

LLOYD YARD

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
LLOYDKADE

MAASBLOK , MAASVENSTERBLOK EN LLOYDBLOK

Inleiding.....	6
1. Algemene informatie appartementen.....	8
1.1. Verkoopdocumentatie en illustratie	8
1.2. Garantie- en waarborgregeling.....	9
1.3. Bouwbesluit en voorschriften	10
1.4. Gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst.....	10
1.5. Vrij op naam (V.O.N.).....	10
1.6. Eigendomsoverdracht	10
1.7. Vereniging van Eigenaren (VvE).....	11
1.8. Kopersbegeleiding	11
1.9. Koperskeuzelijst en meer- en minder werk.....	12
1.10. Bouwplaatsbezoek.....	12
1.11. Oplevering	12
1.12. Verzekeringen.....	12
1.13. Onderhoudstermijn en garantie.....	12
1.14. Duurzame energievoorziening	13
1.14.1. EPC-norm.....	13
1.14.2. Aanvragen en leveren van energie	13
1.14.3. MPG-norm.....	13
1.15. Huishoudelijke afvalvoorziening	13
1.16. Bouwnummers en huisnummers.....	13
2. Technische informatie over het gebouw	14
2.1. Bouwbesluitbegrippen en voorschriften.....	14
2.2. Situatie.....	14
2.3. Peil.....	15
2.4. Grondwerk	15
2.5. Riolering en waterinstallatie	15
2.5.1. Hemelwaterafvoer	15
2.5.2. Rioleringen	16
2.5.3. Aansluitingen.....	16
2.5.4. Pompput/Hydrofoor	16
2.5.5. Collectieve Warmte Koud installatie.....	16
2.6. Terreininrichting	16
2.6.1. Verharding.....	16
2.6.2. Beplanting	17
2.6.3. Privé tuin	17

2.6.4. Buitenverlichting	17
2.6.5. De poorten.....	17
2.6.6. De Lloyd Yard objecten	17
2.7. Constructie van het gebouw.....	17
2.7.1. Fundering	17
2.7.2. Vloerconstructies	18
2.7.3. Hoofddraagconstructie: wanden, kolommen en balken.....	18
2.7.4. Spanten.....	18
2.7.5. Balkons constructie	19
2.8. Gevels van het gebouw.....	19
2.8.1. Maasblok	19
2.8.2. Maasvensterblok	19
2.8.3. Lloydblok	19
2.8.4. Gevelbeplanting.....	20
2.8.5. Balkons	20
2.8.6. Loggia's	20
2.8.7. Galerij.....	20
2.9. Daken	20
2.9.1. Dakvloer	20
2.9.2. Dakisolatie	20
2.9.3. Dakbedekking.....	20
2.9.4. Maasvenster	21
2.9.5. Collectieve moestuin	21
2.9.6. Bruine of groene daken	21
2.9.7. Waterbergende daken	21
2.9.8. Energiedaken	21
2.9.9. Bereikbaarheid dak.....	21
2.10. Kozijnen, ramen en deuren van het gebouw	21
2.10.1. Buitenkozijnen, ramen en deuren	21
2.10.2. Beglazing.....	22
2.10.3. Hang en sluitwerk	22
2.10.4. Waterslagen	22
2.10.5. Ramen wassen.....	22
2.11. Hoofdentrees, fietsenstallingen	22
2.11.1. Hoofdentree maaszijde.....	22
2.11.2. Entree binnentuin: fietsenstallingen	22
2.12. Parkeergarage	23

2.12.1. Parkeergarage.....	23
2.12.2. Bergingen	23
2.12.3. Technische ruimte	23
2.13. Trappenhuis en gemeenschappelijke verkeersruimtes.....	23
2.13.1. Kozijnen en deuren.....	23
2.13.2. Trap in entreegebied	23
2.13.3. Trappen in het hoofdtrappenhuis	23
2.13.4. Vloerafwerking.....	23
2.13.5. Wandafwerking.....	24
2.13.6. Plafondafwerking en verlichting	24
2.14. Brandveiligheid	24
2.14.1. Brandwerende deuren	24
2.14.2. Vluchtwegaanduiding.....	24
2.15. Elektra installatie gebouw	24
2.15.1. Verlichting.....	24
2.15.2. Elektra	24
2.16. Liftinstallatie	25
3. Technische informatie over de appartementen	26
3.1. Entreedeur en kozijn (toegangsdeur woning).....	26
3.1.1. Toegangsdeur woning	26
3.1.2. Postvakken.....	26
3.2. Dekvloeren.....	26
3.3. Trappen	26
3.4. Vides.....	27
3.5. Binnenwanden en wandafwerking.....	27
3.5.1. Woningscheidende wanden.....	27
3.5.2. Lichte scheidingswanden.....	27
3.5.3. Spanten.....	27
3.6. Binnendeurkozijnen en-deuren	27
3.7. Plafondafwerking	28
3.8. Plinten.....	28
3.9. Riolering en waterinstallatie	28
3.9.1. Riolering	28
3.9.2. Warmte en koude waterleidingen	28
3.9.3. Aansluitkosten	28
3.10. Keukeninrichting	28
3.11. Sanitair en tegelwerk.....	29

3.11.1. Sanitair	29
3.11.2. Tegelwerk.....	30
3.12. Rookmelders.....	30
3.13. Video-/intercomsysteem.....	30
3.14. Techniek	30
3.14.1. Meterkast.....	30
3.14.2. Technische ruimte en berging.....	30
3.15. Verwarmingsinstallatie	31
3.16. Mechanische ventilatie (WTW).....	31
3.17. Elektra installatie appartementen	32
3.17.1. Schakelmateriaal en wandcontactdozen binnenshuis	32
3.17.2. NIKO domoticasysteem	32
3.17.3. Schakelmateriaal en wandcontactdozen buitenruimte	32
3.18. Aansluitingen datacommunicatie (glasvezel).....	33
3.19. Schoonmaken	33
4. Afwerkstaat exterieur	34
5. Afwerkstaat interieur	37
6. Betrokken partijen	39

INLEIDING

Voor je ligt de technische omschrijving van Lloyd Yard, een project van Kondor Wessels Vastgoed, op de Lloydkade in Rotterdam. Ontworpen door Paul de Ruiters architects, WE architecten, landschapsarchitect ZUS en gerealiseerd door de projectaannemer Kroon & de Koning. Lloyd Yard bestaat in totaal uit 146 woningen. In het Lloydkadeblok zitten 71 appartementen waarvan 7 penthouses. Achter het Lloydkadeblok bevinden zich 12 townhouses. Verder bestaat Lloyd Yard uit 53 huurwoningen, 10 zelfbouw kavels, een verdiepte parkeergarage en een gemeenschappelijke binnentuin.

In deze technische omschrijving wordt beschreven hoe de appartementen in het Lloydkadeblok, de algemene ruimten en terrein worden uitgevoerd en wat je kunt verwachten van jouw appartement en omgeving bij oplevering. Deze technische omschrijving maakt naast de verkooptekeningen onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Naast het ondertekenen van een koopovereenkomst met Kondor Wessels Vastgoed, geef je met de gelijktijdige ondertekening van een aannemingsovereenkomst opdracht aan projectaannemer Kroon & de Koning om je appartement in Lloyd Yard te realiseren. Kroon & de Koning bouwt jouw appartement conform deze technische omschrijving en verkooptekeningen, waarbij de voorschriften van de overheid en nutsbedrijven in acht worden genomen. Bij verschil tussen de verkooptekeningen en de tekst in deze technische omschrijving prevaleert de tekst in de technische omschrijving. Bij het ondertekenen van de koopovereenkomst gaan we er daarom van uit dat je op de hoogte bent van de inhoud ervan. Na de ondertekening kun je samen met de kopersbegeleider (wooncoach van De Warehouse), jouw woning binnen de gegeven kaders verder naar eigen wens inrichten.

1. Algemene informatie appartementen

We maken je wegwijs in het verkooptraject en vertellen je waar je rekening mee moet houden van aankoop tot aan wonen in jouw appartement.

2. Technische informatie over het gebouw

Hier vind je de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van de appartementen bij oplevering door de projectaannemer.

3. Technische informatie over de appartementen

Hier vind je de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van de appartementen bij oplevering door de projectaannemer.

4. Afwerkstaat exterieur

Hierin staat een overzicht van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van zowel buitenzijde als de binnenzijde (algemene ruimten) van het gehele appartementencomplex en de appartementen. Per ruimte is omschrijven hoe de vloer, de wanden en het plafond zijn afgewerkt bij de oplevering door de projectaannemer.

5. Afwerkstaat interieur

Hierin staat een overzicht van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen in de appartementen.

6. Betrokken partijen

In het laatste deel worden de bij het project betrokken partijen genoemd.

1 . ALGEMENE INFORMATIE APPARTEMENTEN

1 . 1 . VERKOOPDOCUMENTATIE EN ILLUSTRATIE

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, die onder andere zijn verstrekt door de gemeentelijke instanties, de architect en de adviseurs van dit plan. Desondanks maken we een voorbehoud ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, belanghebbenden, betrokken partijen, nutsbedrijven en/of ontwikkelaars van plannen in de directe omgeving, ook na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst.

Het ontwikkelen van een gebouw is een voortdurend proces waarbij een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. Het kan bijvoorbeeld voorkomen dat tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan moeten worden aangebracht, waarvan de noodzakelijkheid pas bij de uitvoering blijkt. Deze wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Deze technische omschrijving vormt samen met de verkooptekeningen de contractstukken die bij de aannemingsovereenkomst horen. De op de tekeningen aangegeven maten zijn globale maten. Waar in deze technische omschrijving merken en/of materiaalsoorten zijn vermeld moet hieraan toegevoegd worden: "of een gelijkwaardige uitvoering ter keuze van de aannemer". Eventuele onderdelen zoals meubilair en de apparatuur, als interieur-suggestie in de plattegronden/aanzichten en op de artist impressions getekend, worden niet meegeleverd als ze elders in deze omschrijving niet met name zijn omschreven. De op tekeningen aangegeven lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen, radiatoren, etc. zijn indicatief. De juiste plaats en/of afmeting wordt nader c.q. in het werk bepaald.

De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein (paden, groenstroken, parkeerplaatsen, etc.) en de terreinmaten zijn weergegeven aan de hand van de tijdens de samenstelling van deze technische omschrijving beschikbare gegevens. Hierin kunnen wijzigingen optreden welke buiten de invloedssfeer vallen van Kroon & de Koning. Alles buiten de erfgrenzen, het openbaar gebied, wordt aangelegd door gemeente Rotterdam.

Naast de technische bijlage heb je ook een verkoopbrochure ontvangen. De verkoopbrochure maakt geen onderdeel uit van de contractstukken. Ondanks alle zorgvuldigheid die is nagestreefd bij de samenstelling van de brochure, kunnen aan de inhoud geen rechten worden ontleend. De afbeeldingen en de kleuren als weergegeven in de verkoopbrochure dienen slechts ter illustratie en inspiratie: om je een idee te geven van het uiterlijk van het plan en/ of de mogelijkheden voor de inrichting van het gebouw en jouw appartement na oplevering. De weergegeven woninginrichting is derhalve niet in de koopsom inbegrepen.

1.2. GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen & appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als je een appartement met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van jouw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling.

De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.

Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.

wanneer er na oplevering van de appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet je in je bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in jouw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

1.3. BOUWBESLUIT EN VOORSCHRIFTEN

De appartementen voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit zoals dat geldig was ten tijde van de indiening van de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Tevens wordt er voldaan aan de richtlijnen van nutspartijen.

1.4. GESCHEIDEN KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST

Met het tekenen van de aannemingsovereenkomst ben je verplicht tot het betalen van de aanneemsom in termijnen. De aannemer verplicht zich tot het bouwen van het appartement volgens de bijhorende documenten.

Nadat de aannemingsovereenkomst door de koper en Kroon & de Koning is ondertekend, ontvang je hiervan een kopie. Het originele exemplaar zal bij de notaris in bewaring blijven die hiermee een notariële akte van eigendomsoverdracht kan opmaken.

1.5. VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

Aankoop van het appartement is vrij op naam tenzij nadrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van de aankoop van het appartement gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten exclusief meer-/minderwerk;
- Kosten ontwerp, constructeur en architect;
- Honorarium notaris inzake transportakte;
- Makelaarscourtage en verkoopkosten;
- Bouwleges en ontwikkelleges;
- 21% Btw;
- Aansluitkosten water, riool en elektra (eenmalig);
- Oprichting Vereniging van Eigenaren (VvE).

Bij de koop van jouw appartement wordt een zogenaamd appartementsrecht verkregen. Er zal een Vereniging van Eigenaren worden opgericht tijdens de bouwperiode. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. Aangezien de koop van een appartement onderdeel is van een groter complex met openbare ruimtes zal er een meerjarig onderhoudsplan worden opgesteld door de VvE. Het onderhoud aan de openbare ruimtes van het gebouw wordt bekostigd door de VvE. Door het betalen van een maandelijkse bijdrage aan de VvE wordt aan de verplichting voldaan om het pand in goede staat te houden.

1.6. EIGENDOMSOVERDRACHT

Deze geschiedt door middel van een zogenaamde 'akte van levering' bij de notaris. In de koopovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Voor de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde, bedrag is vermeld. Dit is inclusief de bijkomende kosten als:

- De (bouw)rente over de vervallen maar niet betaalde termijnen tot aan de transportdatum;
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van een hypotheek.

Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, moet gelijk zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Indien dit niet het geval is, zal het eventueel ontbrekende

bedrag aangevuld moeten worden uit eigen middelen. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend, de akte van leveringen de hypotheekakte.

1.7. VERENIGING VAN EIGENAREN (VVE)

Met de koop van het appartementsrecht word je rechtswege automatisch lid van meerdere verenigingen. Als eigenaar van het appartement kun je er niet voor kiezen om geen lid te worden. Hierin verschillen de verenigingen wezenlijk van andere verenigingen, zoals een sportvereniging. Daarnaast is het lidmaatschap van de vereniging van eigenaars niet opzegbaar. Dit lidmaatschap vervalt direct bij verkoop van het appartement.

Voor alle verenigingen geldt het modelreglement bij splitsing in appartementsrechten 2017 wat als uitgangspunt genomen gaat worden. De meeste bepalingen uit het modelreglement worden naar verwachting integraal overgenomen in de aktes van splitsing dan wel als uitgangspunt genomen bij het opstellen van de statuten van de beheervereniging.

Alle woningen, commerciële ruimtes en stallingsplaatsen worden beschouwd als appartementsrechten. In de akte van splitsing en de tekeningen die opgesteld gaan worden wordt aangegeven welk deel van een eigenaar is. In een splitsingstekening is dat gemarkeerd met dikke zwarte lijnen. Ook de medeverantwoordelijkheid voor iedere eigenaar voor het gemeenschappelijk eigendom is vastgelegd.

Het hoogste orgaan van een vereniging is de vergadering van eigenaars. Het bestuur van de vereniging doet voorstellen aan de vergadering. Wanneer een meerderheid van de eigenaars vervolgens voor een besluit stemt, dan geldt dat besluit voor alle eigenaars. De door de vergadering genomen besluiten dienen door het bestuur uitgevoerd te worden. Een voorbeeld hiervan is een begroting die wordt goedgekeurd of grootonderhoudswerkzaamheden die moeten worden uitgevoerd. Het bestuur kan met een dergelijk besluit offertes aanvragen en contracten afsluiten die binnen de begroting blijven.

Voor de vereniging zijn tevens regels vastgelegd omtrent onder andere:

- Regels voor vergaderingen;
- Vaststellen van een huishoudelijk reglement;
- Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gemeenschappelijk eigendom;
- Financiële aangelegenheden zoals verzekeringen, begrotingen, jaarstukken en boetes.

Ook kan opgemerkt worden dat, omdat de gemeenschappelijke delen van de eigenaars samen zijn en zij daar gezamenlijk over moeten besluiten, het belangrijk is om tijdens vergaderingen aanwezig te zijn. Dit is helemaal belangrijk omdat, op basis van het modelreglement, tijdens vergaderingen besluiten genomen kunnen worden ongeacht het aantal aanwezige eigenaars (dit geldt niet voor een huishoudelijk reglement of nieuwe installaties).

1.8. KOPERSBEGELEIDING

Als koper word je in de gelegenheid gesteld om jouw appartement eventueel nog meer op jouw persoonlijke wensen af te stemmen. Vanaf het heugelijke moment dat je je koopcontract hebt ondertekend, breekt een periode aan waarin je veel keuzes gaat maken. Van welke keuken je wilt en welke combinaties mogelijk zijn en van de badkamermeubels tot en met de tegels en deuren, overal moet over nagedacht worden. Gelukkig hoef je het niet alleen te doen. Een team van adviseurs gaat u helpen met het samenstellen van jouw droomhuis. Samen bespreken we de (on)mogelijkheden en de aandachtspunten van je keuzes. Je Wooncoach en de gespecialiseerde adviseurs begeleiden je bij het uitzoeken van

alles wat je nieuwe thuis nodig heeft. Zoals gezegd, word je tijdens het hele traject gekoppeld aan je eigen Wooncoach. Die is gedurende het hele keuzetraject en bouwproces jouw eigen, vaste aanspreekpunt voor al jouw vragen. Nadat het koopcontract is getekend, ontvang je de eerste nieuwsbrief waarin de Wooncoach zich aan je voorstelt. In De Warehouse, een pakhuis vol inspiratie voor jouw nieuwe huis, is de plek waar de Wooncoach en adviseurs met u afspreken om je te helpen bij het maken van keuzes.

1.9. KOPERSKEUZELIJST EN MEER- EN MINDER WERK

In de aanloop naar de start bouw moet je besluiten nemen die van invloed zijn voor hoe het appartement er uiteindelijk uit komt te zien. Het is belangrijk dat je op tijd je keuzes doorgeeft. Jouw Wooncoach geeft de sluitingsdata aan je door, zodat je op tijd kunt reageren. Om welke keuzes het precies gaat, krijg je aangereikt op een lijst. Deze koperskeuzelijst vind je binnenkort op de website en in het online woningdossier. Je hebt dus tijd om alvast te bedenken wat je wilt. Ook de prijzen staan vermeld op deze lijst.

De opties die je straks terugvindt in jouw online woningdossier zijn bijvoorbeeld het aanbrengen en verplaatsen van elektra of het wijzigen van de indeling van de badkamer. Daarnaast zijn er ook esthetische keuzes zoals bijvoorbeeld andere binnendeuren. In de keuzelijst zie je wat er voor jouw woning mogelijk is.

Je dient er rekening mee te houden dat niet al jouw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorzieningen en wet- en regelgeving. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om jouw garanties ten opzichte van Kroon & de Koning te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met Kroon & de Koning schriftelijk geregeld te worden.

1.10. BOUWPLAATSBEZOEK

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk te zien, zal er op een aantal momenten gelegenheid zijn om volgens vooraf vastgestelde regels de bouw te bezoeken. Je ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

1.11. OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

1.12. VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw tot de datum van oplevering zijn de appartementen en de openbare ruimtes verzekerd tegen de risico's van brand, diefstal en stormschade. Na oplevering dien jezelf te voorzien in verzekeringen voor de privé gedeelten. De openbare ruimtes dienen na oplevering verzekerd te worden door de VvE.

1.13. ONDERHOUDSTERMIJN EN GARANTIE

De garantietermijnen, uitsluitingen en dergelijke zijn omschreven in artikel 9 t/m 10 van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2020. De klachtenprocedure bij Woningborg staat omschreven in artikel 11 van deze brochure. Enkele aandachtspunten met betrekking tot het 'verzoek tot herstel':

- De klacht moet direct na constatering schriftelijk worden gemeld;

- Je dient de ondernemer altijd in de gelegenheid te stellen, om het garantiegebrek te herstellen;
- Door jouw gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de ondernemer / Woningborg (tijdens vakantieperiodes) in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie en een schade beperkende noodreparatie noodzakelijk is.

1.14. DUURZAME ENERGIEVOORZIENING

1.14.1. EPC-NORM

In het Bouwbesluit is ook een norm (NEN 7120) opgenomen over energiezuinigheid van nieuwbouwwoningen en utiliteitsgebouwen. De maat van de energiezuinigheid wordt Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) genoemd. De EPC van het Lloydkadeblok is maximaal 0,4.

1.14.2. AANVRAGEN EN LEVEREN VAN ENERGIE

Het appartementencomplex wordt voorzien van een duurzaam collectief systeem ten behoeve van de levering van ruimtelijke verwarming, comfortverkoeling en warmwater. Dit systeem maakt gebruik van bodemenergie en zonnepanelen.

Eteck is de leverancier van dit systeem. Met de keuze voor een woning in Lloyd Yard kies je dus automatisch voor Eteck als energieleverancier. Je betaalt maandelijks jouw vastrecht en een verbruiksvergoeding. De tarieven worden conform de warmtewet vastgesteld. Je betaalt niet meer dan bij een traditionele warmte- en koudevoorziening.

Het elektriciteitsnetwerk blijft bij Stedin, de partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heb je dus geen keuzevrijheid). Het waternetwerk is onderdeel van Evides, de partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heb je dus geen keuzevrijheid).

De aanleg- en aansluitkosten en de kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektriciteit, water, warmte en riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen. De kosten van gebruik van elektriciteit, water en riolering zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.

1.14.3. MPG-NORM

De MPG-score van Lloyd Yard is 0,83. Dit ligt onder de wettelijke eis van 1,0.

Bij het ontwerp van de appartementen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw wordt rekening gehouden met milieuaspecten. Niet alleen gescheiden inzamelen en afvoeren van bouwafval, ook zal het afval tijdens de uitvoering worden beperkt door met zoveel mogelijk geprefabriceerde onderdelen te werken.

1.15. HUISHOUDELIJKE AFVALVOORZIENING

In de openbare ruimte van de Lloydpier zijn ondergrondse containers geplaatst waar je afval in kwijt kunt. Er is een container aanwezig voor glas, papier, textiel en restafval in de buurt van het gebouw. Deze containers worden minimaal één keer per week geleegd. Kroon & de Koning is hiervoor niet verantwoordelijk.

1.16. BOUWNUMMERS EN HUISNUMMERS

We willen je erop wijzen dat de nummers van de appartementen bouwnummers zijn. Deze worden door alle betrokken partijen gehanteerd. Het bouwnummer is echter niet jouw nieuwe huisnummer. Deze wordt door de gemeente bepaald.

2. TECHNISCHE INFORMATIE OVER HET GEBOUW

2.1. BOUWBESLUITBEGRIPPEN EN VOORSCHRIFTEN

In deze technische omschrijving en op de bijbehorende tekeningen worden niet de benamingen van de vertrekken gebruikt, zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd. Om de technische omschrijving goed te begrijpen worden onderstaand de gebruikelijk gehanteerde begrippen genoemd in combinatie met de begrippen zoals deze in het Bouwbesluit worden gebruikt.

Ruimte:	In Bouwbesluit benoemd als:
Woonkamer	= Verblijfsruimte
Keuken	= Verblijfsruimte
Slaapkamer	= Verblijfsruimte
Badkamer	= Badruimte
Toilet	= Toiletruimte
Berging (in pandig)	= Onbenoemde ruimte
Berging	= Bergruimte
Entree/Hal	= Verkeersruimte
Overloop/Gang	= Verkeersruimte
Trappenhuis	= Verkeersruimte

Van toepassing zijn het Bouwbesluit met de NEN-normen zoals deze door de dienst Bouwtoezicht van de gemeente wordt gehanteerd, de geldende voorschriften van de diverse Nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden behorende bij de koop-en aannemingsovereenkomst.

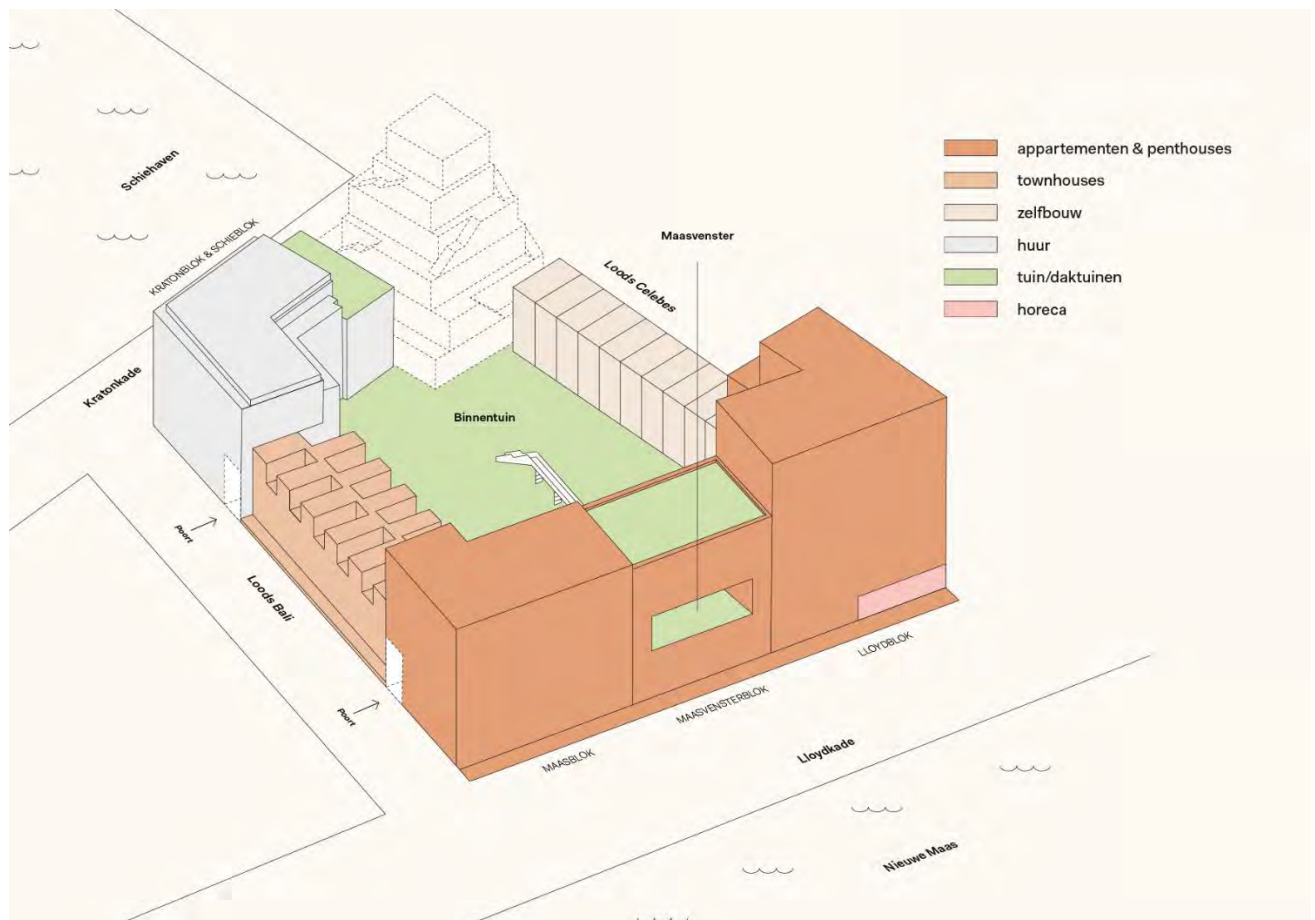
2.2. SITUATIE

Lloyd Yard bestaat uit 4 verschillende bouwblokken die een collectieve binnentuin ontsluiten: Kratonblok, Loods Bali, PO-kavels (Loods Celebes) en het Lloydkadeblok. Het Lloydkadeblok bestaat uit 71 ruime appartementen waarvan 7 penthouses. In het Lloydkadeblok is er naast de voorgenoemde appartementen ook ruimte voor één kleine horeca gelegenheid op de begane grond. Onder de gebouwen van Lloyd Yard (excl. PO-kavels) ligt de éénlaagse garage welke plaats biedt aan circa 113 parkeerplaatsen waarvan er in beginsel 6 zijn toebedeeld aan deelauto's. Het Lloydkadeblok is onder te verdelen in 3 blokken met elk hun eigen architectonische identiteit: Maasblok, Maasvensterblok en Lloydblok. In de tekst zal het onderscheid tussen deze blokken worden gemaakt

Het Lloydkadeblok is voorzien van 2 entrees met naastgelegen algemene fietsenstallingen die bereikbaar zijn via de binnentuin (begane grond).

In de verkoopbrochure kun je op pagina 14 en 15 een impressie vinden van de opzet en ligging van Lloyd Yard op de Lloydpier. Deze impressie geeft je een indruk van de ligging en situering van het plan. De tekening vormt geen onderdeel van de contractstukken en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De juiste maten van de kavels worden na opmeting door het Kadaster vastgelegd. Ook de inrichting van de openbare ruimte (aanleg van wegen, eventuele groenvoorzieningen, parkeerplekken, openbare verlichting,

speelvoorzieningen etc.) geeft een impressie, ontleend aan de gegevens van de gemeente en/of andere daarvoor verantwoordelijke instanties. Je dient er rekening mee te houden dat deze nog kunnen wijzigen c.q. reeds gewijzigd zijn na het ter perse gaan van deze situatietekening.



2.3. PEIL

Als vloerpeil (niveau 0) wordt de bovenkant van de afgewerkte vloeren van de woningen op de begane grond aangehouden. Ten opzichte van dit vloerpeil zijn de hoogtematen van de verdiepingen, het omliggende straatniveau en de overige bouwdelen weergegeven. De entreehallen aan de Lloydkade liggen 1 meter lager dan het vloerpeil. De binnentuin, en de fietsentrees liggen 1 meter hoger dan deze entreehallen.

2.4. GRONDWERK

Tot het grondwerk behoren alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van het realiseren van de parkeerkelder, funderingen, leidingen en bestratingen binnen de erfgrenzen van het terrein. Waar mogelijk wordt het omliggende terrein afgewerkt met uitkomende grond en terrein verharding zoals aangegeven op de situatietekening.

2.5. RIOLERING EN WATERINSTALLATIE

2.5.1. HEMELWATERAFVOER

Het hemelwater van de balkons wordt via een hemelwaterafvoer inpandig in de gevel afgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof. Het hemelwater van de balkons wordt aangesloten op de vuilwaterriolering.

Van het hemelwater wat op de platte daken valt wordt een gedeelte van het regenwater opgevangen door de daken. In de bufferlaag kan water worden vastgehouden. Overtollig water wordt via inpandige hemelwaterafvoeren afgevoerd. Hemelwater wat op de dakterrassen valt wordt afgevoerd via de gevel en is weggewerkt achter gevelbekleding.

2.5.2. RIOLERINGEN

Zowel de binnen als buitenriolering (vuilwaterleidingen) bestaat uit kunststof buizen. De systemen worden voorzien van de benodigde ontstoppingsstukken. De rioleringen worden uitgevoerd als vrij verval riolering. Het gehele rioleringssysteem wordt belucht en is stankvrij. Het vuilwater zal worden aangesloten op het rioolstelsel van Rotterdam. Alle lozingstoestellen in de keuken, de badkamer, toilet en de opstelplaats voor de wasmachine / wasdroger worden aangesloten aan het rioleringssysteem. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en doorspuitmogelijkheden worden bij de oplevering revisietekeningen verstrekt.

2.5.3. AANSLUITINGEN

Alle vuilwaterafvoeren van de appartementen lopen via de verticale verzamel-/standleidingen in de leidingschacht tot onder de begane grond vloer in de kelder. Deze leidingen worden onder de begane grondvloer in de kelder horizontaal versleept en verzameld. Vervolgens worden deze leidingen naar buiten gebracht en op het gemeente riool aangesloten. Het gemeente leidingssysteem voor vuil- en schoonwater wordt ter plaatse van de erfscheiding via erfscheidingsputten op het gemeenteriool aangesloten.

2.5.4. POMPPUT/HYDROFOOR

De afvoer van de draingoot in de kelder wordt d.m.v. een pompput afgevoerd op het verzamelriool.

Om alle appartementen van voldoende waterdruk te voorzien wordt een drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) opgenomen. De hydrofooruimte bevindt zich in de parkeerkelder. De hydrofoor is onderdeel van het hoofdleidingnet en zorgt ervoor dat de druk in het hoofdleiding voldoet aan de gewenste waterdruk.

2.5.5. COLLECTIEVE WARMTE KOUD INSTALLATIE

In de parkeerkelder bevindt zich de technische ruimte voor de Collectie Warm Koud installatie (Collectieve WKO-installatie). De individuele warmte- en koude meters worden door de installateur naast de schacht in de berging van de appartementen aangebracht. Deze individuele meters worden gekoppeld aan de collectieve installatie.

2.6. TERREININRICHTING

De inrichting van de binnentuin, bestaande uit de beplanting, de verharding en de Lloyd Yard objecten en deels op de parkeergarage en deels in volle grond gelegen worden aangelegd door de groenaannemer. De genoemde inrichting dient na oplevering door de VvE te worden onderhouden. De binnentuin ligt 1 meter hoger dan het bestaande peil (3600+NAP). Daarvoor wordt het bestaande peil met 70 cm grond opgehoogd waarna de groenaannemer de overige 30 cm teelaarde aanbrengt.

2.6.1. VERHARDING

Voorzijde begane grond woningen: De begane grond woningen hebben een verhoogde entreezone van ca. 1 meter hoog boven straatniveau, deels gemaakt van prefab beton en afgewerkt met keramische tegels. De bestrating is gemaakt van standaard betontegels. Deze voorzone fungeert als privé buitenruimte voor de begane grond woning.

Binnentuin: In de binnentuin worden de paden gemaakt van halfverharding aangebracht in een honingraatplaat. Woningtype A1 heeft een tuin grenzend aan de binnentuin. Het is niet toegestaan om in deze tuin bouwwerken zoals een schuur of hekwerk te plaatsen.

2.6.2. BEPLANTING

Voorzijde: De beplanting aan de buitenzijde van Lloyd Yard wordt gevormd met verschillende soorten beplanting.

Binnentuin: De binnentuin is een compositie van plantvlakken wat bestaat uit verschillende soorten zoals een bloemrijk grasmengsel, inheemse heesterbeplanting, meerstammige bomen en hoogstam bomen. De heesters zijn zo gepositioneerd dat er windluwe verblijfsplekken ontstaan. Centraal in het binnenterrein staat een stalen loopbrug en trap.

2.6.3. PRIVÉ TUIN

De zes Townhouses met hun voordeur in de binnentuin hebben ook een eigen privé tuin grenzend aan de binnentuin. Deze prive tuinen lopen over in de binnentuin. Het is niet mogelijk om in deze tuin een schuurtje of schutting neer te zetten.

2.6.4. BUITENVERLICHTING

Buiten worden er armaturen geplaatst ter plaatse van de entreehallen, woningentrees op de begane grond, op de galerijen, in de poorten, op de daken ten behoeve van de verlichting van de daktuin en de route ernaartoe.

De verlichting in de poorten bevindt zich aan beide zijden van de poort. In de binnentuin wordt op enkele punten oriëntatieverlichting opgenomen die de looppaden aanlichten.

Voor elke woningbuitenruimte is een buitenlichtpunt inclusief armatuur opgenomen.

2.6.5. DE POORTEN

Lloyd Yard heeft 3 poorten die toegang bieden tot de binnentuin. Deze poorten zijn overdag geopend en 's nachts gesloten. De VvE kan gezamenlijk besluiten om welke tijd ze de poorten willen sluiten. De vouw-schuifdeuren worden elektrisch aangedreven en zal 's nachts automatisch sluiten, waarna de binnentuin alleen nog toegankelijk is middels een afsluitbare loopdeur die in iedere poort is ingebouwd. De poorten zijn ook toegankelijk voor fietsen en minder-validen.

2.6.6. DE LLOYD YARD OBJECTEN

In de binnentuin bevinden zich verschillende objecten. De objecten bestaan uit een schommel, natuur-educatieve objecten, bankjes en een loopbrug. De objecten krijgen een hout en/of cortenstaal look.

De loopbrug bestaat uit een brug en trap en biedt toegang van de binnentuin naar het Maasvenster. Onder de brug is ruimte om te schommelen. De draagconstructie zelf is begroeid met diverse klimplanten.

2.7. CONSTRUCTIE VAN HET GEBOUW

2.7.1. FUNDERING

De fundering bestaat uit een combinatie van betonpalen. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde sondering en terreinonderzoek wordt het funderingssysteem vastgesteld en nader uitgewerkt.

2.7.2. VLOERCONSTRUCTIES

Maas -en Lloydblok: de constructieve vloerconstructie bestaat uit betonnen breedplaatvloeren. In de opstorting zal ook een gedeelte van de installatieleidingen worden opgenomen. De vloerconstructie die direct in verbinding staat met koude ruimten/buiten lucht worden conform de geldende voorschriften geïsoleerd. De begane grondvloer heeft waar nodig een geïsoleerd vloersysteem volgens de wettelijke eisen en regelgeving

Maasvensterblok: de constructieve vloerconstructies van het Maasvensterblok bestaat op de begane grond, 1^{ste}, 2^{de} en 6^{de} verdieping uit een betonnen breedplaatvloer. De 4^{de} en 5^{de} verdieping en het dak zijn gemaakt uit een betonnen systeemvloer (kanaalplaat). De vloerconstructie die direct in verbinding staan met koude ruimten/buiten lucht worden conform de geldende voorschriften geïsoleerd. De begane grondvloer heeft waar nodig een geïsoleerd vloersysteem volgens de wettelijke eisen en regelgeving. De parkeergarage is een onverwarmde ruimte. Afmetingen en type volgens opgave constructeur.

2.7.3. HOOFDDRAAGCONSTRUCTIE : WANDEN , KOLOMMEN EN BALKEN

Parkeergarage: de vloer van de parkeergarage bestaat uit een betonvloer met betonpoeren onder de kolommen/kernen. De wanden en kolommen zijn tevens van beton. Het parkeerdek bestaat uit systeemvloeren inclusief verzwaarde stroken.

Maas- en Lloydblok: de wanden en de kolommen zijn gemaakt van beton.

Maasvensterblok: de wanden en kolommen tot de onderzijde van het Maasvenster zijn gemaakt van beton. Hierboven bestaat de constructie uit een staalconstructie van samengestelde verdiepingshoge vakwerkspanten.

2.7.4. SPANTEN

De constructie boven het Maasvenster bestaat deels uit stalen spanten in de vorm van een W en een V zoals weergegeven op onderstaande afbeeldingen. Delen van deze spanten lopen door de woningen in het Maasvensterblok, type D1 en D2. Dit is aangegeven in het plattegrondenboek (bijlage). De delen van de spanten die door de woningen lopen, worden afgewerkt met een brandwerende beplating.



Lloydkade



Binnentuin

2.7.5. BALKONS CONSTRUCTIE

De balkons zijn gemaakt van prefab betonnen platen waar nodig voorzien van antislip profiel of systeemvloer met afwerking. Afmetingen en type volgens opgave constructeur.

2.8. GEVELS VAN HET GEBOUW

Het Lloydkadeblok bestaat uit drie blokken met een eigen identiteit. De blokken verschillen in materialisering van de gevel. De materialisatie van elk blok wordt hieronder kort toegelicht. De gevels zijn voorzien van voldoende isolatie volgens de wettelijke eisen en regelgeving.

Zonwering aan de buitenzijde van het gebouw is niet toegestaan.

2.8.1. MAASBLOK

De gevelafwerking van het Maasblok heeft een metselwerk uitstraling. De kopgevels zijn gemaakt van traditioneel metselwerk en de gevelportalen bestaat uit prefab elementen met ingestorte steenstrips erin. De stenen zijn gemaakt van een lichte genuanceerde kleur met een lichte voeg. Ten plaatse van de galerijen en het trappenhuis aan de achterkant is de gevelafwerking gemaakt van gevelbeplating in cortenlook van voldoende dikte.

2.8.2. MAASVENSTERBLOK

De gevelafwerking van het Maasvensterblok is uitgevoerd in gevelbeplating van corten van voldoende dikte en die past bij de cortenstalen objecten in de binnentuin en de poorten. De dakkappen en daktrims zijn gemaakt van gezet aluminium.

Voor de bewoners van de appartementen in het Maasvenster wordt er nog een voorschrift verstrekt hoe de ramen te onderhouden zijn om afgeven van het corten te voorkomen.

2.8.3. LLOYDBLOK

De gevelafwerking van het Lloydblok heeft een metselwerk uitstraling. De kopgevels zijn gemaakt van traditioneel metselwerk en de gevelportalen bestaan uit prefab elementen met ingestorte steenstrips erin. De stenen zijn gemaakt van een steen met een lichte kleur met

een donkere voeg. Ter plaatse van de galerijen en het trappenhuis aan de achterkant is de gevelafwerking gemaakt van gecoat aluminium. De kaders om de horeca en de bovenliggende woningen (1^{ste} verdieping) zijn gemaakt van gevelbeplating in cortenlook van voldoende dikte.

2.8.4. GEVELBEPLANTING

De binnengevels van het Lloydblok, het Maasvensterblok en het Maasblok worden voorzien van klimrasters die aan de gebouwen wordt gemonteerd. De gevels van Loods Bali die aan het binnenhof grenzen krijgen ook klimrasters die geïntegreerd zijn in de gevelprofilering. De galerijgevel van het Kratonblok krijgt ook om de verdieping een bak met groeiplaats voor klimplanten. Aan de buitengevel van het Lloydblok wordt boven de begane grond een uitkragende, cortenstalen frame gemaakt waarlangs beplanting gaat groeien.

2.8.5. BALKONS

Alleen de appartementen in het Maasvensterblok hebben uitstekende balkons. De onderzijde van deze balkons zijn afgewerkt met aluminium beplating met corten gevelplaten. Het hekwerk bestaat uit een glashenk met stalen balusters. De vloer van de balkons is afgewerkt met houten vlonderdelen.

2.8.6. LOGGIA'S

De buitenruimtes van het Maas- en Lloydblok bestaan uit ruime loggia's gemaakt van prefab beton, die soms een klein stukje uitsteken. Het hekwerk bestaat uit glas met stalen balusters met een bronzen kleur. Daar waar de balkons boven een ondergelegen appartement zijn gesitueerd worden deze afgewerkt met keramische tegels in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De overige balkons zijn uitgevoerd in prefab beton met anitslip profiel.

2.8.7. GALERIJ

Aan de kant van de binnentuin loopt er langs het Maas- en Lloydblok een galerij die het mogelijk maakt voor mindervaliden om bij het Maasvenster te komen. Deze galerijen zijn gemaakt van (prefab) beton en afgewerkt met keramische tegels op de vloer in een gouden kleur. Het hekwerk is een lamellen-hekwerk. De vloerranden van de galerijen bij de trappenhuisen zijn afgewerkt in aluminium beplating in corten look. Ook zijn hier cortenlook plantenbakken geïntegreerd om de klimplanten te begeleiden langs de gevels.

2.9. DAKEN

De daken van Lloyd Yard worden multifunctioneel gebruikt: zo zijn er energiedaken met zonnepanelen, groene daken en waterbergende daken. Ook zijn er een aantal collectieve daken, zoals de dakmoestuin en het Maasvenster, die makkelijk te bereiken zijn door de bewoners van Lloyd Yard.

2.9.1. DAKVLOER

De dakvloer wordt uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer, afmetingen en type volgens opgave constructeur.

2.9.2. DAKISOLATIE

Dakconstructie van het gebouw heeft een gemiddelde RC waarde van minstens 6,0 m²K/W en daar waar nodig voldoende afschot.

2.9.3. DAKBEDEKKING

De dakbedekking bestaat uit twee laag bitumineuze dakbedekking.

2.9.4. MAASVENSTER

In het Maasvensterblok is er op de 2^{de} en 3^{de} verdieping een opening gemaakt in het blok: Het Maasvenster. Via deze ruime opening heeft iedere bewoner zicht op de Maas. In het Maasvenster zijn meerdere plantvakken gecreëerd met randen om op te zitten. De beplanting in het Maasvenster is geselecteerd op robuustheid om bestand te zijn tegen de wind. In het midden van het Maasvenster hangt een schommel die door iedereen kan worden gebruikt. De zwaai van de schommel is beperkt zodat er geen gevaarlijke situaties ontstaan. De afwerking van het plafond is gemaakt van spiegeland materiaal.

2.9.5. COLLECTIEVE MOESTUIN

De moestuin op het dak van het Maasvensterblok is een productietuin voor groenten, kruiden en bloemen die collectief beheerd wordt door de bewoners. Vanaf het dak is er een prachtig uitzicht op de omgeving wat het tuinieren zelf tot een bijzondere ervaring maakt. Het dak is toegankelijk via het naastgelegen dak van het Maasblok. De luchtinstallaties van de woningen onder de moestuin die bovenkomen in de moestuin worden weggewerkt in een plantbed. Dit plantbed wordt daarom wat hoger aangelegd zodat de bovenzijde van dit bed op tafelhoogte uitkomt.

2.9.6. BRUINE OF GROENE DAKEN

Op de daken van Lloydblok, Maasblok en Kratonblok worden of bruine of groene daken gerealiseerd, mogelijk in combinatie met PV-panelen. Het verschil tussen een groen en een bruin dak is dat een bruin dak bestaat uit bestaande grond die, indien mogelijk, teruggeplaatst wordt op het nieuw dak. Op een bruin dak wordt geen beplanting aangebracht. In eerste instantie oogt het dak daarom bruin. De natuur zorgt ervoor dat verschillende planten op het dak gaan groeien, waardoor de bruine grond minder zichtbaar wordt en biodiversiteit bevordert.

2.9.7. WATERBERGENDE DAKEN

Door klimaatveranderingen hebben we te maken met toenemende droogte en hevige regenbuien. De daken van Lloyd Yard zullen deels waterbergend zijn zodat regenwater wordt opgevangen.

2.9.8. ENERGIEDAKEN

De energiedaken met PV-panelen zullen gepositioneerd zijn op de hogere daken van Lloyd Yard.

2.9.9. BEREIKBAARHEID DAK

De daken die niet publiek toegankelijk zijn worden via een dakluik bereikbaar gemaakt. Dit geldt voor de daken van het Lloydblok en het Kratonblok.

2.10. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN VAN HET GEBOUW

2.10.1. BUITENKOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

De buitenkozijnen van het Maas -en Lloydblok zijn gemaakt van geanodiseerd bronskleurig aluminium. Een uitzondering zijn de kozijnen ter plaatse van de horeca, de woningen op de 1^{ste} verdieping boven de horeca in het Lloydblok en de trappenhuisen en entreehallen aan de noordzijde: deze kozijnen zijn aluminium gecoat in cortenkleur.

De kozijnen van het Maasvensterblok zijn gemaakt van aluminium gepoedercoat antraciet.

De schuifpuien zonder balkon zijn voorzien van doorvalbeveiliging.

2.10.2. BEGLAZING

De buitenkozijnen worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. Daar waar de voorschriften dit vereisen zijn de kozijnen en beglazing brandwerend, geluidwerend en doorvalveilig uitgevoerd. Alle ramen en deuren worden uitgevoerd met de benodigde tocht- en afdichtingsprofielen.

Voor de bewoners van de appartementen in het Maasvensterblok wordt er nog een voorschrift verstrekt hoe deze ramen te onderhouden zijn.

2.10.3. HANG EN SLUITWERK

Alle appartementen zijn voorzien van aluminium hang en sluitwerk. De kwaliteit van het hang- en sluitwerk wordt voor het gehele appartementengebouw conform het Bouwbesluit (NEN-normen 5096 en 5087) uitgevoerd. De voordeur van het appartement is voorzien van meerpuntsluitingen en veiligheidsbeslag. De cilinders van de deuren zijn per appartement gelijksluitend, zodat alle deuren van één woning met dezelfde sleutel geopend kunnen worden. Alle ramen en deuren in de gevel tot 5,5 + peil voldoen aan weerstandklasse 2.

2.10.4. WATERSLAGEN

Langs de buitenrand van de balkons, dakterrassen, loggia's en onder de gevelkozijnen op de verdiepingen worden op de overgang met de gevelafwerking, aluminium waterslagen aangebracht in kleur geanodiseerd of gepoedercoat. De woningen op de 1^{ste} verdieping in het Lloydblok boven de horeca hebben aluminium waterslagen in cortenkleur.

2.10.5. RAMEN WASSEN

Een deel van de ramen is zelf te bewassen. De ramen die niet zelfstandig te bewassen zijn worden door derden gewassen. Bij een aantal vides zit een raam dat niet te openen is. Indien er op een later moment een vide wordt dicht gelegd, kan dit raam gebruikt worden voor spui-ventilatie.

2.11. HOOFDENTREES, FIETSENSTALLINGEN

2.11.1. HOOFDENTREE MAASZIJD

Het Lloydkadeblok wordt ontsloten via 2 ruime entrees in het Maas- en Lloydblok. De entreedeur is voorzien van intercom die is verbonden met het desbetreffende appartement van waaruit de hoofdentreedeur kan worden geopend. De vloer van de entrees zijn afgewerkt met een grijze terrazzotegel. Middenin de ruimte staat een plantenbak en aan de wand is er ruimte gereserveerd voor postvakken. De zijwanden zijn voorzien van gestukt en geschilderd gips wit met een cortenstalen signing op de wand. De achterwand bestaat uit beton. Het plafond is afgewerkt met spuitwerk in de kleur grijs. Beide entree zijn voorzien van voldoende verlichting.

2.11.2. ENTREE BINNENTUIN: FIETSENSTALLINGEN

Aan de kant van de binnentuin is de ingang naar de 5 collectieve inpandige fietsenstallingen gesitueerd. Deze ingangen zijn te voet of met de fiets te bereiken via de 3 poorten en de binnentuin. Het Lloydkadeblok beschikt over 2 inpandige collectieve fietsenstalling met ruimte voor fietsen, scooters en bakfietsen. Ook staan hier elektrische fietsen, elektrische scooters en bakfietsen om te delen en beschikbaar voor alle bewoners van Lloyd Yard. De fietsen kunnen boven elkaar gestald worden via een dubbellaags fietsparkeersysteem. Het plafond is afgewerkt met akoestisch spuitwerk, de vloer is gecoat en de wanden zijn afgewerkt met spuitwerk. De fietsenstallingen zijn voorzien van voldoende verlichting.

2.12. PARKEERGARAGE

2.12.1. PARKEERGARAGE

Onder het gebouw zit een eenlaagse onverwarmde parkeergarage met ruimte voor 113 parkeerplekken waarvan er 6 plekken zijn toegewezen aan deelauto's en 3 plekken gereserveerd worden voor deelauto's. De parkeergarage is met de auto toegankelijk via een verwarmde hellingbaan onder het Schieblok aan de Kratonkade. De deur wordt geopend middels kentekenherkenning. De deuren zijn hiermee voorzien van voldoende luchtdoorlaat om aan de ventilatie-eisen van de parkeergarage te voldoen. De vloer is een onbehandelde vloer waar doormiddel van witte belijning de parkeerplekken zijn aangegeven. De plekken hebben verschillende afmetingen: 2350x5130, 2300x5130 en 2400x5130. Vanuit het Lloydkadeblok is de parkeergarage te voet te bereiken via 2 trappenhuisen of via de bijbehorende personenlift die vanuit de hoofdentrees naar beneden wordt ontsloten.

Elke woning of appartement heeft de mogelijkheid tot 1 parkeerplaats. De penthouses kunnen middels een parkeerlift 2 auto's plaatsen.

In de parkeergarage is ruimte voor elektrische deelauto's die beschikbaar worden gesteld aan de bewoners van Lloyd Yard. Naast laadpalen voor deelvervoer zijn er ook laadpalen beschikbaar voor overige elektrische auto's. Deze laadpalen zijn geclusterd rondom de kernen van de gebouwen.

2.12.2. BERGINGEN

In de kelder bevinden zich 12 bergingen die gereserveerd zijn voor de Townhouses. Als bewoner van de Townhouse ben je niet verplicht om zo'n berging af te nemen.

2.12.3. TECHNISCHE RUIMTE

In het gebouw zijn diverse technische ruimtes opgenomen. In de kelder is daarom ruimte gereserveerd voor de collectieve WKO-installatie, de trafo, de stadsverwarming, hydrofoor en overige technische kasten.

2.13. TRAPPENHUIS EN GEMEENSCHAPPELIJKE VERKEERSRUIMTES

2.13.1. KOZIJNEN EN DEUREN

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimtes zijn gemaakt van eikenhout en HPL deuren met eiken uitstraling. Het brandportaal voor de lift is gemaakt van eikenhouten kozijnen en eiken uitstraling stompe deuren.

2.13.2. TRAP IN ENTREEGEBIED

In het entreegebied gaat er een trap naar beneden naar de parkeergarage en een trap omhoog het hoofdtrappenhuis in.

2.13.3. TRAPPEN IN HET HOOFDTRAPPENHUIS

De trappen in het hoofdtrappenhuis zijn gemaakt van staal. De balustrades bestaan uit een gaashekwerk wat via het schalmgat naar boven loopt. De wandafwerking bestaat uit spuitwerk in de kleur wit. Overige wandafwerking is beton of hsb. Het hoofdtrappenhuis wordt verlicht met voldoende verlichtingsarmaturen.

2.13.4. VLOERAFWERKING

De vloerafwerking van de bordessen in het trappenhuis en de corridors zijn gemaakt van gietmarmoleum.

2.13.5. WANDAFWERKING

Trappenhuis: bestaat uit betonwanden in het zicht en gesausde gipswanden. De binnenwanden bestaan uit gesausde metalstud wanden.

Corridor: de wanden aan de trappenhuiszijde zijn gemaakt van beton en heeft een afwerking van spuitwerk in de kleur wit. De overige wanden zijn geschilderde metalstud wanden. Op de gipswanden is het afgewerkt met hardhouten plinten in de kleur wit.

2.13.6. PLAFONDAFWERKING EN VERLICHTING

Het plafond van de trappenhuisen en de corridors zijn afgewerkt met akoestisch spuitwerk met een fijne spuitstructuur. Alle trappenhuisen en corridors is er voldoende verlichting opgenomen.

2.14. BRANDVEILIGHEID

Daar waar de voorschriften van de brandweer dit vereisen, worden brandveiligheidsmiddelen aangebracht of geïnstalleerd. De appartementen zijn voorzien van een rookmelder. Is er meer dan 1 rookmelder in een appartement, dan worden deze onderling gekoppeld. De parkeergarage wordt voorzien van een LPG/CO₂-detectie in combinatie met een brandmeldinstallatie.

2.14.1. BRANDWERENDE DEUREN

Woningentreedeuren worden, volgens de wettelijke eisen, voorzien van vrijloopdranger gekoppeld aan de rookmelder. De overige brandwerende deuren alleen een deurdranger. In de parkeerkelder worden 2 brandwerende rolschermen toegepast. De schermen reageren automatisch bij brand via het brandmeldinstallatiesysteem (BMI).

2.14.2. VLUCHTWEGAANDUIDING

In overleg met de brandweer wordt, conform de geldende voorschriften, noodverlichting en vluchtwegaanduiding aangebracht.

2.15. ELEKTRA INSTALLATIE GEBOUW

De elektrische installatie ten behoeve van het gebouw wordt gevoed vanuit de flatkast. Vanaf de flatverdeelkast van Stedin worden via kabelgoten de voedingskavels naar de meterkasten gebracht. Hiervandaan wordt de elektrische installatie via de stijgschacht tot in de individuele meterkast op de verdieping van het appartement aangebracht. De elektrische installatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten, kelder, technische ruimte en liftinstallatie wordt aangesloten op de gemeenschappelijke meter.

2.15.1. VERLICHTING

In de trappenhuisen, lifthallen, parkeerkelder, techniekruimte, fietsenbergingen zijn armaturen opgenomen. De armaturen in de parkeergarage en trappenhuisen zijn voorzien van aanwezigheidsdetectie. Wanneer er niemand wordt 'gedetecteerd' zal de verlichting terugschakelen naar 30%. Als er iemand wordt 'gedetecteerd' schaalte die weer op naar 100%.

2.15.2. ELEKTRA

In de twee hoofdentrees, de parkeerkelder, de fietsenstallingen, de trappenhuisen en op iedere verdieping in de lifthal worden wandcontactdozen aangebracht voor algemeen gebruik die zijn aangesloten op de gemeenschappelijke meter.

2.16. LIFTINSTALLATIE

In het appartementengebouw worden twee liftinstallaties geplaatst met een hefvermogen van 1000 kg en een minimale snelheid van 1 m/s.

De lift in het Maasblok gaat van de kelder tot en met de zesde verdieping. De lift in het Lloydblok gaat van de kelder tot en met de negende verdieping.

De liften zijn voorzien van een doormeldsysteem i.v.m. calamiteiten. Het doormeldsysteem van de lift meldt een eventuele storing bij de servicedienst van de liftleverancier.

3. TECHNISCHE INFORMATIE OVER DE APPARTEMENTEN

Hier vind je de technische beschrijvingen van de meest toegepaste materialen en afwerkingen van de appartementen bij oplevering door de projectaannemer.

3.1. ENTREEDEUR EN KOZIJN (TOEGANGSDEUR WONING)

3.1.1. TOEGANGSDEUR WONING

De woningtoegangsdeur van de appartementen zijn gemaakt van houten kozijnen met een HPL deur. Elk appartement heeft naast zijn deur een huisnummer en een ronde bel. De begane grond woningen, met hun voordeur aan de straat, hebben een voordeur van aluminium kozijnen met glasvulling en zijlicht met een bel op het kozijn gemonteerd.

3.1.2. POSTVAKKEN

De postvakken van de appartementen zijn te vinden in de hoofdentree tegen de wand aan. De begane grondwoningen met hun voordeur aan de straat hebben een brievenbus in hun eigen voordeur.

3.2. DEKVLOEREN

In de appartementen wordt een zwevende dekvloer aangebracht van ca. 90mm (isolatie & dekvloer). In deze dekvloeren is vloerverwarming en eventueel te verslepen kabel- en leidingwerk opgenomen. Het legpatroon van de vloerverwarming, de verdeling van groepen en de eventuele sparingen in de dekvloer worden (indien mogelijk) afgestemd op de gekozen plattegrondindeling. Een voorbereiding van de dekvloer kan noodzakelijk zijn voordat de vloerbekleding kan worden aangebracht. De dekvloeren worden niet geschuurd. Er kunnen lichte oneffenheden aanwezig zijn.

Bij de keuze voor jouw vloerafwerking adviseren wij om advies in te winnen over de verwerkingsvoorschriften bij een erkend bedrijf. Niet alle vloerafwerkingen kunnen (direct) op de vloer worden aangebracht, bijvoorbeeld in verband met hechting, de aanwezige vloerverkoeling, vereiste vlakheid van de vloer of bouwvocht dat nog in de vloer of de woning aanwezig is. In verband met de vloerverwarming mag de warmteweerstand van de vloerafwerking maximaal $RC=-0,09 \text{ W/m}^2\text{K}$ bedragen.

Door de aanwezigheid van leidingen in de dekvloeren, kan in de dekvloeren niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

3.3. TRAPPEN

In het gebouw zitten meerdere dubbellaagse woningen die standaard worden uitgevoerd met een trap.

Maas -en Lloydkadeblok: zijn de woningen uitgevoerd met een vuren houten trap in de kleur wit. Met een houten spijlen hekwerk. De houten trap en het houten hekwerk worden wit geschilderd in een grondverf.

Maasvensterblok: De woningen D1 en A1 worden uitgevoerd met een dichte houten steektrap met stootborden en een trapboom. De balustrade is een houten spijlen hekwerk. Woning D2 wordt uitgevoerd met een open houten spiltrap zonder stootborden met zichtbare trapboom. De afwerking is te bepalen door de koper zelf. De balustrade bestaat uit een houten leuning.

In het algemeen geldt dat de dichte trappen worden uitgevoerd met stootborden en trapboom. De open trappen worden uitgevoerd zonder stootborden en met trapboom.

3.4. VIDES

De tweelaagse appartementen in het Maas -en Lloydblok worden standaard uitgevoerd met een vide. De balustrade van deze vides bestaat uit een standaard glazen hekwerk. Bij een aantal vides zit een raam dat niet te openen is. Indien er op een later moment een vide wordt dicht gelegd, kan dit raam gebruikt worden voor spuiventilatie.

De A1 woningen in het Maasvensterblok worden standaard uitgevoerd zonder vide. De koper heeft zelf de keuze om een vide te realiseren tegen een meerprijs. Dit kan met de wooncoach besproken worden.

3.5. BINNENWANDEN EN WANDAFWERKING

3.5.1. WONINGSCHEIDENDE WANDEN

De woningscheidende wanden bestaan uit betonwanden in het werk gestort. Waar beton in het zicht is wordt dit behangklaar afgewerkt. Overige woningscheidende wanden zijn metalstud wanden die ook behangklaar worden opgeleverd. De woningen boven het Maasvenster, D1 en D2, hebben een stalen spant door de woning lopen. Deze spant is afgewerkt met een brandwerende beplating en gevuld met isolatie.

3.5.2. LICHTE SCHEIDINGSWANDEN

De binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden in gasbeton of metal stud wanden. De dikte van de lichte scheidingswanden bedraagt circa 100mm of 125mm. De schachtwanden worden uitgevoerd in een zware uitvoering, welke voldoen aan de geldende geluidsisolatie en brandwerende voorschriften. Voor de liftwanden, die aansluiten op een woning, zal een voorzetwand worden geplaatst. De wand bestaat uit een geïsoleerde voorzetwand afgewerkt met een gipsbeplating.

3.5.3. SPANTEN

De constructie boven het Maasvenster bestaat deels uit stalen spanten in de vorm van een W en een V. Delen van deze spanten lopen door de woningen in het Maasvensterblok, type D1 en D2. Dit is aangegeven in het plattegrondenboek (bijlage). De delen van de spanten die door de woningen lopen, worden afgewerkt met een brandwerende beplating.

3.6. BINNENDEURKOZIJNEN EN-DEUREN

De binnendeurkozijnen en-deuren zijn in de basis gemaakt van plaatstalen kozijnen fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De binnendeur in de appartementen bestaan in de basis uit een standaard opdekdeur zonder bovenlichten.

Hang- en sluitwerk:

Alle beweegbare delen worden voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De binnendeuren in de woningen worden voorzien van de volgende sloten:

- Badkamer(s) en toilet(ten): vrij- bezetslot;
- Meterkasten: kastslot (zonder kruk);
- Overige binnendeuren: loopslot.

Stofdorpels:

Onder de binnendeuren van de badkamer en toiletruimte worden kunststenen dorpels toegepast volgens kleur- en materiaalstaat. Bij de overige deuren worden geen dorpels toegepast. ‘

De deuren van de meterkasten en techniekruimten moeten voldoen eisen bouwbesluiten en kunnen worden uitgevoerd met roosters, kierdichting, valdorpels, stofdorpels en verzwaarde deuren.

3.7. PLAFONDAFWERKING

De appartementen hebben verschillende bruto en netto hoogtes. Daarom zijn ze onderverdeeld in 3 types: normal, tall en super tall.

- Normal heeft een bruto hoogte tussen de 3,2 – 3,5 meter en een netto hoogte van 2,9 – 3,2 meter;
- Tall heeft een bruto hoogte van 4 meter en een netto hoogte van 3,6 – 3,7 meter;
- Super tall heeft een bruto hoogte van 5,6 meter en een netto hoogte van 5,3 meter.

De appartementen in het Lloydkadeblok zijn normal of tall. Alle 7 penthouses vallen onder super tall. De plafonds worden afgewerkt met wit structuur spuitwerk met V naden in het zicht, met uitzondering van de meterkast.

3.8. PLINTEN

In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

3.9. RIOLERING EN WATERINSTALLATIE

3.9.1. RIOLERING

De riolering van het appartement wordt op de verticale verzamel-/standleiding in de leidingschacht aangesloten. Op deze verzamel-/standleiding worden de afvoerleidingen van de sanitaire toestellen, de spoelbak van de keukeninrichting, de vaatwasser en de wasmachine aangesloten. De riolering wordt samengesteld uit kunststof leidingen die waar mogelijk in de wanden worden weggewerkt of in de betonvloeren ingestort.

3.9.2. WARMTE EN KOUDE WATERLEIDINGEN

De waterleidingen worden vanaf de individuele watermeters in de meterkast naar alle tappunten en sanitaire toestellen in het appartement geleid. Ter plaatse van de keukentoestellen en wasmachineplaats worden de waterleidingen afgedopt opgeleverd. De waterleidingen worden waar mogelijk weggewerkt in wanden en/of vloeren.

Alle appartementen zijn voorzien van een CW 4 afleverset.

Alle penthouses zijn voorzien van een CW 6 afleverset.

3.9.3. AANSLUITKOSTEN

In de koopovereenkomst zijn alle aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie opgenomen.

3.10. KEUKENINRICHTING

De appartementen zijn voorzien van een keuken die wordt geleverd en geplaatst door Bruynzeel keukens of Next125 keukens. De keuken wordt na oplevering geplaatst. De woningen worden opgeleverd met afgedopte aansluitingen op de plaats die in de 0-tekening van de keuken is weergegeven.

Voor de appartementen is een stelpost opgenomen voor de keuken. Deze stelpost is terug te vinden in de kopersmap. Voor de penthouses is geen stelpost opgenomen.

Indien je andere wensen hebt ten aanzien van de keuken dan kun je dit bespreken met De Warehouse. In het geval er een andere keuken met afwijkende keukenaansluitingen wordt

geselecteerd dan kunnen deze aansluitingen op de juiste plaats worden aangebracht. Dit is mogelijk mits er voor de sluitingsdatum van Kroon & de Koning een aangepaste 0-tekening wordt aangeleverd. De meerkosten van de keuken en/of aansluitingen zullen aan jouw in rekening worden gebracht.

Indien je kiest voor een andere keukenleverancier dan kies je in de minderwerklijst voor de optie casco keuken. Om de keukenaansluitingen op de gewenste plaats aan te laten brengen is het belangrijk om voor de sluitingsdatum van Kroon & de Koning jouw aangepaste 0-tekening aan te leveren. De eventuele ontstane meerkosten van de aansluitingen zullen in rekening worden gebracht.

De keukens vallen niet onder de aannemingsovereenkomst maar onder de koopovereenkomst en zijn uitgesloten van de woningborg garantie.

3.11. SANITAIR EN TEGELWERK

Iedere woning in Lloyd Yard heeft in de basis sanitair en tegelwerk opgenomen. Bij aankoop van de woning wordt je in contact gebracht met jouw wooncoach van De Warehouse, de sanitair showroom waar het mogelijk is om wijzigingen aan te brengen in jouw sanitair en tegelwerk.

Een aantal woningen hebben een verlaagd plafond in de badkamer en/of het toilet. Op de koperscontracttekeningen is te zien welke woningen dit zijn. Bij alle overige woningen is tegelwerk opgenomen tot minimaal 2,6m.

3.11.1. SANITAIR

Ieder appartement bestaat in de basis uit minstens 1 badkamer bestaande uit het volgende sanitair zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Wastafel combinatie:

- Een wastafel – Duravit Vero Air met 2 kraangaten, afmeting 1000x470;
- Twee wastafel kranen – HansGrohe Talis E coolstart mat zwart;
- Alterna Liam spiegel rond 80cm mat zwart.

Douche combinatie:

- Eén thermostatische douchemengkraan – HansGrohe, Ecostat Comfort mat zwart;
- Eén glijstangset – HansGrohe, Unica S 65cm met doucheslang mat zwart;
- Eén handdouche – HansGrohe, Raindance Select S 120 sjet ecosmart mat zwart.

Toilet combinatie

- Toiletpot, Duravit Durastyle pack wandcloset rimless diepspoel;
- Bedieningsplaat, Geberit Sigma 01 wit.

Ieder appartement heeft een los toiletruimte bestaand uit het volgende sanitair zoals op de verkooptekeningen is aangegeven.

Toilet combinatie

- Toiletpot, Duravit Durastyle pack wandcloset rimless diepspoel;
- Bedieningsplaat, Geberit Sigma 01 wit.

Handwastafel combinatie

- Handwasbak, Duravit Me Be Starck fontein, 400x220mm wit;
- Fonteinkraan, Alterna Piccolo staand 19cm mat zwart.

In het appartement zit in de basis 2 toiletten conform de verkooptekeningen. Deze toiletten zijn vrij hangend fabricaat.

De penthouses bestaan in de basis uit een badkamer inclusief bad en bestaat uit:

- Bad, Duravit Happy D.2 rechthoek 180x80cm wit;
- Een badthermostaat, HansGrohe Ecostat Comfort mat zwart;
- Eén handdouche – HansGrohe, Raindance Select S 120 sjet ecosmart mat zwart;
- Doucheslang, HansGrohe Isiflex 125cm mat zwart;
- Houder voor handdouche, HansGrohe Porter S mat zwart.

Bij aankoop van de woning word je in contact gebracht met jouw wooncoach van De Warehouse, de sanitair showroom waar het mogelijk is om wijzigingen aan te brengen in jouw sanitair en tegelwerk.

3.11.2. TEGELWERK

Indien gekozen wordt voor een complete badkamer (dus niet casco) wordt deze betegeld opgeleverd. De badkamers en het toilet worden voorzien van tegelwerk tot aan het plafond.

Er is keuze uit een vloertegel van 30x30 of 45x45 en een wandtegel van 20x40 in verschillende kleuren.

3.12. ROOKMELDERS

Het appartement wordt conform de eisen van het Bouwbesluit en overige voorschriften voorzien van rookmelders. De rookmelders zijn waar nodig onderling gekoppeld en aangesloten op het lichtnet.

3.13. VIDEO-/INTERCOMSYSTEEM

Bij de entree's van het complex worden buitenposten van de video-/intercom geïnstalleerd. Deze installaties worden verbonden met de video-/intercominstallatie van jouw appartement.

3.14. TECHNIEK

3.14.1. METERKAST

De individuele meterkasten zitten in het appartement of in de gang naast de eigen entreedeur. Indien deze zich bevinden in de algemene ruimte zijn deze voorzien van een dichte houten stompe deur met HPL-toplaag. In de meterkast bevindt zich de elektrameter en de watermeter. Deze worden aangebracht volgens de geldende voorschriften van de nutsbedrijven. De meterkast wordt geventileerd uitgevoerd. Het plafond en de wanden zijn onafgewerkt.

De verbruikskosten van elektriciteit en water zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De verbruikskosten na oplevering zijn voor rekening van de verkrijger. Bij de oplevering zullen de meterstanden worden opgenomen.

3.14.2. TECHNISCHE RUIMTE EN BERGING

In een aantal appartementen zit de technische ruimte in de berging. Bij anderen zijn het twee verschillende ruimtes.

In de techniekruimte van de woning bevindt zich o.a. de afleverset bestaande uit de individuele warmte- en koudemeters, mechanische ventilatiesystemen met

warmteterugwinning (WTW), vloerverwarmingsverdeler en de aansluiting voor de wasmachine en wasdroger.

3.15. VERWARMINGSINSTALLATIE

De appartementen worden door lage temperatuur vloerverwarming verwarmd. De verdeler van de vloerverwarming wordt idealiter in een technische ruimte geplaatst. De locatie van de vloerverdeler kan nog wijzigen in jouw appartement n.a.v. geldende voorschriften voortkomend uit wet- en regelgeving. Voor de capaciteit van de verwarmingsinstallatie gelden de navolgende normtemperaturen zoals aangegeven in de ISSO 51.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen:

Ruimte	Temperatuur
woonkamer	22°C
keuken	22°C
slaapkamer	22°C
badkamer	22°C
toilet	18°C
inpanidige	18°C
berging	
entreehal	18°C
gang	18°C

De temperatuurregeling van het appartement gebeurt door middel van een regeling in de woonkamer en de slaapkamer. Aanvullend op de vloerverwarming wordt er in de badkamer een elektrische handdoekradiator gemonteerd.

Belangrijk! In verband met voorschriften ten aanzien van legionellapreventie, kunnen zones in de vloer voorkomen waar waterleidingen zijn opgenomen en dus geen vloerverwarming aanwezig is.

3.16. MECHANISCHE VENTILATIE (WTW)

De ventilatie van de appartementen gebeurt volgens een gebalanceerd mechanisch warmteterug-winsysteem (WTW). De appartementen zijn uitgerust met een WTW-systeem. De lucht wordt op basis van een CO₂-meting mechanisch aangevoerd en/of afgezogen in de volgende ruimten.

- Keuken;
- Toilet;
- Badkamers;
- Woonkamer;
- Slaapkamers;
- Overige verblijfsruimten;
- Technische ruimte.

De lucht af- en toevoerventielen worden uitgevoerd in staal en kunststof. Er wordt in de woning geen apart afzuigkanaal voor een motor-gestuurde afzuigkap in de keuken opgenomen. Hierdoor zijn uitsluitend zogenaamde recirculatiekappen te plaatsen.

De plaats van de gebalanceerde mechanische WTW-systemen en ventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen. De kanalen worden zoveel mogelijk ingestort of weggewerkt in schachten en vloeren. De afzuigventielen worden, conform de geldende voorschriften, in de genoemde ruimten aangebracht. De aan- en afvoeren van de WTW-unit worden aangesloten op collectieve geïsoleerde kanalen in de leidingschachten van de appartementen en aangesloten op een geïsoleerde dakdoorvoerder die waterdicht op het dak wordt aangebracht.

Voor de penthouses is het mogelijk, in overleg met de wooncoach, om via springen in de dakvloer leidingen ten behoeve van een airco installatie op te nemen. Dit is een extra optie.

3.17. ELEKTRA INSTALLATIE APPARTEMENTEN

In de appartementen wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het energiebedrijf. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van de benodigde aardlekschakelaars. De groepenverdeelkast wordt opgenomen in de meterkast van de woning. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden, met uitzondering van de leidingen in de meterkast. In de woningen worden de wandcontactdozen en schakelaars uitgevoerd in fabricaat Jung.

De positie van de elektrapunten is indicatief op de verkooptekeningen weergegeven.

3.17.1. SCHAKELMATERIAAL EN WANDCONTACTDOZEN BINNENSHUIS

Wandcontactdozen en schakelmateriaal worden uitgevoerd in kunststof kleur wit en staan aangegeven op de verkooptekeningen. Het is mogelijk om extra wandcontactdozen en schakelaars toe te voegen aan het appartement. In dat geval zal er een verrekening plaatsvinden van meer- en/of minderwerk ten opzichte van de aansluitpunten die in de basis is voorzien.

De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke kan afwijken van wat op de tekening staat aangegeven.

Elektra wordt (gemeten t.o.v. de afgewerkte vloer) op de onderstaande hoogtes aangebracht:

- Schakelaars op ca. 1050mm;
- Wandcontactdozen, aansluitpunten voor cai, telefoon en loze leidingen op ca. 300mm;
- Wandcontactdozen en schakelaars boven het aanrecht op ca. 1200mm;
- Wandcontactdozen en loze leidingen onder het aanrecht;
- Wandcontactdozen in combinatie met schakelaars op ca. 1050mm;
- Viervoudige wandcontactdoos in de meterkast;
- Aansluitpunten voor de ruimtethermostaat op ca. 1500mm;
- Beldrukker op ca. 1200mm;
- Aansluitpunt CO₂ sensor / bediening WTW op ca. 1500mm.

3.17.2. NIKO DOMOTICASYSTEEM

In de appartementen is het mogelijk om de elektrische installatie aan te leggen middels NIKO domoticasysteem. Dit zit niet standaard in de appartementen. Met de wooncoach kan besproken worden om dit tegen een meerprijs wel te integreren in de woning.

De 7 penthouses zijn wel voorzien van een basispakket domotica van NIKO (de 'Essentials'). NIKO is een wereldwijde standaard in huis- en gebouwautomatisering waarbij aansturen van verlichting, klimaat, deurcommunicatie, raambekleding, beveiliging, muziek, met één centraal platform mogelijk wordt gemaakt.

3.17.3. SCHAKELMATERIAAL EN WANDCONTACTDOZEN BUITENRUIMTE

Op ieder balkon en/of terras komt een aansluitpunt voor de buitenverlichting. Dit aansluitpunt bevindt zich op de wand.

3.18. AANSLUITINGEN DATACOMMUNICATIE (GLASVEZEL)

Het appartement wordt aangesloten op de glasvezel. Deze aansluiting bevindt zich in de meterkast van de woning. In de woonkamer zijn 2 loze buizen voor tv of telefoon met blindplaat voorzien. In de hoofdslaapkamer worden 2 loze leidingen met blindplaat aangebracht. In de overige slaapkamers wordt een loze voorziening voor tv of voor cai meegenomen. De koper kan zelf kiezen welke die aansluit. Deze aansluitingen komen als inbouw materiaal op een hoogte van circa 300mm boven vloerpeil. De aansluit- en abonnementskosten voor de providers zijn niet in de koop- of aanneemsom opgenomen. Wij willen je erop wijzen dat je zelf het abonnement moet aanvragen bij de diverse aanbieders.

3.19. SCHOONMAKEN

Minimaal 2 weken voor de oplevering, worden de verkrijgers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Krassen in het glas, beschadigingen in sanitair en tegels moeten tijdens de oplevering gemeld worden.

4. AFWERKSTAAT EXTERIEUR

Hieronder staat een overzicht met de meest toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen van zowel buitenzijde als de binnenzijde (algemene ruimten) van het gehele appartementencomplex en de appartementen. Per ruimte is omschreven hoe de vloer, de wanden en het plafond zijn afgewerkt bij de oplevering door de projectaannemer.

Onderwerp	Positie/onderdeel	Materiaal	Product	Bewerking & Kleur
Maasblok				
Gevelafwerking	Metselwerk gevelkaders	Prefab beton met ingestorte steenstrips	Baksteen	Beige
	Metselwerk kopgevels	Traditioneel metselwerk	Baksteen	Beige
	Galerij en trappenhuizen	Cortenstaal		Corten
Gevelkozijnen	Draai, draaikiep, deur of vast glas	Aluminium	Kawneer	Bronsachtig
	Entreedeur			
Puien en deuren	Schuifpui	Aluminium	Kawneer	Bronsachtig
Gevelbeglazing	Ramen	Glas HR++		
Hang & sluitwerk		Aluminium		
Waterslagen		Aluminium		Bronsachtig
Gevelbeplanting	Klimrasters	Staal		Cortenlook
Buitenruimte – begane grond	Woningentree	Prefab beton		
Buitenruimte verdieping - buitenzijde	Balkonplaten	Prefab beton		Grijs
Buitenruimte verdieping - vloerafwerking	Loggia	Keramische tegels of prefab beton in het zicht	Zoontjes Dreen ceramicaplus, 60x60	Trust Gold
	Galerij	Keramische tegels of prefab beton in het zicht	Zoontjes Dreen ceramicaplus, 60x60	Trust Gold
Buitenruimte verdieping - wandafwerking	Loggia	Metselwerk of prefab beton met ingestorte steenstrips		Beige
Buitenruimte verdieping - plafondafwerking	Loggia	Stucwerk of beton in het zicht		Beige
Hekwerk	Loggia	Glas met stalen balusters		Bronsachtig
	Galerij	Staal of aluminium	Lamel hek	Cortenlook
Dak	Waterbergend dak			
	PV-panelen			
Maasvensterblok				
Gevelafwerking	Gevelplaat	Cortenstaal		Corten
Gevelkozijnen	Aluminium			Antraciet
Puien en deuren	Aluminium			Antraciet
Gevelbeglazing	Ramen	Glas HR++		

Hang & sluitwerk		Aluminium		
Waterslagen		Aluminium		Antraciet
Gevelbeplanting				
Buitenruimte - onderzijde	Balkon	Cortenstaal		
Buitenruimte - bovenzijde	Balkon	Houten vlonderdelen		
Hekwerk	Balkon	Glas met stalen balusters		
Dak	Collectieve moestuin			
Lloydblok				
Gevelafwerking	Metselwerk gevelkaders	Ingestorte steenstrips	Engels baksteen	Bruin beige
	Metselwerk kopgevels	Traditioneel metselwerk	Engels baksteen	Bruin beige
		Kaders metselwerk	Engels baksteen	Bruin beige
	Galerij en trappenhuis	Cortenstaal		Corten
	Kaders horeca	Aluminium		Corten
	Pergola horeca	Cortenstaal		Corten
Gevelkozijnen	Draai, draaikiep, deur of vast glas met geïntegreerde doorvalbeveiliging	Aluminium	Kawneer	Bronsachtig
	Entredeur			
	Horeca en bovenliggende verdieping	Aluminium		Cortenlook
Puien en deuren				
Gevelbeglazing	Ramen	Glas HR++		
Hang & sluitwerk				
Waterslagen	Algemeen	Aluminium		Bronsachtig
	Horeca en bovenliggende verdieping	Aluminium		Cortenlook
Gevelbeplanting				
Buitenruimte - buitenzijde	Balkonplaat	Prefab beton (met ingestorte steenstrips)		Grijs
Buitenruimte - plafondafwerking	Loggia en galerij	Stucwerk of beton in het zicht		Bruin beige
Buitenruimte - vloerafwerking	Loggia	Keramische tegels	Zoontjes Dreen ceramicaplus	Trust Gold
		of prefab beton in het zicht		
Buitenruimte – wandafwerking	Loggia	Traditioneel metselwerk, wild verband	Engels baksteen	Bruin beige
Galerij - buitenzijde	Galerijplaat	Prefab beton		
Hekwerk	Loggia	Glas met stalen balusters		Bronsachtig
	Galerij	Cortenstaal	Lamel hek	Corten
Dak	Waterbergend			
	PV-panelen			
Algemeen				

Parkeergarage	Speedgate			
Binnentuin	Halfverharding			Aangelegd in honinggraat
	Bepanting	Compositie van plantvlakken		
	Buitenverlichting			
	Poorten	Corten		Corten
	Loopbrug en trap	Corten begroeit met planten		Corten
	Objecten	Corten		Corten
Daken	Dakvloer	Betonnen breedplaatvloer		
	Dakbedekking	Bitumineuze bedekking		
Hemelwaterafvoer	Verborgen in de gevel	Kunststof		
Nestkasten	Vleermuizenkasten			
	Vogelkasten			

5. AFWERKSTAAT INTERIEUR

Hierin staat een overzicht van de toegepaste materialen en bijbehorende kleurstellingen in de algemene ruimtes en de appartementen.

Onderwerp	Positie/onderdeel	Materiaal	Product	Bewerking & Kleur
Entree				
Plafondafwerking	Algemeen	Akoestisch spuitwerk	Asona Sonaspray	Grijs
Vloerafwerking	Algemeen	Tegels		Grijs
	Bij ingang	Schoonloopmat		
Wandafwerking	Zijwand	Gips		Wit
	Achterwand	Beton		Beton
Plantenbak				Wit
Fietsenstalling				
Plafondafwerking		Akoestisch spuitwerk	Asona Sonaspray	Grijs
Vloerafwerking				Gecoat
Wandafwerking		Spuitwerk		
Trappenhuis				
Hoofdtap		Staal		
Hekwerk	RVS Gaashekwerk			
Plafondafwerking		Akoestisch spuitwerk	Asona Sonaspray	Grijs
Vloerafwerking	Bordessen	Gietmarmoleum		Bark
Wandafwerking	Algemeen	Spuitwerk		Wit
Liftcabine				
Vloerafwerking		Gietmarmoleum		Grijs
Wand -en plafondafwerking		RVS		
Gang/corridor				
Plafondafwerking		Akoestisch spuitwerk	Asona Sonaspray	Grijs
Vloerafwerking		Marmoleum	Giet marmoleum	Bark
Wandafwerking	Betonwand	Spuitwerk		Wit
	Gipswanden	Metalstud		Geschilderd wit
	Plinten (gipswanden niet op betonwand)	Hardhouten plinten		Wit
Kozijnen en deuren	Stompe deur	Eiken hout look		
	Kozijn	Eiken hout		Transparante lak
Bel & huisnummers	Losse bel en huisnummers			

Parkeergarage				
Plafondafwerking		Beton of isolatie waar noodzakelijk volgens voorschriften		Betongrijs
Vloerafwerking		Beton		Betongrijs
Wandafwerking		Beton		Betongrijs
Appartementen				
Plafondafwerking	Spuitwerk			
Vloerafwerking	Zwevende dekvloer			
Wandafwerking	Woning scheidende wanden	Beton		Behangklaar
	Binnenwanden	Lichte scheidingswanden: Metalstud of gasbeton		Behangklaar
Woning entree deur	Kozijn en deur	Houten kozijnen & HPL deur		Wit
Binnendeuren	Opdekdeur			
Binnenkozijnen		Plaatstaal		Creme wit
Vloer- en wandtegels badkamer en toilet	Volgens specificatie De Warehouse			
Sanitair	Volgens specificatie De Warehouse			
Keuken	Volgens specificatie De Warehouse			
Trappen	Dubbellaagse woningen Maas - en LLOYdblok	Vuren houten trap		Wit
	Woning D1 en A1, Maasvensterblok	Dichte houten steektrap		Wit
	Woning D2, Maasvensterblok	Open houten spiltrap		Wit
Balustrades	Trappen dubbellaagse woningen Maas - en LLOYdblok	Houten hekwerk		Wit
	Woning D1 en A1, Maasvensterblok	Vide: standaard glazen hekwerk Trappen: houten hekwerk		Wit
	Woning D2, Maasvensterblok	Houten leuning		

6 . BETROKKEN PARTIJEN

Projectontwikkelaar

Kondor Wessels Vastgoed BV
De Cuserstraat 93
1081 CN Amsterdam

Contactpersonen:

Mevrouw S. (Silvie) Bruijning
Tel.: +31 2 08 51 18 50
E-mail: s.bruijning@kondorwessels.nl

Mevrouw H.I. (Heleen) Luijt
Tel.: +31 2 08 51 18 50
E-mail: h.luijt@kondorwessels.nl

Realisatie

Kroon & de Koning BV
Ohmstraat 6, 3335 LT Zwijndrecht

Adviseurs

Paul de Rooter Architects
Valschermkade 36D, 1059 CD Amsterdam

WE architecten
Leen Jongewaardkade 31, 1031 HS Amsterdam

ZUS [Zones Urbaines Sensibles]
Schiekade 189 unit 303, 3013 BR Rotterdam

Kopersbegeleiding

De Warehouse
Schiehavenweg 14, 3024 ED Rotterdam

Verkoopinformatie

Ooms Makelaars Rotterdam
Maaskade 113, 3071 NJ Rotterdam

Contactpersonen:

De Heer. J. (Jasper) Kuijs
Mevrouw A. (Anne) Noorman
Tel: +31 1 04 24 88 88
E-mail: Rotterdam@ooms.com

Notaris

TeekensKarstens advocaten notarissen
Vondellaan 51, 2332 AA Leiden

V.2.0 210422

Alhoewel deze technische omschrijving met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hier geen rechten aan worden ontleend. Dit document is bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van het afwerkingsniveau en de mogelijkheden voor de woningen.