## 18. DAKEN

De platte daken van het appartementencomplex bestaan uit een betonvloer waarop isolatie en bitumineuze dakbedekking en/of sedum wordt aangebracht. Het dak is toegankelijk middels een dakluik in de nabijheid van het trappenhuis op de 9<sup>e</sup> verdieping. Daar waar volgens tekening een dakterras wordt gerealiseerd is de dakbedekking voorzien van tegels op tegel dragers.

De balkons van de bouwnummers 407 t/m 414 fungeren ook als dak voor de onderliggende bouwlaag. Deze zijn voorzien van dakbedekking op isolatie en afgewerkt met grijze betontegels afmeting 50\*50cm op tegel dragers. De overige loggia en balkons worden uitgevoerd in een prefab beton plaat, voorzien van antislip profiel.

De dakterrassen van de bouwnummers 463, 466 en 467 is een stelpost opgenomen van € 150,00 incl. btw per M2 voor het leveren en aanbrengen van tegels. In de showroom is het mogelijk te kiezen uit verschillende soorten en maten.

De houten vlonders rondom het zwembad worden uitgevoerd in een duurzame houtsoort met FSC keurmerk. Hout is natuurlijk product en zal na verloop van tijd verkleuren.

## 19. GOTEN EN HEMELWATERAFVOER

Het regenwater wordt van de hoofdaken middels een PLUVIA systeem in pandig naar de daktuin gevoerd al waar infiltratie van het regenwater plaatsvindt. Het regenwater van de balkons worden met uitwendige hemelwaterafvoeren naar de daktuin geleid. De daktuin is voorzien van overstorten. Deze overstorten zorgen er voor dat bij verzadiging van het daktuin pakket, het overtollige regenwater wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.

## 20. METAALWERKEN

Stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen, worden thermisch verzinkt en waar ze buiten in het zicht komen, worden ze tevens voorzien van een poedercoating op kleur. Stalen onderdelen die niet direct met de buitenlucht in aanraking komen, worden voorzien van een grondverf en waar ze in het zicht blijven, worden ze dekkend afgeschilderd. Aluminium onderdelen worden geanodiseerd of voorzien van een kleurcoating. Leidingen en kanalen blijven onbehandeld. De leidingen op de daken worden afgewerkt met aluminium, zie ook kleur- en materialenstaat.

## 21. VLOEREN

De begane grondvloer is tevens het dek van de onderliggende kelder en is uitgevoerd in massieve vloer uitgevoerd in een geprefabriceerde breedplaatvloer met in het werk gestorte beton en voorzien van isolatie. De verdiepingsvloeren 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 begane grond wordt een anhydriet afwerkvloer aangebracht en op alle verdiepingsvloeren komt een zwevende anhydrietvloer. Met uitzondering van de betegelde vloeren in de badkamer, waar een zandcementdekvloer wordt aangebracht. 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.

Wij adviseren u om uw leverancier van de vloerafwerking op de hoogte te brengen van deze afwerkvloer met vlakheidsklasse 4, zodat uw leverancier het juiste advies kan geven in relatie tot vlakheid en geluidseisen.

## 22. PREFAB BETON

De balkons van de 2<sup>e</sup> tot en met 7<sup>e</sup> verdieping zijn uitgevoerd in naturel prefab beton en voorzien van een antislip profiel. De trappen en bordessen in het trappenhuis bestaan ook uit geprefabriceerd beton en worden voorzien van een schrobrand. De bovenzijde wordt voorzien van een antislip profiel. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

# AFBOUW

## 23. ALGEMEEN

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

## 24. BUITENKOZIJNEN EN TOEGANGSDEUREN

De buitenkozijnen, schuifpuien en ramen zijn van aluminium voorzien van poedercoating in kleur. De toegangsdeuren van de appartementen en bijbehorende kozijnen zijn uitgevoerd in hardhout met FSC keurmerk. De houten deurkozijnen zijn voorzien van een onderdorpel van kunststof die niet wordt geschilderd. Aluminium kozijnen zijn voorzien van een aluminium dorpel in kleur. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. Er mogen geen draai-kiepramen worden toegepast aan de Waalzijde. Om te kunnen ventileren worden spuiluiken toegepast. Onder de aluminium gevelkozijnen wordt een aluminium waterslag geplaatst. Ter plaatse van de entree komt een aluminium entrepui. De kleuren en materialen van de kozijnen, deuren, ramen en dorpels staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

## 25. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De betontrappen in het appartementencomplex worden uitgevoerd in prefab beton. In het trappenhuis wordt aan één zijde een stalen buisleuning en aan één zijde een stalen spijlen hekwerk geplaatst.

## 26. BINNENWANDEN

De niet dragende woning scheidende binnenwanden worden uitgevoerd in dubbelde metalstud wand van twee keer 100 mm, conform tekening. De niet dragende scheidings wanden in een appartement worden uitgevoerd in metalstud of cellenbeton, conform tekening.



Tussen de slaapkamers onderling worden, in verband met extra geluidswering, zwaardere wanden toegepast dan tussen de overige ruimten. Ter plaatse van ophanging installatie componenten (zoals wtw) worden kalkzandsteen of betonwanden toegepast om trillingen tot een minimum te beperken.

## **27. BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN**

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen deurkozijnen met een bovenlicht en afgeslankte bovendorpel. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren zonder glasopening en met een hoogte van 2315 mm. Het bovenlicht van de inpandige berging/meterkast/technische ruimte wordt uitgevoerd met een blind paneel in de kleur van het kozijn. Deze uitvoering is van toepassing bij bouwnummer 402, 406, 409, 412, 417, 420, 425, 428, 433, 436, 441, 444, 449, 452 en 460.

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 de overige bouwnummers.

De binnenkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen 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 bouwnummer 463, 466 en 467.

Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een kunststenen onderdorpel. Onder de overige binnendeurkozijnen worden geen dorpels aangebracht. In het deur van de meterkast worden ventilatieopeningen aangebracht volgens de eisen van het nutsbedrijf. 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

## **28. 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 is alleen van binnenuit op slot te doen.

De binnendeuren van de badkamer en/of het toilet zijn voorzien van een vrij- en bezetslot, de meterkast van een kastslot en de overige binnendeuren zijn voorzien van een (niet afsluitbaar) loopslot. Het deurbeslag is wordt voor ieder appartement uitgevoerd met een rozet. Via de Svedex deurtool kunnen alternatieven uitgezocht worden. Meer informatie hierover vind je in jouw digitale woondossier 'Mijn Thuis. (mijnthuis.duravermeer.nl). De draairichtingen van de draaiende delen staan weergegeven op tekening. De kleur en de afwerking staan beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Na passeren van de hoofdentreepui is toegang tot het appartementsgebouw uitsluitend te verkrijgen door middel van tags te bedienen elektrische sloten. Dit geldt ook voor de voor de in de kelder gelegen toegangsdeuren tot de fietsenberging en bergingsblokken. De individuele bergingsdeuren zijn met gelijksluitende cilinders af te sluiten, hang en sluitwerk voldoet aan Politiekeurmerk Veilig Wonen ®. Bezoekers kunnen in de centrale hal 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.

## 29. BEGLAZING

In de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel 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 NEN3569 is van toepassing. Dat wil zeggen dat glas lager dan 85cm vanaf de vloer, waar nodig, uitgevoerd is als letselbeperkend veiligheidsglas.

## 30. ZONWERING

Ondanks dat er vloerkoeling wordt aangeboden adviseren wij kopers om screens te plaatsen tijdens de bouw. De koeling die wordt aangeboden kan de ruimte temperatuur met circa 3 graden verlagen maar heeft niet het zelfde effect als een airco. Koeling dit in combinatie met screens zorgt voor een aangamer binnenklimaat in de hete zomers.

Het plaatsen van screens tijdens de bouw kan via de meer- en minderwerklijst van de aannemer. VMX Architecten heeft voorwaarden meegegeven met betrekking tot de kleur en uitvoering van de screens.

Screens na oplevering plaatsen moet met toestemming van de Vereniging van Eigenaren

## 31. SCHILDERWERK

### *Buitenschilderwerk*

Niet van toepassing.

### *Binnenschilderwerk*

De stalen binnenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. De kozijnen bij de bergingen, fietsenkelder en kozijn entree appartement worden eenmaal in het werk bijgewerkt. Leidingen worden niet geschilderd. De kleur van het schilderwerk staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

## 32. WAND EN PLAFONDAFWERKING

### Algemene ruimten

Bij de centrale voordeur wordt een schoonloopmat aangebracht. De wanden van de entree, het centrale trappenhuis en de algemene verkeersruimtes, worden afgewerkt met scan en sauswerk. De wanden van de kern worden rondom voorzien van natuursteen wandtegels. De wanden van technische ruimten, zoals de flatkast, afvalruimte en werkkast blijven onafgewerkt. Ter plaatse van afvalruimte en werkkast wordt een verlaagd plafond aangebracht. De entree en verkeersruimte worden voorzien van een spuitwerkplafond. In de kleuren en materialenstaat is een gedetailleerde omschrijving van de toegepaste kleuren en materialen weergegeven.

### Appartement

Alle plafonds, behalve in de meterkast, worden voorzien van structuurspuitwerk. De wanden in de appartementen worden m.u.v. de technische ruimte en meterkast behangklaar opgeleverd. De cellenbetonwanden zijn klasse C en de beton en kalkzandsteenwanden klasse 3. 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 1mm zijn toegestaan even als kleurverschil. In de aangebrachte dunpleister zijn luchtbelgaten toegestaan tot 4mm.

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. Wij adviseren daarom om wanden niet direct na oplevering te voorzien van een stuclaag. Voor een vlakke wandafwerking adviseren wij eerst glasvlies aan te brengen en daarop latex of muurverf. De wanden in de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt.

### 33. AFBOUWTIMMERWERK

Daar waar nodig wordt aftimmering aangebracht.

### 34. DEKVLOEREN EN VLOERSYSTEMEN

#### Algemene ruimten

De gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van een tegelvloer.

#### Appartement

De vloeren worden vlak afgewerkt met een zogenaamde "zwevende" afwerkvloer. In het appartement is dit een anhydriet vloer. Ter plaatse van de natte ruimtes is dit een zandcementdekvloer. 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. Laat je goed informeren door je leverancier.

### 35. VLOERAFWERKING

De vloerverwarming moet zijn 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. Laat je hierover goed informeren door je leverancier. In het portaal (mijn.thuis.duravermeer.nl) staat meer informatie.

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 zelf genomen dienen te worden;

- Niet in de vloer boren of spijkeren in verband met de aanwezigheid van vloerverwarmingsleidingen;
- De vloerafwerking vrijhouden van wanden, kozijnen en leidingen i.v.m. akoestische isolatie naar burens.
- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen en dergelijke) dienen middels geëigende katten, 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 damp scherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3mm, Let op dat de folie en de vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming/vloerkoeling;
- Dat de plinten die aan de muur bevestigd worden in akoestisch opzicht vrij moet blijven van de vloerafwerking. Plinten iets vrijhouden van de vloerafwerking en de naad eventueel katten. 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

## 36. ALGEMEEN

Het leidingenverloop van installaties kan om technische redenen nog worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte positie, en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals schakelaars, lichtpunten, rookmelders en dergelijke indien noodzakelijk kan Dura Vermeer besluiten de installatie op punten aan te passen ten opzichte van de contracttekeningen. In dit geval volgt er een erratum met toelichting.

## 37. AANSLUITINGEN NUTS ALGEMEEN

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de V.O.N.-prijs inbegrepen. Voor de algemene voorzieningen in het gebouw, zoals lift, verlichting e.d. 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 Eigenaren.

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

## 38. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES

De appartementen worden voorzien van rookmelders en elke voordeur van een appartement 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.

## 39. 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 in de badkamer;
- wasmachine- en droger middels T-stuk op afvoer
- Wasdroger

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 ontluicht via een doorvoer door het dak.

## 40. 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 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.

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

- kraan in de werkkast t.b.v. uitstortgootsteen met boiler;

#### **41. 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 capaciteit warme water. In de meer- en minderwerklijst 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 bouwnummer 402, 406, 409, 412, 417, 420, 425, 428, 433, 436, 441, 444, 449, 452, 457 en 460.

CW-klasse 5 is van toepassing de overige bouwnummers.

CW-klasse 6 is van toepassing bij bouwnummer 463, 466 en 467.

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 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.

#### **42. VENTILATIE MET WARMETERUGWINNING**

Het ventilatiesysteem van het appartement bestaat uit een mechanisch ventilatiesysteem voor zowel luchtaanvoer als luchtafvoer met warmteterugwinning. 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 plafond en/of wand 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 luchtvochtigheid sensor 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 van ten minste 2 cm hoogte ten alle tijde open te houden. 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.

#### **43. 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
– overige wandcontactdozen en 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 led armatuur met sensor (230V)	

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 geluidslekken 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 Jung.

#### **Electra en armaturen algemene ruimtes:**

In de algemene ruimtes zijn de volgende LED armaturen voorzien: Fietsenstalling, bergingen, techniek ruimtes, verkeersruimtes: plafondarmatuur opbouw rond, kleur wit. Entree ruimtes en lifthal begane grond: plafond pendelarmatuur kleur zwart / wandarmatuur rechthoekig kleur zwart. Verkeersruimtes: vluchtweg armaturen, kleur groen - wit volgens eisen bouwbesluit.

Exacte aantallen en posities van de armaturen worden bepaald aan de hand van de lichtberekeningen en eisen conform uitgangspunten van PKVW (Politie Keurmerk Veilig Wonen).

Tevens wordt per 20m<sup>2</sup> centrale verkeersruimte voorzien in een (WCD) wandcontactdoos voor schoonmaakdoeleinden.

#### **44. PV-PANELEN (ZONNEPANELEN)**

Er worden geen pv panelen geplaatst op het gebouw.

#### **45. LIFT INSTALLATIE**

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats op iedere verdieping. De deuren zijn automatisch en telescopisch. 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.

#### **46. GLAZENWASINSTALLATIE**

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle beglazing dient van binnenuit gewassen te worden, vanaf het balkon/dakterras. Dit in verband met de belastbaarheid van het kelderdek. Aan de

waalzijde kan via een hoogwerker bewassing plaatsvinden. In verband met geluidsbelasting zijn deze ramen niet van binnenuit bewasbaar.

## AFWERKING

Het appartement wordt inclusief toilet, badkamer en keuken via Huysinc Showroom afgewerkt. Deze afwerkingsspecificaties vindt u in de brochures Het toilet, de badkamer en de keuken kan naar eigen wens tegen een eventuele meerprijs aangepast worden. Het is mogelijk om het toilet en de badkamer en/of de keuken casco te laten opleveren.

De appartementen zijn afgewerkt met verschillende pakketten.

Pakket basis is van toepassing voor bouwnummer; 402, 406, 409, 412, 417, 420, 425, 428, 433, 436, 441, 444, 449, 452, 457 en 460.

Pakket comfort is van toepassing voor bouwnummers; 401, 405, 407, 408, 413, 414, 415, 416, 421, 422, 423, 424, 429, 430, 431, 432, 437, 438, 439, 440, 445, 446, 447, 448, 453, 454, 455, 456, 461 en 462.

Pakket luxe is van toepassing bij bouwnummer 403, 404, 410, 411, 418, 419, 426, 427, 434, 435, 442, 443, 450, 451, 458, 459, 464 en 465.

Pakket luxe+ is van toepassing bij bouwnummer 463, 466 en 467.

### 47. KEUKENINRICHTING

#### Appartement

De meeste appartementen zijn voorzien van een standaard keuken. Deze appartementen worden na de bouwkundige oplevering voorzien van een keuken conform de verkoopdocumentatie van Huysinc. . Naast de standaard keukeninrichting is er een uitgebreide keuzemogelijkheid bij Huysinc. Meer informatie hierover vind je in de keukenbrochure.

### 48. TEGELWERK/KUNST- EN NATUURSTEEN

#### Appartement

Het tegelwerk wordt nader omschreven in de brochure van Huysinc.. Naast het standaard tegelwerk is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van tegels bij showroom Meer informatie hierover vind je in de sanitair- en tegelbrochure.

De wand- en vloertegels worden niet-strokkend 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. Naast de standaard tegels is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van tegels bij de Huysinc.

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

### 49. SANITAIR

#### Appartement

Het sanitair wordt nader omschreven in de brochure van Huysinc. Naast het standaard sanitair is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van sanitair bij Huysinc. Meer informatie hierover vind je in de sanitair- en tegelbrochure.

# TERREININRICHTING

## 50. 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 daarvan en het beheer van het openbare gebied valt onder de verantwoordelijkheid van diverse partijen, waaronder de gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

## 51. PARKEREN

Parkeren is mogelijk in de onderliggende parkeergarage van de gemeente Nijmegen. De eigenaren van het appartement kunnen een abonnement afsluiten voor deze parkeerplaats. Bewoners van Iris hebben uitdrukkelijk niet de mogelijkheid om een vergunning te ontvangen voor parkeren in openbaar gebied (maaveld parkeren).

Niet alle appartementen hebben het recht op een parkeerabonnement. De appartementen die zijn toegewezen met een parkeerabonnement aanvragen bij de gemeente tegen betaling en ontvangen dan een abonnement voor een zwerfplek in de parkeergarage. De parkeerplaatsen worden dus niet gekoppeld aan een bouwnummer, wel het recht op een abonnement. Zie de kopernotitie (parkeren) voor welke appartement in aanmerking komt voor een abonnement

Mogelijk worden er door Gemeente Nijmegen laadpalen voor elektrische auto's geplaatst en diverse voorzieningen zodat dit aantal in de toekomst indien gewenst uitgebreid kan worden.

### Berging

Onder het complex, op parkeergarage niveau bevinden zich de bergingen voor Ruby. De bergingen zijn bereikbaar via de lift of de parkeergarage. Er mag niet gefietst worden in de parkeergarage, derhalve is er voor dagelijks gebruik een fietsenberging gerealiseerd. Naast de bergingen voor Ruby bevinden zich ook bergingen voor andere gebouwdelen onder het complex.

### Fietsen

In het gebouw komt een gezamenlijke fietsenberging die ruimte biedt aan 130 fietsen. Hier zijn tevens voorbereidingen meegenomen voor toekomstige oplaadpunten voor elektrische fietsen.

## 52. 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.

## 53. BEPLANTING

De daktuin is opgebouwd uit een speciaal drainerend grondpakket met een dikte tussen de 500 en 800mm. Ter plaatse van de verhardingen is een straatlaag van 100mm voorzien. De bestrating bestaat uit naturel betonnen erfverhardingsplaten afmeting 120\*80\*12 cm in combinatie met halverharding, kleur grijs. Hoogteverschillen in het terrein worden waar mogelijk opgevangen middels een natuurlijk talud dan wel een naturel betonnen keerelement. Pergolas worden uitgevoerd in stalen liggers en kolommen, voorzien poedercoating in kleur. Zitmeubilair en verlichtingselementen uitgevoerd in beton en staal worden volgens nader uit te werken inrichtingsplan geplaatst. De toegang tot de daktuin is afsluitbaar middels een laag stalen hek voorzien van poedercoating in kleur.

De basis beplanting bestaat uit lagere gras en kruidenmengsels. Erf afscheidingen tussen privé tuinen worden gecreëerd middels een ligusterhaag met een aanplant hoogte van circa 100cm.



Hoogte accenten worden gevorm door meerstammige heesters en bomen volgens definitief beplantingsplan, te rekenen op:

- 8 stuks meerstammige heesters met een aanplant hoogte tussen 250 en 350 cm
- 8 stuks bomen met een minimale stamomtrek van 300 tot 350 mm
- 60 stuks meerstammige heesters met een aanplant hoogte tussen 80 en 175cm

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. Onderhoud en beheer zal door de gemeente Nijmegen worden uitgevoerd.

## OPLEVERING

### 54. SCHOONMAKEN EN OPLEVEREN

Bij de oplevering is het sanitair, de tegels en het glas stof schoon. 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.

### 55. OPLEVERPROGNOSE

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, denk bijvoorbeeld aan weersinvloeden, kan er vooraf geen exacte opleveringsdatum genoemd worden. In de koopovereenkomst en/ of de aannemingsovereenkomst zal het aantal werkbare werkdagen, waar binnen de appartementen gereed moeten zijn, worden vastgelegd. Tijdens de bouwfase zal de aannemer 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 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 (als genoemd in aannemingsovereenkomst)

## 56. BOUWVOCHT

Een nieuwbouwappartement 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 er krimpscheurtjes 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, dit vergt extra energie.

## 57. 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. Pas ook op met hakken en boren in de wanden. Ook de wanden kunnen leidingen bevatten.

## 58. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR		
ALGEMEEN		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelbekleding	Aluminium composiet	Oranje rood
Plafond onder overstek buiten	Hout	Naturel
Kozijnprofielen geïsoleerd	Aluminium voorzien van poedercoating	Oranje rood
Entreedeuuren	Aluminium voorzien van poedercoating	Oranje rood
Lekdorpels, aluminium profielen, zetwerken, afdekkappen en strips	Aluminium voorzien van poedercoating	Oranje rood
Glasbalustrades	Glas - staal met poedercoating	Helder - Oranje rood
Balkonbeglazing	Glas - staal met poedercoating	Helder - Oranje rood
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Balkons 1e verdieping (bnr 407 t/m 414)	Betontegels 500x500mm	standaard grijs
Overige balkons	Prefab beton vzw antislip	standaard grijs beton
Balkons bnr 463, 466 en 467	Tegel Stelpost lev. & aanbr. €150/m <sup>2</sup>	Naar keuze koper
Vlonder rondom zwembad	Hout	Naturel
Dakafwerking dakterras penthouse	Tegel Stelpost lev. & aanbr. €150/m <sup>2</sup>	Naar keuze koper
Zwembad	RVS met belettering	RVS geborsteld - Paarse belettering
Dakgroen	mos sedum	Bruin Groen

## 59. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN

<b>KLEUR- EN MATERIAALSTAAT INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN</b>		
<b>HOOFDENTREE &amp; LIFTHAL</b>		
<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
<b>VLOEREN</b>		
entree-/ lifthal begane grond	Keramische tegel	grijs 600x600mm
entree	droogloopmat	midden grijs
containerruimte	epoxy vloercoating	midden grijs
fietsenstalling	epoxy vloercoating	midden grijs
<b>Plafonds</b>		
entree-/ lifthal begane grond	Sonaspray SP	Beigerood
werkkasten	Beton	naturel
containerruimte	geïsoleerde houtwol cementplaat	wit
fietsenstalling	Sonaspray SP	licht grijs
<b>Wandafwerkingen</b>		
entree-/ lifthal begane grond	scan en sauswerk	Beigerood
entree-/ lifthal: de wanden rondom de kern	Keramische tegel	grijs 600x600mm tot aan plafond
werkkasten	Spuitwerk Brander Crystal	wit
containerruimte	geïsoleerde houtwol cementplaat	wit
fietsenstalling	beton	naturel
<b>Kozijnen en deuren</b>		
Pui entreehal	Aluminium voorzien van poedercoating met glasdeuren	Oranje rood
Kozijnen verkeersruimten, trappenhuis, lifthal	Hardhout meranti kozijnen met stompe houten deuren gelijk met muurvlak	kozijn dekkend geschilderd Beigerood HPL deur Formica Duopal Unicolor SD kleur Beigerood
Toegang containerruimte, meterkasten	Hardhout meranti kozijnen met stompe houten deuren gelijk met muurvlak	kozijn dekkend geschilderd Beigerood HPL deur Formica Duopal Unicolor SD kleur Beigerood
Kozijnen en deuren meterkasten, werkkasten en technische ruimtes in verkeerszones	Hardhout meranti kozijnen met stompe houten deuren gelijk met muurvlak	kozijn dekkend geschilderd Beigerood HPL deur Formica Duopal Unicolor SD kleur Beigerood
Kozijnen en deuren woningtoegang	hardhout meranti kozijnen met stompe houten deuren	kozijn dekkend geschilderd Beigerood HPL deur Formica Woods naturel
Hang en sluitwerk	aluminium systeemgebonden	F1
<b>Postbussen</b>		
Postbussen	Staal	Wit

## 60. AFWERKSTAAT ALGEMENE VERKEERSRUIMTES

AFWERKSTAAT ALGEMENE VERKEERSRUIMTES (V01 TM 09)		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Vloeren</b>		
Lifthal en verkeersruimten verdiepingen	Keramische tegel	grijs 600x600mm
Verkeersruimten verdiepingen ter plaatse woningentree	droogloopmat	midden grijs
<b>Plafonds</b>		
Entree-/ lifthal begane grond	Sonaspray SP	Beigerood
<b>Wandafwerkingen</b>		
verkeersruimten verdiepingen beton	Scan en sauswerk	Beigerood
Bewegwijzering	nader te bepalen	
<b>TRAPPENHUIZEN</b>		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>Vloeren</b>		
Trappen hoofdtrappenhuis	Prefab beton vzw antislip	standaard grijs beton
Trappen vluchttrappen	Staal	antraciet
Onderzijden bordessen	Sonaspray SP	licht grijs
Onderzijden betontrappen	Prefab beton gerold	standaard grijs beton
<b>Wandafwerkingen</b>		
Trappenhuisen	scan en sauswerk	beigerood
<b>Trappen, hekken</b>		
spijlenhekwerk hoofdtrappenhuis	staal met poedercoating	beigerood
buisleuning hoofdtrappenhuis	staal met poedercoating	beigerood
buisleuning vluchttrappen	staal met poedercoating	beigerood
<b>LIFTEN</b>		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
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	Opdekdeur	Wit
Binnendeuren penthouse	Stompe deur	Wit
Binnendeur beslag	Aluminium rozet en klink	F1
Beldrukker	RVS	geborsteld
Binnendeurkozijnen studio's	Plaatstaal met bovenlicht en bovendorpel	Wit
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Wit
Binnendeurkozijnen penthouse	Plaatstaal	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco-C
Wand en vloertegels toilet en badkamer	Keramische tegels verlijmd op zandcementdekvloer	volgens opgave Dhomus
Electrische radiator badkamer	Stalen handdoek radiator	Wit
Electrisch schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Ventilatieventielen	Kunststof	Wit
Vloeren	Zwevende anhydrietvloer	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	Structuurspuitwerk	Anhydriet
Stalen kolommen	Brandwerend met gipsbekleed, behangklaar		
Toilet	Tegelwerk tot 1500mm+vl, volgens opgaaf Huysinc. Daarboven structuurspuitwerk	Structuurspuitwerk	Volgens opgave Huysinc
Badkamer	Tegelwerk verd. hoog, volgens opgaaf Huysinc	Structuurspuitwerk	Volgens opgave Huysinc
Woonkamer	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Anhydriet
Keuken	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Anhydriet
Slaapkamers	Behangklaar	Structuurspuitwerk	Anhydriet
Meterkast	Onafgewerkt	Onafgewerkt	Anhydriet

## 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 hier op bij het aanbrengen en laat u goed adviseren.
- Een nieuwbouwhuis heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er 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 uzelf of door uw vloerenleverancier aangebrachte afwerkvloer (tegelvloer, grindvloer, natuursteenvloer, enzovoort). Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij verzoeken u uw vloerenleverancier hierop te attenderen.
- In natte periodes van het jaar kan er onder de begane grondvloer water komen te staan.
- 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.