

Technische Omschrijving



Eden District Penthouses / Rooftop apartments Bouwnummer 93,94 en 95

dd. 21-06-2021



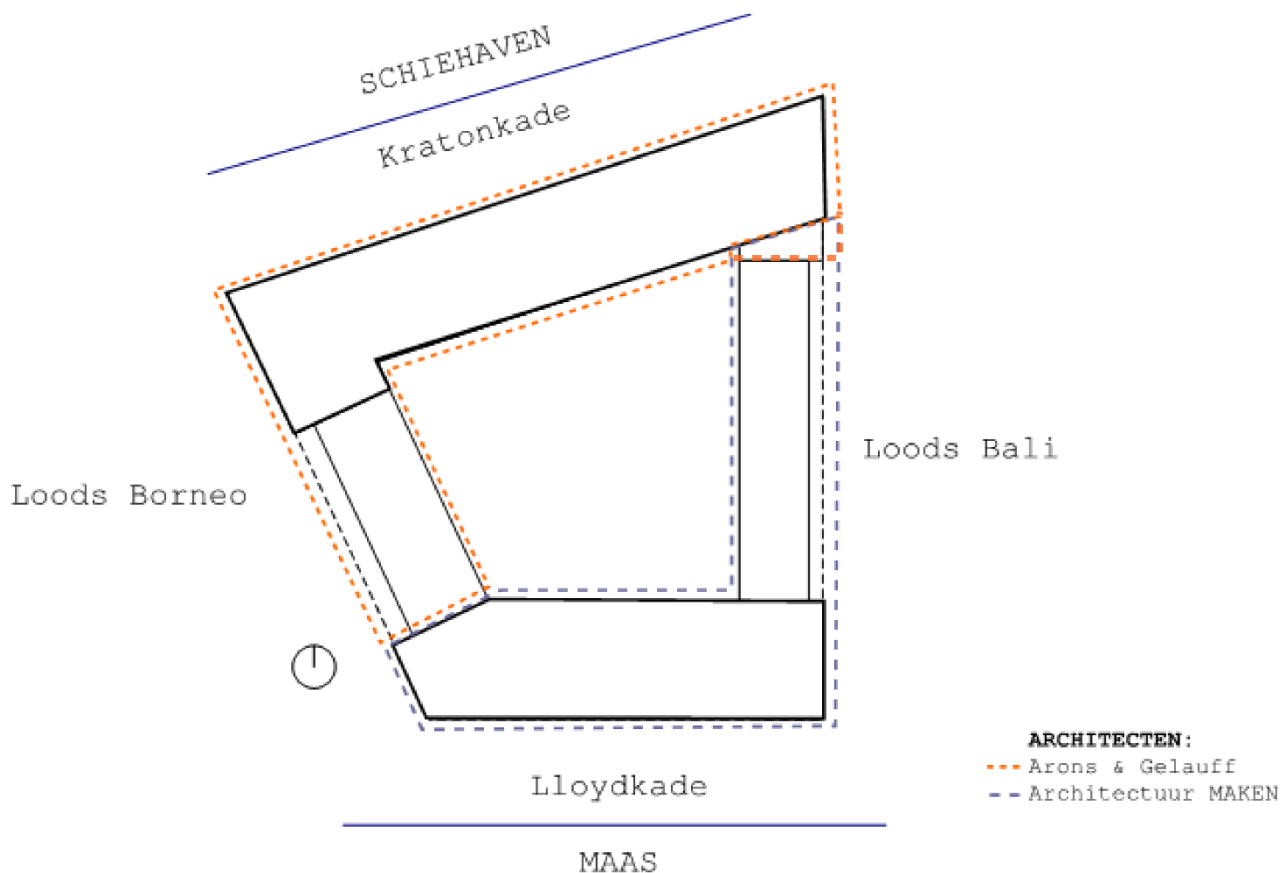
Vooraf

Gefeliciteerd! U gaat een penthouse kopen in het project Eden District, een woongebouw met een gezamenlijk binnentuin en verdiepte stallingsgarage (hierna te noemen woning en woongebouw). Het woongebouw bestaat totaal uit 95 woningen inclusief een overdekte stallingsgarage met 103 parkeerplaatsen. De woningen zijn onderverdeeld in de volgende woningtypes:

- 52 appartementen:
 - 10 apartments
 - 42 waterfront apartments
- 23 2-laagse woningen:
 - 23 two floor apartments
- 15 stadswoningen
 - 15 town houses
- 2 gatehouses
- 3 penthouses c.q.rooftop apartments

Om u een indruk te geven hoe uw woning en het woongebouw worden samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten, is deze technische omschrijving per onderdeel beschreven. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de contracttekeningen.

De woningen zijn met zeer veel zorg samengesteld en worden met evenveel zorg gerealiseerd. Omdat compleetheit, kwaliteit, karakter en duurzaamheid belangrijke thema's zijn bij de aanschaf van een nieuwe woning hebben wij deze samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct in het project Eden District.



Figuur 1: Schematische weergave van het woongebouw en aanliggende straten.

Inhoud

1. Algemeen	4
2. Peil van het woongebouw met stallingsgarage	7
3. Grondwerk.....	7
4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer.....	8
5. Balkon, loggia en dakterras	9
6. Fundering	9
7. Vloeren.....	9
8. Bouwmuren.....	9
9. Gevels.....	9
10. Gevelkozijnen, ramen en deuren	9
11. Dak.....	10
12. Binnenwanden.....	10
13. Binnenkozijnen en –deuren.....	10
14. Trappen en balustraden.....	11
15. Plafondafwerking	11
16. Wandafwerking.....	11
17. Vloerafwerking.....	11
18. Schilderwerk	12
19. Keuken.....	12
20. Sanitair.....	12
21. Sanitaire installaties.....	12
22. Elektrotechnische installatie.....	12
23. Verwarmingsinstallatie	13
24. Ventilatie installatie.....	14
25. Rookmelders.....	14
26. Algemene voorzieningen woongebouw.....	14
27. Ruimtestaat Woningen.....	17
28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur	19
29. Tot Slot.....	21

1. Algemeen

Deze technische omschrijving en de verkoopdocumentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is STEBRU genoodzaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen, voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven
- wijzigingen t.b.v. constructie;
- het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats van aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie onderdelen;
- kleur en materiaal gebruik;
definitieve invulling van de woonomgeving (gemeenschappelijke tuinen, paden) rondom de woningen.

STEBRU is gerechtigd om tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de contracttekeningen, in de technische omschrijving en in bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van het openbare gebied afgebeeld en de positie van het woongebouw daarin. Het openbare gebied wordt door de gemeente Rotterdam na oplevering woonrijp gemaakt. De binnentuin zal door de VvE worden beheerd. Wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en de invloedssfeer van STEBRU.

De op contracttekeningen aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installaties zijn indicatief. Ten aanzien van de plaats, aantallen en genoemde afmetingen kunnen bij de verdere uitwerking en realisatie afwijkingen voorkomen.

De plattegronden en impressies zoals weergegeven op de website en in de verkoopbrochures zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woning indeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning. Hiervoor zijn de contracttekeningen bedoeld. Verrekening als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk. De werkelijke kleuren van gevels, daken en schilderwerk kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de bemonsterde en door de architect / Welstand goedgekeurde materialen.

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning;
- De Gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Rotterdam;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - o Gemeentelijk bouwtoezicht;
 - o Nutsbedrijven;
 - o Brandweer;
- De bepalingen van Woningborg conform Garantie- en Waarborgregeling 2016.

Woningborg

Uw woning wordt gerealiseerd met Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Voor meer informatie kunt u meer lezen op www.woningborg.nl.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de contracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning/appartement:

Benaming Bouwbesluit	Benaming brochure / technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in het appartement)
Technische ruimte	Berging, MV/CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras
Berging	Berging

Bij enkele woningen is er in de plattegrond sprake van een onbenoemde ruimte i.v.m. de gestelde eis aan daglichttoetreding. Deze ruimte voldoet buiten dit aspect wel aan alle overige eisen die aan een verblijfsruimte worden gesteld. Tevens is ook bij enkele woningen voor de vereiste daglichttoetreding gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". De woning voldoet hiermee aan de gestelde eisen.

Voor beide bovengenoemde punten geldt dat dit is aangegeven op de van toepassing zijde contracttekeningen.

Energie Prestatie Norm (EPC)

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid de Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm hanteert kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmingen, luchtbehandelingsinstallaties etc. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle woningen geldt dat de EPC gelijk of lager is dan de wettelijke 0,4. Bij uw woning is het uitgangspunt een EPC van 0, een zeer zuinige woning. Om dit te realiseren wordt het project onder andere aangesloten op een extern zonnepark en wordt gebruik gemaakt van een Powernest. De opgewekte kWh (zonneopbrengsten) van het externe zonnepark worden terug geleverd op het algemene net en vloeien niet terug in het project.

Koperskeuzes (niet meer van toepassing)

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Gezien de stand van de realisatie is het niet meer mogelijk u in de gelegenheid te stellen om nog koperskeuzes te maken via het showroomtraject van Stebru. De woningen worden casco opgeleverd, waarbij de installatiepunten op vaste posities zijn ingestort / aangebracht conform de contracttekeningen. Na oplevering kunt u besluiten en heeft u nog de vrijheid om door een derde partij aanpassingen / keuzes te maken conform uw wensen woninginrichting.

Beperkingen

De woning voldoet bij oplevering aan het bouwbesluit en daarbij behorende NEN-normen en de eisen van Nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordeningen. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Aanpassingen buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer en minderwerklijst aangegeven
- Verplaatsen of wijzigen van de mechanische installatie incl. toe en afvoer punten;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn;

Beperkte Garantie- en waarborgregeling 2016

De woning is bij oplevering op onderstaande onderdelen niet afgebouwd (casco), afwijkend ten opzicht van de uitgangspunten waarop in het verleden het certificaat conform de Garantie- en Waarborgregeling 2016 is afgegeven. Dit betekent dat onderstaande onderdelen vallen onder een beperkte Garantie- en waarborgregeling (opgenomen in de koop- en aannemingsovereenkomst):

- Het casco uitvoeren van de sanitaire ruimtes (toilet- en badkamer), dat wil zeggen zonder sanitair, tegelwerk (geen waterkerende dichting), elektrische radiator, vloerverwarming en dekvloer
- Het vervallen van het spuitwerk op de plafonds van de woning.

Werkzaamheden direct na oplevering

Na oplevering kan het klimaat in de woning vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt de verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. STEBRU is niet verantwoordelijk voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet door de eigenaar. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opruimen en schoonmaken

Voor de oplevering worden de woningen en algemene ruimten bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afvalmateriaal wordt afgevoerd. Glasruiten worden schoon opgeleverd.

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Bij de koop van een woning of appartement in een woongebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht.

Er wordt een vereniging van eigenaars (een VvE) opgericht, die de gedeelde belangen van de eigenaren behartigt. Omdat de woningen en de appartementen onderdeel zijn van een woongebouw met stallingsgarage en gemeenschappelijke ruimtes, wordt er door de VvE een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het onderhoud van de onder andere buitenschil, de gemeenschappelijke ruimtes en installaties zal worden bekostigd door de VvE. Uit de leden van de vereniging wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester, etc.) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een maandelijkse bijdrage (de servicekosten), wordt aan de verplichting voldaan om het woongebouw in goede staat te houden. De 'kascommissie' (twee leden) controleert de penningmeester. De VvE wordt enkele maanden voor oplevering opgericht. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging.

De kosten voor koude-levering door Eneco en de twee deelauto's met een vaste parkeerplaats in de stallingsgarage worden via de VvE doorbelast aan de bewoners. Voor de kosten van Eneco geldt dat dit Pro-rato woninggrootte wordt toebedeeld.

De duurzaamheidsmaatregelen van wind en zonne-energie zijn voor de collectieve voorzieningen.

Verzekering

De door STEBRU afgesloten CAR verzekering eindigt op de dag van oplevering. De VvE zal vanaf deze datum het gebouw verzekeren tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm. De bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de gebruikelijke inboedel / aansprakelijkheidsverzekering.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/ aaneemsom begrepen. De kosten van het gebruik van warmtelevering, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van STEBRU. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nuts leverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte en koude, die wordt verzorgd door Eneco en water wordt verzorgd door Evides.

2. Peil van woongebouw met stallingsgarage

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt ligt op hoogte van de bovenkant van de afwerkvloer/dekvloer van de begane grondvloer van de woning. Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op contracttekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

3. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, leidingen in de grond en bestratingen binnen de erfgrenzen van het woongebouw. Het terrein onder het woongebouw wordt uitgegraven tot onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het aansluitende terrein conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

Inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van de buitenruimte heeft de gemeente Rotterdam een conceptontwerp opgesteld. Deze inrichting van de buitenruimte wordt zo goed als mogelijk voor de oplevering van het project Eden District door de gemeente uitgevoerd.

Binnentuin

De binnentuinen en groendaken worden uitgevoerd conform het ontwerp van HOSPER landschapsarchitectuur en stedenbouw.

Bestaande uit:

- Terrassen die bij woningen horen worden uitgevoerd in betontegels;
- Plantenbakken en keerwanden aan de voorgevel worden uitgevoerd in beton;
- Plantenbakken aan de achtergevel (dus in de binnentuin) worden uitgevoerd in hout;
- Tuinkasten worden uitgevoerd in een standaard houten kast;
- Looppaden worden deels uitgevoerd in een halfverharding;
- Er komt een bijzondere plek welke in co-creatie wordt uitgewerkt i.o.m. toekomstige bewoners;
- Beplanting wordt aangebracht bestaande uit gras, diverse hoogten siergrassen, diverse bomen;
- Er worden diverse verlichtingselementen aangebracht.

Ter plaatse van de binnentuin wordt een lokaal wisselend dakpakket aangebracht dat is afgestemd op de beplanting of bestrating. Dit pakket kan worden samengesteld uit diverse materialen en lagen, denk daarbij bijvoorbeeld aan: isolatiemateriaal, drainagemat, folies, lava laag, substraat laag, zand en dergelijke. Ook kunnen in het daktuinpakket lokaal installatievoorzieningen aanwezig zijn, zoals afvoerputten en goten en/of elektraleidingen voor de terreinverlichting. Onder dit pakket wordt een 2-laagse dakbedekking aangebracht.

4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer

Buitenriolering

De buitenriolering wordt aangesloten op het gemeente riool volgens de lokale aansluitvoorwaarden.

Binnenriolering

In de woning worden vanaf diverse aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en op de riolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtingspijp in het dak.

Hemelwaterafvoer

De afvoer van regenwater van de daken, terrassen en balkons vindt plaats via kunststof afvoeren die in pandig door de schachten worden afgevoerd naar de kelder. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. Het leidingstelsel wordt aangesloten op het gemeenteriool of loost op het nabijgelegen water of in/op de binnentuinen. De balkons worden voorzien van spuwverspreiders welke voor de afwatering zorgen.

Drainage

Onder het woongebouw wordt gezien de gemiddelde grondwaterstand geen drainageleiding aangebracht.

5. Dakterrassen

De terrassen zijn voorzien van glashekwerken zoals op de contracttekeningen, zie hiervoor de kleur- en materialenstaat. Alle dakterrassen worden betegeld met grijze betontegels op verstelbare tegeldragers, afmeting 50 x 50 cm e.e.a. conform de contracttekeningen. Ter plaatste van de dakterrassen is in de constructieve vloer rekening gehouden met een dakbelasting van 6,25 kN/m², zodat u bijvoorbeeld een jacuzzi of plantenbak kan plaatsen. Laat u hierover altijd goed adviseren door een deskundig. Afhankelijk van wat u wilt plaatsen dienen er nog wel extra maatregelen genomen te worden ter bescherming van de dakisolatie, dakbedekking en betontegels.

6. Fundering

Het woongebouw en de stallingsgarage worden gefundeerd op betonpalen, waarvan de afmetingen en lengte door de constructeur worden vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7. Vloeren

De vloeren van de woningen worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte betonlaag. Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen kolommen toegepast. Deze worden indien benodigd afgetimmerd met een brandwerende beplating e.e.a conform de geldende regelgeving. De dikte van de vloeren als ook de benodigde wapening is bepaald door de constructeur. De keldervloer van de stallingsgarage/berging wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte betonvloer monolithisch (vlak) afgewerkt. Het dak van de stallingsgarage is deels een betonnen kanaalplaatvloer. De afwerking van vloeren en plafonds in de woning vindt u in de hoofdstukken 'plafondafwerking' en 'vloerafwerking'.

8. Bouwmuren

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton en staal, deels geprefabriceerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De in het zicht blijvende betonconstructie in de stallingsgarage blijft onafgewerkt. De afwerking van wanden in de woning vindt u in de hoofdstuk 'wandafwerking'.

9. Gevels

De voor- en achtergevel van de woningen worden uitgevoerd als houten binnenspouwbladen voorzien van isolatie en een metalen gevelbekleding. De exacte uitvoering van de metalen gevelbekleding wordt door de architect bepaald. Onder de gevelkozijnen met een borstwering worden aan de buitenzijde metalen waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van kunststenen vensterbanken, tenzij het kozijn aansluit op de vloer: in dat geval wordt geen vensterbank aangebracht.

10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

De kozijnen en ramen in de gevels worden gemaakt van aluminium en worden voorzien van draaiende/schuivende delen volgens de contracttekeningen. De kozijnen worden voorzien van isolerende dubbele beglazing. De draaiende delen worden voorzien van systeem gebonden hang- en sluitwerk in de kleur F1. Grote ramen worden daar waar nodig voorzien van een horizontale of verticale tussenstijl.

De gemeenschappelijke deurkozijnen van het woongebouw en woningtoegangsdeuren worden deels uitgevoerd in hardhout (begane grond) en deels uitgevoerd in aluminium (verdiepingen) en voorzien

van houten/aluminium deuren. Alle toegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot. Deze cilinders in de deuren zijn gelijksluitend en kunnen dus met dezelfde sleutel geopend worden.

De deuren, ramen en kozijnen van de woning, welke bereikbaar zijn, worden conform de geldende wet- en regelgeving inbraakwerend uitgevoerd volgens weerstandsklasse 2.

Beglazing

De buitenkozijnen, buitenramen- en deuren (welke voorzien worden van glas / glasstroken) van de appartementen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. HR++ glas is meerbladig glas, waarin de ruimte tussen de glasbladen is gevuld met een gas- of luchtmengsel. Het mengsel heeft tot doel het warmteverlies door het glas extra te beperken. Er wordt gelaagd glas toegepast waar dit volgens regelgeving noodzakelijk is.

11. Dak

Het platte dak van de woningen (of hoogste dak van de appartementen) wordt voorzien van isolatie met de RC conform bouwbesluit, waarover een bitumen dakbedekkingssysteem wordt aangebracht. Op de daken worden de collectieve PV panelen geplaatst alsmede diverse installatie onderdelen (ontluchting, afvoer van ventilatie, etc.). Volgens de voorschriften wordt de dakbedekking mechanisch bevestigd of geballast met betontegels en/of grind. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

Voor de toegang naar de daken (appartementen) wordt het dak ter plaatse van de lifthal voor bnr 94-95 en ter plaatse van de algemene lifthal van bnr 93 voorzien van een te openen dakluik, uitgevoerd met een metalen vouw/schaartrap. De daken zijn alleen toegankelijk voor de VvE/ technische dienst.

12. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden overwegend opgebouwd uit gipsblokken/gasbetonelementen. Uitgangspunt is 70 mm met uitzondering van de wanden rondom de natte cellen waar zich een afvoer in de wand bevindt of wanden hoger dan 3500 mm, deze worden uitgevoerd in 100 mm e.e.a. conform de geldende regelgeving.

13. Binnenkozijnen en –deuren

Bij bouwnummer 93 worden er geen binnenkozijnen en binnendeuren aangebracht met uitzondering van de meterkasten. De meterkastkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht. De deursparingen in de binnenwanden zijn verdiepingshoog.

Bij bouwnummer 94 en 95 worden wel binnenkozijnen en binnendeuren aangebracht. De binnendeurkozijnen in bouwnummer 94 en 95 zijn fabrieksmatig wit afgelakte houten stompe kozijnen met vaste bovendorpel en worden zonder bovenlicht afgewerkt. De binnendeurkozijn tussen de hal en de woonkamer van bouwnummer 94 is fabrieksmatig zwart afgelakt.

De witte stompe binnendeuren, type Ideaal G5, (231,5 cm hoogte) zijn fabrieksmatig afgelakt en voorzien van loopslot en deurkrukken, RVS type Stockholm. De deur tussen de hal en de woonkamer van bouwnummer 94 is afwijkend, te weten fabrieksmatig zwart afgelakt in type Ideaal I110-272. De deuren van de badkamer en het toilet van bouwnummer 94 en 95 krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur een kastdeurslot. Onder de binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

14. Trappen en balustraden

Niet van toepassing bij deze woningen.

15. Plafondafwerking

De betonplafonds van de woning worden niet nader afgewerkt. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen platen zichtbaar. Na de oplevering kunt u het plafond naar eigen wens (laten) afwerken.

16. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte wanden worden behangklaar afgewerkt. Algemeen m.b.t. behangklare wanden: kalkzandsteen en cellenbetonwanden oppervlakte groep 3 en betonwanden groep 6 volgens oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorswerk binnen. Gipskarton- en gipsvezelplaten afwerkingsniveau klasse C. De wanden zijn geschikt voor dik vinyl behang.

In de woning wordt standaard geen wandtegels aangebracht. De toilet- en badkamerruimte worden casco opgeleverd.

17. Vloerafwerking

De vloeren binnen de gehele woning worden voorzien van een zwevende anhydriet afwerkvloer (afwerkvloer op een isolatie laag) met uitzondering van de badkamers en toilet. In deze ruimten komt de zwevende anhydrietvloer te vervallen.

In de woning wordt er tussen de constructieve betonvloer en de zwevende anhydrietvloer een schuimbetonvloer aangebracht (opvullaag ca. 500mm) waarin installatieleidingen- en kanalen worden versleept. Deze opvullaag is geschikt om na oplevering, door derden, leidingen in te kunnen verslepen, mits rekening wordt gehouden met de bestaande installatieonderdelen. Conform de installatietekening.

In de woning wordt standaard geen vloertegels aangebracht. De toilet- en badkamerruimte worden casco opgeleverd.

Aandachtspunten voor de bewoners m.b.t. het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking:

- Maximale Rc-waarde van de door derden aan te brengen vloerafwerking 0,09 m²K/W;
- De door derden aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet direct zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;
- Indien de afwerkvloer is uitgevoerd als anhydrietvloer dient voor verlijmen van de vloerafwerkingen geschuurd te worden;
- Afhankelijk van de aan te brengen vloerafwerking kan het zijn dat de vloeren vooraf geëgaliseerd moeten worden;
- Er dient grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten i.v.m. contactgeluid;
- In deze vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins in gewerkt worden;
- De vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

18. Schilderwerk

De aluminium gevelkozijnen -ramen en -deuren worden aan de buitenzijde in de fabriek van kleur voorzien volgens de buiten afwerkstaat. Aan de binnenzijde worden deze kozijnen in de kleur antraciet uitgevoerd.

De houten binnendeurkozijnen en stompe deuren in bouwnummer 94 en 95 zijn fabrieksmatig afgelakt. De warm- en/of koudwaterleiding in de badruimte en toiletruimte wordt in de wand verwerkt en afgedopt. De overige in het zicht blijvende leidingen binnen de woning (leidingen in technische ruimte en verdeler vloerverwarming in de berging) worden niet geschilderd.

19. Keuken

Standaard is er in de woning geen keuken aanwezig. Deze ruimte wordt casco opgeleverd. Afgedopte aansluitpunten conform de contracttekeningen.

20. Sanitair

In de woning wordt geen sanitair geleverd. De toilet- en badkamerruimte worden casco opgeleverd. Op de contracttekeningen is indicatief de positie van de sanitaire onderdelen aangegeven. Op deze positie worden afgedopte aansluitingen gemaakt.

21. Sanitaire installaties

Vanaf een door het Nutsbedrijf te plaatsen hoofdaansluiting in de meterkast, wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter, geheel conform de plaatselijke voorschriften. Er wordt GEEN gasaansluiting aangebracht.

Alleen koud water naar;

- de tapkraan voor wasmachine in de berging/technische ruimte in de woning;
- de afgedopte spoelinstallatie van het closet(ten);
- het afgedopte fontein kraantje in de toiletruimte(n).
- Vorstvrije buitenkraan op het terras (bij bouwnummer 93 alleen op het terras aan de achtergevel/zuidzijde)

Koud en warm water naar;

- de afgedopte kraan aansluitpositie bij de opstelplaats van de keuken;
- de afgedopte wastafelkraan in de badruimte(n);
- de afgedopte douchekraan in de badruimte(n);
- de afgedopte badkraan (alleen bij bouwnummer 93 van toepassing).

22. Elektrotechnische installatie

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nutspartijen. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen systeem. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Jung AS500 in de kleur Alpine wit. Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als compact wandcontactdozen (d.w.z. 1 inbouwdoos) en worden verticaal uitgevoerd.

De leidingen in de woning worden weggewerkt in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. De uitzonderingen hierop zijn de

meterkast, de externe berging, werkruimtes en stallingsgarage en eventueel het leidingwerk achter de toekomstige keuken.

Het schakelmateriaal en leidingwerk van de externe berging wordt uitgevoerd als opbouw in een 230V uitvoering. De woningen worden via een tussenmeter aangesloten op de algemene voorzieningen en vindt de verrekening plaats via de VvE.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op circa 105 cm;
- De wandcontactdozen op circa 30 cm;
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 120 cm.

De loze leidingen bevinden zich ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer. Deze kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld cai/utp/telefoon. De loze leidingen zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen. Loze leidingen worden conform de contracttekeningen aangebracht en komen uit in de meterkast.

Eventuele wandlichtpunten worden op een hoogte van ca. 210 cm aangebracht, met uitzondering van het wandlichtpunt in de badkamer boven het wastafelmeubel. Dit wordt standaard op een hoogte van ca. 170 cm aangebracht.

De woningen worden voorzien van een videofoon installatie en beldrukker bij de voordeur.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is op de contracttekeningen aangegeven. De positie van de aansluitpunten zijn bij benadering aangegeven en kunnen afwijken t.o.v. de contracttekeningen.

23. Verwarmingsinstallatie

De installatie is aangesloten op de afleverset van de stadsverwarming en KO-installatie in de zogenaamde 'warme' en 'koude' meterkast in de woning en wordt uitgevoerd als laagtemperatuur vloerverwarming en topkoeling middels de vloerverwarmingsleidingen. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Uw woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (maximale Rc-waarde van de door derden aan te brengen vloerafwerking 0,09 m²K/W) met een master thermostaat in de woonkamer en ruimte thermostaten in de slaapkamers en badkamers. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden waar deze geplaatst zijn in een kast of technische ruimte, niet voorzien van een omkasting. De posities staan aangegeven op de contracttekeningen. Het toegepaste systeem in de woning kunt u tevens gebruiken voor vloerkoeling. De koeling wordt door Eneco via de VvE geleverd aan alle woningen in het gebouw. Koeling via de vloer kan ingezet worden om temperatuurtoppen af te vlakken. Dit betekent in de praktijk dat het systeem de woning een paar graden kan koelen en daarmee het wooncomfort vergroot.

De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle vloerverwarming bij gesloten ramen en deuren, zijn berekend volgens Woningborg. Het advies is om de ruimtes het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen.

In de badkamers wordt geen elektrische handdoekradiator (badruimten worden casco opgeleverd) geplaatst. De vloerverwarming wordt ter hoogte van de deurdorpel in de ruimte afgedopt aangeleverd. De afgedopte leiding is aangesloten op de CV-verdeler.

Algemene ruimten

De stallinggarage en de algemene ruimten worden niet verwarmd. De leidingen van de warmte distributie ten behoeve van de woningen worden in de stallingsgarage, bergingsgroepen en dergelijke onder het plafond gemonteerd. Dit geldt eveneens voor de inpanidige NUTS- en installatie tracés.

24. Ventilatie installatie

In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer van lucht en mechanische afvoer van lucht. In de berging in de woning wordt conform de contracttekening deze gemotoriseerde individuele ventilatie unit met warmteterugwinning geplaatst (WTW). Vanaf de ventilatie installatie / unit wordt lucht toegevoerd en afgezogen via metalen kanalen met eventuele (flexibele) hulpstukken. In de woning worden conform de contracttekening kunststof toe- en afvoerventielen aangebracht. In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem. De ventilatie installatie is CO₂ geregeld. De samenstelling van het systeem volgt uit de EPC berekeningen en te behalen EPC norm.

25. Rookmelders

Conform bouwbesluit worden in de woningen optische rookmelders geplaatst die apart zijn aangesloten op het lichtnet en met elkaar gekoppeld. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij. Tevens wordt er één slimme rookmelder geleverd die kan worden verbonden met een smartphone of tablet.

26. Algemene voorzieningen woongebouw

Huisvuil

Voor alle bewoners in project Eden District geldt dat de Gemeente Rotterdam faciliteert in ondergrondse vuilcontainers op maaiveldniveau in de openbare terreininrichting, conform de geldende verordening van de Gemeente Rotterdam

Centrale entree/lobby begane grond (appartementengebouw)

De toegang tot het woongebouw is geregeld via een geïntegreerd bellentableau met een videofoon (kleur) welke doorgezet kan worden naar een smartphone. De postkasten worden uitgevoerd met schuine kap in zincor met een door de project architect te bepalen RAL-kleur.

De vloer van de lobby op de begane grond wordt afgewerkt met vloertegels (kleur in afstemming met project architect). Een gedeelte van de vloer, direct bij de entree van de lobby op de begane grond, wordt afgewerkt met een schoonloopmat. De wanden worden voorzien van structuurspuitwerk in kleur (kleur in afstemming met project architect) en het plafond wordt voorzien van een n.t.b. afwerking.

Centrale hal verdiepingen

De vloer van de gangen en lifthallen zullen voorzien worden van project tapijt. De wanden worden voorzien van structuur spuitwerk. Het plafond in de gangen op de verdiepingen wordt voorzien van spuitwerk.

Trappenhuizen

In de trappenhuizen worden prefab beton trappen en bordessen met trapbomen aangebracht. Alle prefab betonelementen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. Aan de buitenzijde van de trappen worden leuningën aangebracht. De wanden en plafonds (plafonds zijnde geen prefab onderdelen) worden afgewerkt met structuur spuitwerk. De betonvloeren (zijnde geen prefab onderdelen), welke voorzien worden van een afwerkvloer, worden afgewerkt met projecttapijt.

Stallingsgarage

De vloeren, wanden, kolommen en plafonds van de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking. De parkeervak- en rijbaanaanduiding worden met een belijning aangebracht. Daar waar de vloer onderdeel is van de thermische schil van de bovengelegen appartementen wordt de betonvloer aan de onderzijde voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. De toegang tot de stallingsgarage met een personenauto is mogelijk door middel van een speedgate. De inrijhoogte van de stallingsgarage / speedgate is circa 2100 mm. Voor auto's is een toegangscontrolesysteem aangebracht, waardoor er alleen bevoegde personen door middel van een handzender de stallingsgarage kunnen betreden. Per stallingsplaats wordt één handzender meegeleverd. De stallingsgarage wordt voor uw veiligheid, voorzien van brandschermen. Bij brand wordt dit scherm door de aanwezige rookmelders of indien noodzakelijk de aanwezige brandmeldinstallatie automatisch gesloten, waardoor de stallinggarage in diverse compartimenten wordt verdeeld.

Lift

Het woongebouw wordt voorzien van een elektrisch aangedreven personenlift voor het vervoer van personen en goederen. De cabine met een leuning, spiegel, LED verlichting en een tegelvloer (overeenkomstig de vloer van de hoofdentree) heeft een afmeting van 1100 mm breedte, 2100 mm diepte en 2200 mm hoogte. Op de verdiepingen worden de stalen muurkappen en telescopisch schuivende deuren met een vrije doorgang van 900 x 2100 mm geschilderd.

Binnentuin

Er is een gemeenschappelijke binnentuin die door de bewoners van het woongebouw kan worden gebruikt. Ontsluiting middels 3 poorten die kunnen worden afgesloten. Onderhoud is voor de VvE.

Algemeen

De installatie van de stallingsgarage en de gemeenschappelijke voorzieningen zoals verlichting, lift en hydrofoor worden aangesloten op de centrale meter (CVZ) van het woongebouw.

27. Ruimtestaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform contracttekeningen)
Entree woning (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt	RVS huisnummer in resopal, Lichtschakelaar, wandcontactdoos, rookmelder, bedrukker, een videfoon
Meterkast Koud (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Elektrameter, groepenkast, hoofdkraanwater, dubbel wandcontactdoos, SOP (signaal overnamepunt) CAI en telefoon.
Meterkast Warm / Koude (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Unit tbv warmte levering, Unit tbv koude levering.
Toilet (toiletterruimte)	Dekvloer	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Bewegingssensor, plafond lichtpunt, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Technische ruimte (bergruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdoos, aansluitpunten wasmachine (elektra, water, afvoer), wandcontactdoos wasdroger, WTW Unit.
Woonkamer (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt	Lichtschakelaars, wandcontactdozen, plafondlichtpunten, loze leidingen, Master kamerthermostaat en hoofdbediening mechanische ventilatie, toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdozen (onder andere werkstopcontacten boven aanrecht en waarvan 1 met USB-lader), aansluitpunten spoelbak (warm- en koud water, afvoer), aansluitpunt vaatwasser, wandcontactdoos afzuigkap, wandcontactdoos koelkast, wandcontactdoos magnetron/ oven, wandcontactdoos vaatwasser, wandcontactdoos kooktoestel, loze leiding tbv boiler, afzuigpunt(en) mechanische ventilatie.
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Niet afgewerkt	Lichtschakelaar, wandcontactdozen (waarvan bij de hoofdslaapkamer 1 met USB lader), plafondlichtpunt, loze leiding, ruimtethermostaat toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Badkamer 1 (badruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt,

				wandcontactdoos, afzuigpunt, ruimte thermostaat,
Badkamer 2 (badruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, wandcontactdoos, afzuigpunt, thermostaat.
Badkamer 3 (badruimte alleen bij bouwnummer 93)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, wandcontactdoos, afzuigpunt, thermostaat.
Buiten berging in de stallingsgarage	Beton monolithisch afgewerkt	Beton onafgewerkt, Kalkzandsteen vellingblokken	Beton onafgewerkt en deels voorzien van geïsoleerde houtwolcement combi beplating.	Opbouw lichtpunt en schakelaar 230V en WCD.
Algemene ruimte: stallingsgarage	Beton monolithisch afgewerkt	Beton onafgewerkt deels voorzien van isolatie / KZS vellingblokken	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde houtwolcement combi beplating	Opbouw verlichting incl. LED-armatuur aangesloten op de centrale meter.
Algemene ruimte: Fietsenstalling	Dekvloer met een stofbindende vloercoating	Beton onafgewerkt deels voorzien van isolatie / KZS vellingblokken	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde houtwolcement combi beplating	Opbouw verlichting incl. LED-armatuur aangesloten op de centrale meter.
Terrassen buiten (93)	Betontegels grijs	n.v.t.	n.v.t.	Wandlichtpunt (excl. armatuur), vorstrijke buitenkraan (alleen op grote terras achtergevel), 1 WCD
Terras buiten (bnr 94 en 95)	Betontegels grijs	n.v.t.	n.v.t.	Wandlichtpunt (excl. armatuur), vorstrijke buitenkraan, 1 WCD

28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur

Waterfront Penthouses / Rooftop Apartments - Arons en Gelauff architecten

Onderdeel:	Materiaal:	Kleur:
Gevelbekleding	Metaal	Goud/koper kleurig
Gevelkozijnen	Aluminium	RAL8019 (buitenzijde) RAL9005 (binnenzijde)
Hekwerk balkons / Franse balkons	Metaal/glas	In kleur kozijn
Waterslagen, muurafdekker	Aluminium	RAL8019

Waterfront Overige gebouw (tot en met 7^e verdieping) - Arons en Gelauff architecten

Gevelsteen 1	Baksteen waalformaat	Antraciet genuanceerd mixsortering
Gevelsteen 2	Baksteen waalformaat	Wit genuanceerd
Voegen	Verdiept	N.t.b. grijstint
Gevel betonplint	Beton	Wit

Onderdorpels woning entree op maaiveldniveau	kunststof	Antraciet
Waterslagen, muurafdekker op gevelmetselwerk	Metaal	RAL1036/RAL8019
Lateien/geveldraggers	Metaal	Kleur conform metselwerk
Gevelkozijnen	Aluminium	RAL1036/RAL8019
Puien hoofdentree appartementen toren	Hout	Naturel
Balkons	Beton	Grijs
Terrasverharding t.p.v. boven straten en geïsoleerde doorgestorte vloeren	Betontegel	Grijs
Hekwerk balkons / Franse balkons	Metaal/glas	RAL1036/RAL8019

29. Tot slot

In deze technische omschrijving vindt u algemene informatie en informatie over materialen en installaties.

De v.o.n. prijzen zijn inclusief:

- Grondkosten.
- Bouwkosten (inclusief loon- en materiaalkostenstijging).
- Kosten voor architect en overige door verkoper aangestelde adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanlegkosten van nutsvoorzieningen.
- Notariskosten voor de leveringsakte van uw appartement.
- Makelaarscourtage.
- Omzetbelasting (eventuele wettelijke wijzigingen van dit tarief worden aan u doorberekend).
- Het verkrijgen van een Woningborg-certificaat.
- Het verkrijgen van een energielabel.
- Aansluitpunten sanitair zoals omschreven in technische omschrijving.
- Aansluitpunten keuken zoals omschreven in technische omschrijving.

Niet bij de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:

- Rentekosten over de grond en vervallen termijnen.
- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Aansluitkosten (abonnement) voor cai, telefoon en nutsvoorzieningen.
- De afsluitkosten, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.
- Sanitair, tegelwerk en keuken.
- Spuitswerk plafonds
- Binnendeurkozijnen en binnendeuren ter plaatse van bouwnummer 93.

Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om deze technische omschrijving aan te passen, mits het geen afbreuk doet aan de kwaliteit. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnen afwijken. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.