

Technische Omschrijving

116 appartementen “CasaNova” Rotterdam



INHOUDSOPGAVE

1.	Inleiding	4
1.1.	Algemeen	4
1.2.	Energie Prestatie Norm	5
1.3.	Verkooptekeningen	5
1.4.	Indelingsvarianten	5
1.5.	Toiletafmeting	5
1.6.	Algemene gedeelde voorzieningen projecten CasaNova en The Muse	5
1.7.	Hoogten	5
2.	Grondwerken	6
2.1.	Grondwerken	6
2.2.	Riolering en hemelwaterafvoer	6
3.	Terrein- en gebouwinrichting	6
3.1.	Inrichting openbaar gebied	6
3.2.	Berging	6
3.3.	Parkeerruimte	7
3.4.	Fietsenberging	7
4.	Constructie	7
4.1.	Fundering	7
4.2.	Vloeren	7
4.3.	Wanden en kolommen	8
4.4.	Balkons en kopgevels	8
5.	Gevel- en dakafwerking	8
5.1.	Gevel	8
5.2.	Buitenkozijnen	8
5.3.	Beglazing	8
5.4.	Buitenruimtes woningen op de tweede tot en met de vierde verdieping	9
5.5.	Buitenruimtes woningen op de zevende en achtste verdieping (taille)	9
5.6.	Buitenruimtes woningen vanaf de negende verdieping (toren)	9
5.7.	Dakafwerking bovenste dakvlak	9
5.8.	Dakafwerking dakvlak op de vijfde verdieping	9
6.	Binneninrichting	10
6.1.	Binnenwanden	10
6.2.	Woningentreekozijn en -deur	10
6.3.	Meterkast	10
6.4.	Binnendeurkozijnen en binnendeuren	10
6.5.	Hang-en-sluitwerk	11
6.6.	Dorpels	11
6.7.	Aftimmerwerk	11
6.8.	Stukadoorwerk	11
6.9.	Dekvloeren	11
6.10.	Tegelwerken	11
6.11.	Wandafwerkingen	12
6.12.	Plafondafwerkingen	12
6.13.	Binnenschilderwerk	12
6.14.	Keuken of verrekenpost keuken	12
6.15.	Sanitair	13

7.	Installaties	14
7.1.	Verwarmingsinstallatie	14
7.2.	Waterinstallatie	14
7.3.	Gasinstallatie	14
7.4.	Rioleringsinstallatie	14
7.5.	Ventilatie	14
7.6.	Elektrische installatie	15
7.7.	Intercominstallatie	15
7.8.	Telecominstallatie	16
7.9.	Liftinstallatie	16
7.10.	Gevelonderhoudinstallatie	16
7.11.	Sprinklerinstallatie	16
8.	Algemene ruimten	17
8.1.	Entree en lobby begane grond	17
8.2.	Lobby op de 5 ^e verdieping	17
8.3.	Collectieve ruimte op de 6 ^e verdieping	17
8.4.	Bergingsgroepen + gangen	17
8.5.	Lifthal verdiepingen	17
8.6.	Atrium + gangen verdieping 1 t/m 4	17
8.7.	Stallingsgarage	18
8.8.	Trappenhuis groot	18
8.9.	Containerruimte	18
8.10.	Fietsenberging	18
8.11.	Huisnummering	18
8.12.	Bewegwijzering	18
8.13.	Bring-Me-Box (of gelijkwaardig)	18
9.	Kleur- en materiaalstaat	19
10.	Algemeen	21
11.	Tot slot	23

1. Inleiding

Technische omschrijving voor de appartementen.

1.1. Algemeen

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkooptekening(en) die behoren bij de aannemingsovereenkomst. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid zijn (geringe) afwijkingen mogelijk vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege of nutsbedrijven, dit geldt zowel voor de omschrijving als voor de verkooptekening(en).

Bij tegenstrijdigheid tussen de gevelbeelden, artist impressions, plattegronden in het verkoopmagazine, met deze technische omschrijving en de verkooptekeningen behorend bij de aannemingsovereenkomst prevaleren deze technische omschrijving en de verkooptekening(en). De gevelbeelden, tekeningen en artist impressions in het verkoopmagazine zijn ter illustratie en maken geen onderdeel uit van de contractstukken. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving prevaleert deze technische omschrijving boven de verkooptekening(en).

Voorrang SWK-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden de bepalingen uit de Garantie- en Waarborgregeling 2014 en de modelovereenkomst van de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Als bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar zijn prevaleren nog steeds de bepalingen van SWK.

Begripsbepalingen Bouwbesluit

In Nederland geldt het Bouwbesluit. Hierin zijn woon- en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen. Zo wordt niet langer gesproken van woonkamer, slaapkamer, hal of zolder, maar van verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Voor de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de 'ingeburgerde' aanduidingen. Hieronder vindt u de benaming die in het Bouwbesluit wordt gehanteerd.

Ruimtebenaming tekeningen

Entree/hal/gang/overloop
Woonkamer/keuken/slaapkamer
Meterkast
Toilet
Badkamer
Hobbykamer/berging (in pandig)
Berging

Ruimtebenaming Bouwbesluit

Verkeersruimte
Verblijfsruimte
Meterruimte
Toiletruimte
Badruimte
Onbenoemde ruimte
Bergruimte

- 1.2. Energie Prestatie Norm
Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid de Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm hanteert uitgangspunten voor alle energiefacetten van een gebouw. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties. Voor het gebouw als geheel geldt de huidige wettelijke eis conform het bouwbesluit. Deze wettelijke eis wordt behaald met een zware thermische isolatie van de buitenschil, met een laag-temperatuur-vloerverwarming en met een balansventilatiesysteem met warmte-terugwinning. Zie voor verdere informatie over de installatie het betreffende hoofdstuk in deze technische omschrijving.
- 1.3. Verkooptekeningen
Iedere woning heeft zijn eigen unieke verkooptekening als contractstuk behorende bij de aannemingsovereenkomst, omdat per woning de positie en afmetingen van balkons, kopgevelramen, buitendeuren en leidingschachten kan variëren. Dat geldt ook voor het aantal badkamers en voor de uitrusting van het sanitair. Zie voor de positie en het aanwezige sanitair de betreffende verkooptekening.
- 1.4. Indelingsvarianten
Voor een aantal appartementen in de toren zijn een of meerdere indelingsvarianten ontwikkeld die bij de verkooptekening per bouwnummer (zie website of kopersmap) zijn aangegeven en tegen meerprijs kunnen worden uitgevoerd, mits deze tijdig en vóór de betreffende beslisdatum schriftelijk in opdracht worden gegeven.
- 1.5. Toiletafmeting
De toiletten worden uitgevoerd als wandcloset. De totaalmaat van de toiletten op de verkooptekening is inclusief het ingebouwde spoelreservoir.
- 1.6. Algemene gedeelde voorzieningen projecten CasaNova en The Muse
Het aansluitende project The Muse is voorzien van een aantal gemeenschappelijke voorzieningen die speciaal bestemd zijn voor gedeeld gebruik voor alle eigenaren van een woonruimte in de twee projecten CasaNova en The Muse. In het project The Muse worden een ruimte voor de huismeester op de 5^e verdieping en een tweetal gastenkamers op de 6^e verdieping gerealiseerd. Op de 6^e verdieping van CasaNova worden ook enkele kleinschalige werk- en fitnessruimten gerealiseerd. Deze ruimten worden afgewerkt en ingericht inclusief meubilair en/of fitnessapparatuur en zijn beschikbaar voor alle eigenaren van een woonruimte in de projecten CasaNova en The Muse. Daarnaast zal er in het project CasaNova een dakterras op de 5^e verdieping van het project worden gerealiseerd, evenals enkele opslag- of pantryruimtes. Ook dit dakterras is beschikbaar voor alle eigenaren van een woonruimte in de projecten CasaNova en The Muse.
- 1.7. Hoogten
De dekvloer in de woning heeft een vergelijkbare hoogte als die van het afgewerkte dakterras en/of balkon. Wel dient u rekening te houden met de hoogte van de onderdorpel van het gevelkozijn.

2. GrondwerkenPeil

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de gemeenschappelijke gebouwtoegang(en) aangehouden. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van dit peil is in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Rotterdam bepaald. De hoofdentree en de entrees van de gemeenschappelijke fietsenberging, de containerruimte en de achterentree voor de woningen aan de Wijnstraat sluiten aan op het peil van het straatniveau. Omdat de Wijnstraat ongeveer 76 centimeter hoger ligt dan de Wijnhaven kent het gebouw op de begane grond twee niveaus. De achterentree en de entree van de gemeenschappelijke fietsenberging worden naar de centrale hal met een trap overbrugd. De toegang van de gezamenlijke parkeergarage bevindt zich bij de ingang van het naastgelegen gebouw The Muse.

2.1. Grondwerken

Voor de aanleg van de fundering, riolering, kabels, leidingen en bestratingen worden de nodige grondwerken verricht.

2.2. Riolering en hemelwaterafvoer

De buitenriolering en hemelwaterafvoeren worden tot en met de aansluiting op het gemeenteriool uitgevoerd volgens voorschriften en aanwijzingen van de gemeente Rotterdam. Er wordt een gescheiden rioolsysteem toegepast: het vuilwater en het hemelwater worden via gescheiden leidingen afgevoerd. De binnen- en buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en wordt voorzien van de noodzakelijke ontluchtingen, ontstoppings- en expansiestukken.

3. Terrein- en gebouwinrichting**3.1. Inrichting openbaar gebied**

De openbare inrichting rondom het gebouw, buiten de erfgrens wordt ontworpen en uitgevoerd door de gemeente Rotterdam.

3.2. Berging

In de prijslijst is aangegeven welke appartementen een privé-berging buiten de woning hebben. De vloeren van de gangen van de bergingsgroepen worden uitgevoerd in (gevlinderd) beton. De wanden van de gangen van de bergingsgroepen op de 4^e verdieping worden uitgevoerd in kalkzandsteen blokken of beton zonder verdere afwerking. Het plafond van de bergingen en de gangen van de bergingsgroepen op de 4^e verdieping wordt uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking. Indien noodzakelijk worden in de bergingen aan het plafond de nodige kabelgoten (algemeen nut) en/of sprinklerleidingen en –voorzieningen aangebracht (brandveiligheid). In een beperkt aantal bergingen zijn aan het plafond (ook) riool en/of leidingen van de luchtbehandeling aangebracht (met een maximale hoogte van 350 mm).

3.3. Parkeerruimte

In de prijslijst is aangegeven voor welk appartement één of (in enkele gevallen) twee parkeerplaatsen zijn gereserveerd. De koopsom van de parkeerplaats is niet inbegrepen in de koopsom van de woning. De parkeerplaatsen bevinden zich op de 1 t/m 3^e verdieping van dit gebouw. De parkeervoorzieningen zijn gekoppeld met de parkeervoorzieningen van de nieuwbouw op locatie Wijnhaven 69 (The Muse). In de splitsingsakte(n) en leveringsakten zijn daarom bepalingen opgenomen die hier in voorzien. In de parkeergarage is per verdieping een centraal aansluitpunt voorzien voor elektrische auto's en voor motor/scooter opstelplaatsen. Er wordt voorzien in totaal 20 aansluitingen. Tegen meerprijs kan vanaf dit centrale punt de parkeerplaats van een elektrische aansluiting worden voorzien.

De parkeervakken worden met geschilderde lijnen gemarkeerd. De entree van de parkeergelegenheid wordt, ter plaatse van de hoofdentree van het aansluitende project The Muse, afgesloten door middel van een speedgate, die met een handzender elektronisch kan worden geopend. Er worden bij oplevering twee handzenders per gekochte parkeerplaats geleverd. Met behulp van een verkeerslicht wordt het in- en uitrijden geregeld door middel van eenrichtingsverkeer tussen de inrit op de begane grond en de eerste parkeerlaag.

3.4. Fietsenberging

In het gebouw komt een gemeenschappelijke fietsenberging die vanaf de Wijnstraat toegankelijk is. Deze fietsenberging wordt voorzien van een dubbellaags fietsparkeersysteem; per appartement is gerekend op twee stallingsplaatsen. Het fietsparkeersysteem wordt genummerd en gekoppeld aan een individueel appartement. Het fietsparkeersysteem is niet geschikt voor fietsen met rekken en/of kratten, bakfietsen en dergelijke. In de fietsenberging is beperkt ruimte gereserveerd voor de stalling van bijvoorbeeld bakfietsen en/of scooters. De betreffende stallingsplaatsen worden door het bestuur van de Vereniging van Eigenaars toegewezen. Er wordt niet voorzien in oplaadpunten voor elektrische (bak-)fietsen.

4. **Constructie**

4.1. Fundering

Het gebouw wordt 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. Onder de gemeenschappelijke fietsenberging worden een bassin en een pompput aangebracht ten behoeve van de sprinklerinstallatie.

4.2. Vloeren

De verdiepings- en dakvloeren van de stallingsgarage en de woontorens worden uitgevoerd in een gewapend, massief betonvloersysteem, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

4.3. Wanden en kolommen

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton, deels geprefabriceerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

De in het zicht blijvende betonconstructie blijft deels onafgewerkt.

Zie voor de afwerking van de dragende wanden en kolommen de staat van afwerking en de kleur- en materialenstaat.

4.4. Balkons en kopgevels

De balkons en kopgevels worden uitgevoerd als prefab betonelementen, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. Zie voor de nadere kleurstelling van de balkons en kopgevels de kleur- en materialenstaat.

5. Gevel- en dakafwerking

5.1. Gevel

De noord- en oostgevel krijgen een transparante uitstraling.

Aan de zijde van de Wijnhaven en de Zwarte Hondstraat wordt de gevel in de plint uitgevoerd als glasgevel. Aan de bovenzijde hiervan wordt geëmailleerde beglazing gebruikt. De gevels op de verdiepingen, bij de woningen, worden deels voorzien van glazen puin. Ter plaatse van de parkeergarage en bergingen aan de Wijnstraat komt een glazen gevel met deels geëmailleerde en deels transparante beglazing. De buitengevels worden voorzien van een afwerking van natuursteen. De natuursteen wordt afhankelijk van de situatie uitgevoerd in een gladde en/of ruwe variant. Zie voor de nadere kleurstelling van de gevel de kleur- en materialenstaat.

5.2. Buitenkozijnen

De gevelkozijnen van de appartementen worden samengesteld uit aluminium profielen.

De aluminium kozijnen worden voorzien van deuren, schuifdeuren en van handmatig bedienbare ramen, voor zover aangegeven op tekening. De gevelkozijnen worden aan de binnenzijde, ter plaatse van de plafond- en wandaansluitingen, afgewerkt met het benodigde aftimmeringen. Een aantal appartementen wordt voorzien van een of meerdere elektrisch bedienbare ramen, een en ander voor zover aangegeven op de verkooptekening. Zie voor de nadere kleurstelling van de buitenkozijnen de kleur- en materialenstaat.

5.3. Beglazing

Alle buitenbeglazingen in de aluminium kozijnen worden uitgevoerd in HR++ isolatieglas.

Er wordt bij de woningen geen zonwerende beglazing toegepast, dit is echter wel het geval bij enkele andere gevels en/of ramen. Hierdoor kan kleurverschil ontstaan tussen de beglazing van de gevels onderling. Bij de zuid-oostgevel en de zuid-westgevel wordt zonwerende beglazing toegepast.

- 5.4. Buitenruimtes woningen op de tweede tot en met de vierde verdieping
De balkons worden uitgevoerd in prefab beton en aan de voorzijde (in dit geval de buitenzijde van het balkon en niet zichtbaar vanuit de woning) en aan de onderzijde voorzien van een bekleding van natuursteen. De bekleding van de voorzijde (in dit geval de binnenzijde van het balkon en zichtbaar vanuit de woning) wordt voorzien van een aluminium beplating. Op de natuurstenen bekleding wordt een verticale opstand van (veiligheids-)glas aangebracht. De vloer van het balkon wordt afgewerkt met kunststof vloerdelen (composiet). Zie voor de nadere kleurstelling van de balkons de kleur- en materialenstaat.
- 5.5. Buitenruimtes woningen op de zevende en achtste verdieping (taille)
De balkons worden uitgevoerd in prefab beton en aan de voorzijde (in dit geval de buitenzijde van het balkon en niet zichtbaar vanuit de woning) en aan de onderzijde voorzien van een bekleding van natuursteen. De bekleding van de voorzijde (in dit geval de binnenzijde van het balkon en zichtbaar vanuit de woning) wordt voorzien van een aluminium beplating. Het balkon wordt voorzien van een glazen hekwerk (veiligheidsbeglazing) in combinatie met een metalen onder- en bovenregel en metalen verticale staanders. De metalen onder- en bovenregel worden direct op het glazen hekwerk aangebracht en de metalen verticale staanders worden aan de binnenzijde van het balkon aangebracht. De vloer van het balkon wordt afgewerkt met kunststof vloerdelen (composiet). Zie voor de nadere kleurstelling van de balkons de kleur- en materialenstaat.
- 5.6. Buitenruimtes woningen vanaf de negende verdieping (toren)
De balkons worden uitgevoerd in (wit) prefab beton. De kolommen op de balkons worden uitgevoerd in prefab beton en zijn voorzien van een bekleding van natuursteen. Het balkon wordt voorzien van een glazen hekwerk (veiligheidsbeglazing) in combinatie met een metalen onder- en bovenregel en metalen verticale staanders. De metalen onder- en bovenregel worden direct op het glazen hekwerk aangebracht en de metalen verticale staanders worden aan de binnenzijde van het balkon aangebracht. De vloer van het balkon wordt afgewerkt met kunststof vloerdelen (composiet). Zie voor de nadere kleurstelling van de balkons de kleur- en materialenstaat.
- 5.7. Dakafwerking bovenste dakvlak
Het dak van de woontoren wordt afgewerkt met een dakbedekkingssysteem en wordt voorzien van diverse zonnepanelen. Op het dak van de woontoren komen tevens looppaden van betontegels op tegeldragers ten behoeve van bereikbaarheid van de diverse installaties en er wordt conform de regelgeving een valbeveiliging aangebracht.
- 5.8. Dakafwerking dakvlak op de vijfde verdieping
Het dak van de woontoren wordt afgewerkt met dakbedekkingssysteem in combinatie met een daktuin. De daktuin wordt voorzien van bestrating en beplanting, daarnaast worden in de plantvakken zonnepanelen aangebracht (ca. 38 stuks). Voor een overzicht van de indeling en inrichting van de daktuin verwijzen wij naar de (contract-)tekening van bouwlaag 5.

6. Binneninrichting

6.1. Binnenwanden

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, prefab beton, beton, metal-stud, of gespouwde systeemwand, zoals op de verkooptekening aangegeven. De binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmblokken en/of gasbeton zoals op de verkooptekening is aangegeven. Op diverse wanden wordt een isolerende voorzetwand van metal-stud gemaakt, een en ander zoals op de verkooptekening is aangegeven. De voorzetwanden worden afhankelijk van de situatie uitgevoerd in een hoogte van circa 1,2 meter en/of tot aan het plafond.

6.2. Woningentreekozijn en -deur

Het kozijn van de woningentreedeur wordt uitgevoerd in hout, de onderdorpel is van kunststeen. De woningentreedeur wordt uitgevoerd in hout en wordt voorzien van een kunststof topplaat. De kunststof topplaat wordt niet aangebracht op de omkanten (randen) van de deur. De omkanten worden niet geschilderd. Er wordt een spion in de deur aangebracht die aan de woningzijde is voorzien van een afdekschuifje. Zie voor de nadere kleurstelling van het woningentreekozijn en de woningentreedeur de kleur- en materialenstaat.

6.3. Meterkast

De zogenaamde 'koude' meterkast, met daarin de elektriciteits- en watermeter en de zogenaamde 'warme' meterkast, met daarin de warmte-unit van de stadsverwarmingsinstallatie, bevinden zich beide naast elkaar in uw woning.

6.4. Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen van de woningen worden in hout en zonder bovenlicht uitgevoerd. Het betreft montagekozijnen waarbij de bevestigingspunten in de stijlen worden afgedopt. De binnendeurkozijnen worden voorzien van een standaard stompe vlakke deur. Binnendeurkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig behandeld aangevoerd en hebben geen verdere behandeling meer nodig. De binnendeuren ten behoeve van de meterkasten worden uitgevoerd met roosters ten behoeve van de vereiste ventilatie. Daar waar noodzakelijk worden de binnendeurkozijnen en de binnendeuren vanwege de vereiste geluidsreductie uitgevoerd als een akoestische deur en worden, indien noodzakelijk, voorzien van een ventilatierooster in de deur en een valdorpel onder de deur. Zie voor de nadere kleurstelling van de binnendeurkozijnen en binnendeuren de kleur- en materialenstaat.

6.5. Hang-en-sluitwerk

De woningentreedeur wordt voorzien van anti-inbraakscharnieren en een meerpunts dag- en nachtslot met cilindersluiting. Het slot heeft een kruk aan de binnenzijde en een greep/knop aan de buitenzijde. De deur van de berging buiten de woningen wordt voorzien van anti-inbraakscharnieren en een dag- en nachtslot met cilindersluiting. Het slot heeft een kruk aan zowel de buiten- als binnenzijde.

Voor de binnendeuren van de appartementen worden toegepast:

- badkamer : vrij- en bezetslot
- binnenberging : loopslot
- slaapkamers : loopslot
- toilet : vrij- en bezetslot
- kast : kastslot
- woonkamer : loopslot

6.6. Dorpels

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht. Zie voor de nadere kleurstelling van de dorpels de kleur- en materialenstaat.

6.7. Aftimmerwerk

Indien leidingen en installaties in het zicht zijn, worden deze passend afgewerkt. Daarnaast worden diverse aftimmeringen aangebracht langs de aluminium buitenkozijnen. De appartementen worden zonder plinten opgeleverd.

6.8. Stukadoorwerk

De binnenwanden van de appartementen worden, voor zover niet voorzien van structuurspuitwerk of tegelwerk, sausklaar opgeleverd. De enige uitzondering is de meterkast.

(Sausklaar is een vlakheidsklasse; eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden gesausd)

6.9. Dekvloeren

Alle niet betegelde vloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende afwerkvloer van circa 70 mm (20 mm isolatie en 50 mm afwerkvloer) met daarin verwerkt de leidingen van de vloerverwarming.

6.10. Tegelwerken

De wanden van het toilet worden tot circa 1200 mm plus vloerpeil voorzien van tegels. De wanden van de badkamer worden tot het plafond voorzien van tegels. De afmeting van de wandtegels is 250 x 330 mm. De tegels van de wanden worden staand verwerkt. De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels. De afmeting van de vloertegels is 300 x 300 mm. De vloeren- en/of wanden van het toilet en de badkamer worden in de inwendige hoeken van kitvoegen voorzien. Zie voor de nadere kleurstelling van de tegelwerken de kleur- en materialenstaat. Via de tegelshowroom zijn alternatieve keuzes mogelijk (met en zonder meerprijs). In het boekje Koperswijzigingen vindt u hierover nadere informatie.

6.11. Wandafwerkingen

De wanden van het toilet worden vanaf circa 1200 mm plus vloerpeil tot aan het plafond voorzien van structuurspuitwerk. Zie voor de nadere kleurstelling van de wandafwerkingen de kleur- en materialenstaat.

6.12. Plafondafwerkingen

De plafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk. Op laag 1 t/m 4 wordt in een aantal woningentrees een verlaagd gipsplafonds aangebracht, voor zover op de verkooptekening is aangegeven. De verlaagde plafonds zijn daar waar nodig voorzien van een uitneembaar gedeelte voor de bereikbaarheid van nutsvoorzieningen. De afwerking van de plafonds is structuurspuitwerk.

6.13. Binnenschilderwerk

Binnendeurkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig behandeld aangevoerd en hebben geen verdere behandeling meer nodig. Het overige timmerwerk in het appartement wordt gegrond en in het werk afgelakt. Zie de kleur- en materialenstaat.

6.14. Keuken of verrekenpost keuken

In alle appartementen, met uitzondering van de appartementen met de bouwnummers 138 en 211 t/m 216, wordt na oplevering, zonder tussenkomst van Smit's Bouwbedrijf, een keuken met diverse inbouwapparatuur aangebracht. Er zijn diverse standaardkeukens ontworpen die bij de koopsom zijn inbegrepen. Voor het type keuken en de installatievoorzieningen in de keukenruimte dat voor uw woning van toepassing is, verwijzen wij naar de keukentekeningen en de betreffende documentatie van Van Wanrooij.

In de appartementen met de 138 en 211 t/m 216 worden geen keukens aangebracht, voor deze woningen is er wel een verrekenpost beschikbaar van € 9.200,- inclusief btw.

Via de keukenshowroom zijn diverse alternatieve keuzes mogelijk voor de keukeninrichting van het appartement of invulling van de beschikbare verrekenpost voor de keukeninrichting, beide met of zonder meerprijs.

In het boekje Koperswijzigingen vindt u hierover nadere informatie.

6.15. Sanitair

Tenzij anders vermeld, wordt elk appartement standaard opgeleverd met sanitair van het fabricaat Villeroy & Boch en kranen van het fabricaat Baderie of HansGrohe:

- Wandclosetpot met closetzitting Villeroy & Boch O.Novo.
- Fonteincombinatie Villeroy & Boch O.Novo, verchromde plugbeksifon met muurbuis (fabricaat Viega), fonteinkraan Baderie A-Line.
- Badcombinatie Baderie L-Line 180 x 80 cm met verchromde badafvoer waste (fabricaat Viega), eenhendel badmengkraan HansGrohe Focus, badset HansGrohe Crometta 85.
- Hardglazen douchescherm Baderie M-line afhankelijk van de situatie uitgevoerd met de afmetingen 90 cm breed en x 200 cm hoog of met de afmetingen 60 cm breed x 200 cm hoog, een en ander zoals op de verkooptekeningen is weergegeven.
- Douchecombinatie thermostatische douchemengkraan HansGrohe Ecostat Comfort, glijtangset HansGrohe Crometta 85.
- Doucheafvoergoot 10 x 70 cm met geborsteld rvs rooster
- Wastafelcombinatie 60 x 49 cm Villeroy & Boch O.Novo, verchromde plugbeksifon met muurbuis (fabricaat Viega), eenhendel wastafelmengkraan HansGrohe Focus Coolstart, spiegel rechthoekig 80 x 60 cm.

Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een wasmachinekraan met afvoerset aangebracht. Een eventuele (condens)droger dient op de wasmachine te worden geplaatst.

Via de sanitair showroom zijn alternatieve keuzes mogelijk (met en zonder meerprijs).
In het boekje Koperswijzigingen vindt u hierover nadere informatie.

Let op! Per bouwnummer kan het aanwezige sanitair verschillen. Bovenstaande omschrijving is alleen van toepassing voor zover het sanitair is aangegeven en ingetekend op de verkooptekening.

7. Installaties

7.1. Verwarmingsinstallatie

De installatie wordt aangesloten op de afleverset van de stadsverwarming in de zogenaamde 'warme' meterkast en wordt uitgevoerd als laag-temperatuur-vloerverwarming. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer met een naregeling per verblijfsruimte. De vloerverwarmingsunit bevindt zich binnen het appartement op de positie als op tekening aangegeven; de unit wordt niet voorzien van een omkasting, tenzij deze in de hal of in een slaapkamer van het appartement wordt aangebracht. In de badruimte wordt in basis geen radiator aangebracht, tenzij een radiator noodzakelijk is om de vereiste temperatuur in de badruimte te behalen.

7.2. Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de zogenaamde 'koude' meterkast naar de diverse tappunten volgens tekening. Het leidingverloop en diameters worden uitgevoerd c.q. toegepast volgens de geldende voorschriften. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de afleverset van de stadsverwarming naar de diverse tappunten volgens tekening. Het water wordt voorverwarmd door middel van de warmte-unit van de stadsverwarmingsinstallatie van Eneco.

In de keukenruimte worden aansluitpunten voor warm- en koudwater aangebracht die zijn voorzien van een zogenaamd stopkraantje. De keukenleverancier kan hier de keukenmengkraan op aansluiten.

7.3. Gasinstallatie

De appartementen worden opgeleverd zonder gasinstallatie.

7.4. Rioleringsinstallatie

Het rioolstelsel wordt uitgevoerd als een gescheiden systeem. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. De riolering in de woning wordt weggewerkt in de constructievloer of in de hiervoor bestemde leidingkokers en/of schachten en wordt uitgevoerd in kunststof. De riolering in de parkeergarage en bergingen wordt zichtbaar gemonteerd. Het gehele afvoerstelsel wordt samengesteld met alle benodigde hulpstukken zoals buizen, bochten, verlopen, ontstoppingstukken, sifons en expansiestukken. Het leidingverloop en diameters worden uitgevoerd c.q. toegepast volgens de geldende voorschriften.

7.5. Ventilatie

De woning wordt voorzien van een balansventilatiesysteem, mechanische lucht toe- en afvoer met warmteterugwinning. De op tekening aangegeven uitblaasventielen zijn indicatief aangegeven. De exacte positie kan verschillen. De keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats van de wasmachine worden voorzien van mechanische afzuiging. De koude lucht van buiten wordt door de warmtewisselaar voorverwarmd voor deze in de ruimtes wordt geblazen.

De WTW-unit wordt aangesloten op de leidingschachten. De positie van de WTW-unit is aangegeven op tekening, echter om uitvoeringsredenen kan deze worden verplaatst binnen de ruimte (dit betreft dan plaatsing op de wand, 90 graden draaien).

7.6.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf vanaf de 'koude' meterkast. De installatie voldoet aan het normblad NEN 1010, de laatste druk.

Het appartement wordt voorzien van een aansluiting vanuit het elektriciteitsbedrijf. Deze aansluiting bevindt zich in de meterkast. Hier bevindt zich tevens de groepenkast van waaruit de installatie wordt aangelegd. De installatie wordt aangelegd middels een centraaldozensysteem. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden met uitzondering van de bergingen op de 4^e verdieping; deze worden als opbouw uitgevoerd. De wandcontactdozen en schakelaars worden als inbouw uitgevoerd. Uitzonderingen hierop zijn de meterkasten, berging buiten het appartement en de technische ruimten. De bergingen buiten het appartement worden met een 42 volt installatie uitgevoerd, het opladen van bijvoorbeeld een accu van een elektrische fiets is hier niet mogelijk.

De aantallen en posities van de elektrapunten zijn conform de verkooptekeningen. Exacte posities kunnen afwijken.

In het algemeen wordt het schakelmateriaal (fabr. Jung, type AS500 in de kleur wit (RAL9010)) aangebracht op de volgende hoogten, afwijkingen kunnen voorkomen (bijvoorbeeld bij de keukens, in de technische ruimte):

- Schakelaars op circa 105 cm.
- Combinatie-schakelaar met wandcontactdoos op circa 105 cm.
- Wandcontactdozen op circa 30 cm of op circa 125 cm.
- Wandlichtpunt op circa 230 cm.
- Intercomtoestel op circa 150 cm.
- Keukens conform tekeningen keukenleverancier.

In de gang en soms ook in de woonkamer wordt een rookmelder aangebracht conform NEN 2555 voor zover aangegeven op de verkooptekeningen.

7.7.

Intercominstallatie

Het appartement wordt voorzien van een deurintercominstallatie. Het betreft een videofooninstallatie waarmee, met een in de hal van uw woning aangebracht intercomtoestel, een spraak- en beeldverbinding kan worden gemaakt met de bezoeker die aanbelt bij de hoofdentree van het gebouw. De buitendeur bij de hoofdentree kan middels deze intercom worden geopend om bezoek toegang te geven tot het gebouw.

7.8. Telecominstallatie

In de zogenaamde 'koude' meterkast wordt een abonnee-overnamepunt gerealiseerd. Voor het verkrijgen van een aansluiting/signaal dient u een contract af te sluiten met een leverancier/provider voor telefonie, data, internet en televisiediensten.

Vanuit deze overnamepunten worden in de appartementen de volgende voorzieningen aangebracht:

- Woonkamer wordt voorzien van 2 lege buisleidingen (uitkomend in de meterkast) ten behoeve van bijvoorbeeld centrale antenne en/of telecom.
- De slaapkamers worden voorzien van 1 lege leiding (uitkomend in de meterkast) ten behoeve van bijvoorbeeld centrale antenne en/of telecom.

7.9. Liftinstallatie

In het gebouw komen in totaal 2 liften + 1 rolstoelplateaulift. De liften zijn toegankelijk vanuit de lobby/entreehal op de begane grond.

De liften voor de appartementen zijn beide geschikt voor maximaal 13 personen (hefvermogen van 1000 kg). De liften krijgen een inwendige kooiafmeting van circa 1100 x 2100 x 2400 mm (breedte x diepte x hoogte). De vrije doorgang van de lifttoegangen wordt 900 x 2300 mm. De lift wordt voorzien van een spiegel en een leuning.

De rolstoelplateaulift wordt geplaatst tussen de fietsenberging en de lobby/entreehal op de begane grond.

7.10. Gevelonderhoudinstallatie

De woontoren wordt voorzien van een gevelonderhoudsinstallatie voor onderhoud en bewassing van de verticale ramen. De gevels op verdieping 5 t/m 8 worden gewassen met een verlengde wassteel vanaf het dakterras op laag 5. De puiën ter plaatse van de balkons dienen door de bewoner zelf bewassen te worden. De gevel van de parkeergarage, en de bergingslaag, alsmede de gevels die niet vanaf het balkon bewassen kunnen worden, worden professioneel met een hoogwerker of vanuit de gevelonderhoudsinstallatie gewassen. In glasbewassing wordt voorzien door de vve en dit wordt vanuit de servicekosten betaald.

7.11. Sprinklerinstallatie

Alle appartementen worden voorzien van een sprinklerinstallatie. Deze sprinklerinstallatie is een onderdeel van de brandveiligheidsinstallatie van uw appartement en de rest van het gebouw. In verschillende ruimten van de appartementen worden zogenaamde sprinklerkoppen in het plafond opgenomen (ook in de woonkamer en/of slaapkamers). De sprinklerkoppen blijven zichtbaar in de ruimten waar deze worden aangebracht. De sprinklerinstallatie wordt in een later stadium op (verkoop-)tekening verwerkt.

8. Algemene ruimten**8.1. Entree en lobby begane grond**

De vloer van de tochtsluis van de lobby op de begane grond wordt gedeeltelijk afgewerkt met een schoonloopmat. De entree en de vloer van de lobby op de begane grond worden afgewerkt met vloertegels met een afmeting van 600 x 600 mm. De wanden van de entree en lobby worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen, deels voorzien van voorzetwanden. De wanden worden in een accentkleur geschilderd. Ter plaatse van de liften zijn de wanden voorzien van een houten bekleding.

Het plafond van de lobby wordt uitgevoerd met een verlaagd plafond en inbouwspots en wordt voorzien van akoestisch stucwerk. Zie voor de nadere kleurstelling van de entree en de lobby de kleur- en materialenstaat.

8.2. Lobby op de 5^e verdieping

De vloer van de lobby/collectieve binnenruimte op de 5^e verdieping wordt afgewerkt met linoleum en een schoonloopmat. De wanden van de lobby worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen en worden voorzien van sauswerk in kleur. Het plafond van de lobby wordt uitgevoerd als een akoestisch spuitwerk plafond. Zie voor de nadere kleurstelling van de lobby de kleur- en materialenstaat.

8.3. Collectieve ruimte op de 6^e verdieping

De vloer van de collectieve binnenruimte op de 6^e verdieping wordt afgewerkt met linoleum. De wanden worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen en worden voorzien van sauswerk in kleur. Het plafond van de lobby wordt uitgevoerd als een akoestisch spuitwerk plafond. Zie voor de nadere kleurstelling van de lobby de kleur- en materialenstaat.

8.4. Bergingsgroepen + gangen

De vloeren van de gangen van de bergingsgroepen worden uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking. De wanden van de gangen van de bergingsgroepen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton zonder verdere afwerking. Het plafond van de gangen van de bergingsgroepen wordt uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking.

8.5. Lifthal verdiepingen

De vloer van de lifthal op de verdiepingen wordt afgewerkt met linoleum, gelijmd op de ondervloer. De wanden van de gangen worden voorzien van spuitwerk, waarbij een deel van de wanden in een accentkleur wordt afgewerkt. Het plafond van de lobby wordt uitgevoerd als een akoestisch spuitwerk plafond. In de lifthal komen branddeuren, die in geval van brandmelding automatisch sluiten. Zie voor de nadere kleurstelling van de lifthalen de kleur- en materialenstaat.

8.6. Atrium + gangen verdieping 1 t/m 4

De vloer van de gangen wordt afgewerkt met linoleum, gelijmd op de ondervloer. De wanden van de gangen worden voorzien van spuitwerk in accentkleur. Het plafond van de gangen wordt uitgevoerd als een verlaagd plafond van akoestische plafondpanelen. De vides worden voorzien van balustrades van wit stucwerk met daarop een houten regel. Zie voor de nadere kleurstelling van de lifthalen de kleur- en materialenstaat.

- 8.7. Stallingsgarage
De vloeren, wanden, kolommen en plafonds van de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking. Een uitzondering zijn die wanden die direct grenzen aan de woningen zoals op tekening aangegeven. Deze wanden worden door middel van voorzetwanden geïsoleerd en worden afgewerkt in een accentkleur. Ook de wanden van de driehoekige kern worden in een accentkleur uitgevoerd. De vloeren van de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton. De parkeervak- en rijbaanaanduiding wordt met een belijning aangebracht en elke parkeerplaats wordt genummerd.
- 8.8. Trappenhuis groot
In de trappenhuisen komen prefab beton trappen en in het werk vervaardigde betonnen bordessen. Langs de trappen wordt aan één zijde een muurleuning of balustrade aangebracht. De trappen, de wanden en het plafond van het trappenhuis worden zonder verdere afwerking opgeleverd. De in het werk vervaardigde bordessen worden voorzien van linoleum.
- 8.9. Containerruimte
De vloer van de containerruimte wordt voorzien van een coating. De wanden van de containerruimte worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteenblokken en worden niet verder afgewerkt. Het plafond van de containerruimte wordt in beton uitgevoerd en wordt niet verder afgewerkt.
- 8.10. Fietsenberging
De vloer van de fietsenberging wordt uitgevoerd in beton, zonder verdere afwerking. De wanden van de fietsenberging worden uitgevoerd in beton, kalkzandsteenblokken en worden niet verder afgewerkt. Het plafond van de fietsenberging wordt in beton uitgevoerd en wordt niet verder afgewerkt.
- 8.11. Huisnummering
Bij de hoofdentrees van de appartementen wordt een eenduidige huisnummering aangebracht. Nabij de entreehal worden postkasten en een bellentableau opgenomen ten behoeve van de appartementen. Naast de voordeur van de appartementen wordt een huisnummeraanduiding aangebracht.
- 8.12. Bewegwijzering
Over het gehele pand komt speciaal voor het gebouw ontworpen bewegwijzering. De algemene ruimtes worden zo herkenbaar gemaakt. Bij de entree aan de Wijnhaven komt duidelijk zichtbaar het logo van het gebouw.
- 8.13. Bring-Me-Box (of gelijkwaardig)
In de centrale hal van het project wordt een zogenaamde Bring-Me-Box aangebracht. Dit is een box waar (online) bestellingen of boodschappen zonder afspraak kunnen worden afgeleverd en/of ontvangen.

9. Kleur- en materiaalstaat

Interieur appartementen	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Hout montage kozijn	Alpine wit
Binnendeuren	Stompe deur (Svedex)	Alpine wit
Dorpels (toilet / badkamer)	Kunststeen	Zwart
Plafonds (vlak)	Spuitswerk	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Vloeren	Dekvloer	Betongrijs
Vloeren badkamer/toilet	Tegels	4 keuzes
Voegwerk wandtegels	Voegspecie	Zilvergrijs
Voegwerk vloertegels	Voegspecie	Grijs
Wanden m.u.v. meterkast(en)	Sausklaar	N.v.t.
Wanden badkamer	Tegels	2 keuzes
Wanden toilet tot 1,2m betegeld, daarboven spuitwerk	Tegels en spuitwerk	2 keuzes tegelwerk zonder meerprijs

Interieur algemene ruimten	Materiaal	Kleur
Muurleuning trappenhuizen eenzijdig	Aluminium	Zwart
Plafonds lifthal verdiepingen	Spuitswerk	Wit
Plafonds entree en lobby begane grond	Spuitswerk	Wit
Plafonds lobby 5 ^e verdieping	Spuitswerk	Wit
Plafonds collectieve ruimte 6 ^e verdieping	Spuitswerk	Wit
Plafonds gangen bergingsgroepen	Beton	Betongrijs
Plafonds bergingen	Beton	Betongrijs
Plafonds stallingsgarage	Beton	Betongrijs
Plafonds fietsenberging	Beton	Betongrijs
Plafonds containerruimte	Beton	Betongrijs
Plafonds trappenhuizen bordessen	Akoestisch spuitwerk	Wit
Plafonds voorruimte trappenhuizen	Spuitswerk	Wit
Vloeren lifthal verdiepingen	Linoleum	Zwart
Vloeren entree en lobby begane grond	Tegels terrazo Schoonloopmat	Wit / grijs Lichtgrijs
Vloeren lobby 5 ^e verdieping	Schoonloopmat Linoleum	Antraciet Zwart
Vloeren collectieve ruimte 6 ^e verdieping	Linoleum	Zwart
Vloeren gangen bergingsgroepen	Beton	Betongrijs
Vloeren bergingen	Beton	Betongrijs

Vloeren stallingsgarage	Beton	Beton - betongrijs Coating, pijlen en parkeervakken -donkergrijs nummers - wit
Vloeren fietsenberging	Beton	Betongrijs
Vloeren containerruimte	Beton	Betongrijs
Vloeren trappenhuizen	Prefab beton	Betongrijs
Vloeren voorruimte trappenhuizen	Prefab beton	Betongrijs
Wanden lifthal verdiepingen	Spuitwerk	Rosé-keur en wit
Wanden entree en lobby begane grond	Spuitwerk Hout	Rosé-keur n.v.t.
Postkasten	Aluminium	Rosé-keur
Wanden lobby 5 ^e verdieping	Spuitwerk	Rosé-keur
Wanden collectieve ruimte 6 ^e verdieping	Spuitwerk	Rosé-keur en wijnkeur
Wanden gangen bergingsgroepen	Beton Kalkzandsteen	Betongrijs Onafgewerkt
Wanden bergingen	Beton Kalkzandsteen	Betongrijs Onafgewerkt
Wanden stallingsgarage	Beton Spuitwerk (gedeeltelijk)	Betongrijs Oranje Zwart
Wanden fietsenberging	Beton Kalkzandsteen	Betongrijs Onafgewerkt
Wanden containerruimte	Beton Kalkzandsteen	Betongrijs Onafgewerkt
Wanden trappenhuis groot + voorportalen	Onafgewerkt beton kalkzandsteen	Betongrijs/wit
Wanden trappenhuis onderbouw	Spuitwerk	Wit en rosé-keur
Trappen	Prefab beton	Betongrijs

Gevels	Materiaal	Kleur
Gevels en/of delen hiervan	Natuursteen	Rood/bruin/paars (definitieve kleurstelling nader te bepalen)

Gevelkozijnen, ramen en deuren	Materiaal	Kleur
Beglazing	Isolerende beglazing HR++	Helder
Kozijnen	Aluminium	Zwart
Ramen en deuren	Aluminium	Zwart
Woningentredeur	Houten voordeur voorzien van kunststof toplaag	Afgestemd op de kleur van de wand

Dak	Materiaal	Kleur
Dak	Kunststof	Zwart

Diversen	Materiaal	Kleur
Plafond balkons	Prefab beton	Betonwit
Vloer balkons	Composietdelen	Antraciet

10. Algemeen

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen die in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst. Smit's Bouwbedrijf behoudt zich het recht voor om wijzigingen op tekening en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien dit constructief of technisch noodzakelijk is en de kwaliteit hierdoor niet nadelig wordt beïnvloed.

Afwijkingsmogelijkheden

Het kan voorkomen dat een eis in redelijkheid niet kan worden nagekomen wegens uitzonderlijke omstandigheden (situering, ontwerpisen, kosten e.d.). Een (onderbouwde) afwijking is dan mogelijk op basis van gelijkwaardigheid.

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 ook de verkleuring van het spuitwerk door uittredend bouwvocht. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. Smit's Bouwbedrijf 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. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen verkrijgbaar.

Verzekering

De door Smit's Bouwbedrijf afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Op de dag van oplevering om 0.00 uur dient u, danwel de vereniging van eigenaren zich te verzekeren tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen. De kosten van het gebruik van warmtelevering, water en elektriciteit zijn tot het moment van oplevering voor rekening van Smit's Bouwbedrijf. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. 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. Zie de brochure van Eneco voor een verdere toelichting.

De vereniging van eigenaren

Het woongebouw wordt door middel van een zogenaamde 'akte van splitsing' door de notaris verdeeld in appartementsrechten. In de splitsingsakte, met de bijbehorende (splitsings-)tekening, wordt onder meer de eigendomsverhouding in het woongebouw geregeld. Als koper van een appartement of penthouse met eventueel bijbehorende parkeerplaats en berging in de parkeerkelder wordt u eigenaar van zo'n appartementsrecht. Het eigendom van het gehele woongebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het exclusieve gebruiksrecht van een privégedeelte (appartement of penthouse) en het medegebruiksrecht van de gemeenschappelijke algemene ruimten, zoals de hoofdentree, het liftrappenhuis, de galerijen en de parkeerkelder. Als eigenaar van een appartement of penthouse bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van het woongebouw. Ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen wordt via de splitsingsakte een vereniging van eigenaars opgericht, waarvan iedere eigenaar automatisch lid wordt.

In de wet zijn regels gegeven waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars ten minste eenmaal per jaar een ledenvergadering houden. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage (servicekosten) in de begrote gezamenlijke kosten voor onderhoud, verzekeringen, e.d. per appartement en penthouse vastgesteld. Tevens wordt het bestuur en eventueel een administrateur door de ledenvergadering benoemd. In het splitsingsreglement zijn bepalingen opgenomen waarin de gang van zaken in het woongebouw grotendeels is geregeld.

Huismeester

Indien de verenigingen van eigenaren van CasaNova en The Muse dat wensen en daartoe besluiten zal een huismeester aanwezig zijn die op de 5^e verdieping in het aansluitende project The Muse een eigen ruimte krijgt. De huismeester kan de logeerruimtes, fitnessruimte en alle overige collectieve ruimten en voorzieningen onderhouden.

11. Tot slot

Bij de aankoop van een woning komt er veel kijken. De kans bestaat dat u iets over het hoofd ziet. Daarom wijzen we u uitdrukkelijk op de onderstaande punten.

Alle informatie in de technische omschrijving en op de verkooptekeningen over het plan ontvangt u onder voorbehoud van de goedkeuring van de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Rotterdam en de nutsbedrijven.

De perspectieftekeningen in de algemene verkoopbrochure geven een impressie. De reële kleuren van gevelstenen, schilderwerk etc. kunnen afwijken. De afwerking van balkons en dakterrassen en dergelijke is naar eigen inzicht ingevuld en behoort niet tot de levering, tenzij vermeld in deze technische omschrijving. Aan deze perspectieftekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Wijzigingen zijn mogelijk wat betreft peilhoogten, maatvoering, ligging, terreinafwerking, hoogteverschillen, parkeervoorzieningen en dergelijke.

De aangegeven nummers op de situatietekening zijn bouwnummers. De huisnummers en de postcodes worden op een later tijdstip bekendgemaakt.

De inrichting van het openbare gebied is gebaseerd op de meest recente bij ons bekende gegevens. Wijzigingen vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de splitsingsakte(n) of leveringsakte als bijlagen op de overeenkomst.

De in de verkooptekeningen aangegeven maten zijn circa-maten, waarbij geen rekening is gehouden met wandafwerkingen. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wij adviseren u bij de inrichting van uw woning de maten ter plaatse op te nemen.

Merken en fabricaten kunnen worden vervangen, mits de producten dezelfde kwaliteit hebben.

De akoestische eigenschappen van de schuifdeuren die standaard en/of optioneel worden toegepast in de appartementen van het project CasaNova zijn, in vergelijking met een reguliere binnendeur (draaideur), van een geringere kwaliteit en deze schuifdeuren voorzien derhalve in een beperkte geluidwering tussen de ruimten.