

LOYD YARD

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
LOODS BALI

LOODS BALI

Inleiding.....	5
1. Algemene informatie woningen.....	7
1.1. Verkoopdocumentatie en illustratie	7
1.2. Garantie- en waarborgregeling.....	7
1.3. Bouwbesluit en voorschriften	8
1.4. Gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst.....	8
1.5. Vrij op naam (V.O.N.).....	9
1.6. Eigendomsoverdracht	9
1.7. Vereniging van Eigenaren (VvE).....	9
1.8. Kopersbegeleiding	10
1.9. Koperskeuzelijst en meer- en minder werk.....	11
1.10. Bouwplaatsbezoek.....	11
1.11. Oplevering	11
1.12. Verzekeringen.....	11
1.13. Onderhoudstermijn en garantie.....	11
1.14. Duurzame energievoorziening	12
1.14.1. EPC-norm.....	12
1.14.2. Aanvragen en leveren van energie	12
1.14.3. MPG-norm.....	12
1.15. Huishoudelijke afvalvoorziening	12
1.16. Bouwnummers en huisnummers.....	12
2. Technische informatie over het gebouw	13
2.1. Bouwbesluitbegrippen en voorschriften.....	13
2.2. Situatie.....	13
2.3. Peil.....	14
2.4. Grondwerk	14
2.5. Riolering en waterinstallatie	14
2.5.1. Hemelwaterafvoer	14
2.5.2. Rioleringen	14
2.5.3. Aansluitingen.....	15
2.5.4. Pompput/Hydrofoor	15
2.5.5. Collectieve Warmte Koud installatie.....	15
2.6. Terreininrichting	15
2.6.1. Verharding.....	15
2.6.2. Beplanting	15
2.6.3. Privé tuin	16

2.6.4. Buitenverlichting	16
2.6.5. De poorten.....	16
2.6.6. De Lloyd Yard objecten	16
2.7. Constructie van het gebouw.....	16
2.7.1. Fundering	16
2.7.2. Vloerconstructies	16
2.7.3. Hoofddraagconstructie: wanden, kolommen en balken.....	17
2.8. Gevels van het gebouw.....	17
2.8.1. Gevelmateriaal	17
2.8.2. Gevelbeplanting.....	17
2.9. Daken	17
2.9.1. Dakvloer	17
2.9.2. Dakisolatie.....	17
2.9.3. Dakbedekking.....	17
2.9.4. Dakterras.....	17
2.9.5. Maasvenster.....	17
2.10. Buitenkozijnen, ramen en deuren van het gebouw	18
2.10.1. Kozijnen, ramen en deuren.....	18
2.10.2. Beglazing.....	18
2.10.3. Hang en sluitwerk	18
2.10.4. Waterslagen	18
2.10.5. Ramen wassen.....	18
2.11. Parkeergarage	18
2.11.1. Parkeergarage.....	18
2.11.2. Bergingen	18
2.11.3. Technische ruimte	19
2.12. Elektra installatie gebouw	19
2.12.1. Verlichting.....	19
2.12.2. Elektra	19
2.12.3. PV-systeem op Loods Bali.....	19
3. Technische informatie over de woningen.....	20
3.1. Entreedeur en kozijn (toegangsdeur woning).....	20
3.1.1. Toegangsdeur woning	20
3.1.2. Postvakken.....	20
3.2. Dekvloeren.....	20
3.4. Trappen	20
3.5. Vides.....	20

3.6. Binnenwanden en wandafwerking.....	20
3.7. Binnendeurkozijnen en-deuren	21
3.8. Plafondafwerking	21
3.9. Plinten.....	21
3.10. Riolering en waterinstallatie	21
3.10.1. Riolering	21
3.10.2. Warmte en koude waterleidingen	21
3.10.3. Aansluitkosten	21
3.11. Keukeninrichting	21
3.12. Sanitair en tegelwerk.....	22
3.12.1. Sanitair	22
3.12.2. Tegelwerk.....	23
3.13. Rookmelders.....	23
3.14. Techniek	23
3.14.1. Meterkast.....	23
3.14.2. Technische ruimte en berging.....	23
3.15. Verwarmingsinstallatie	23
3.16. Mechanische ventilatie (WTW).....	24
3.17. Elektra installatie woningen.....	24
3.17.1. Schakelmateriaal en wandcontactdozen binnenshuis	25
3.17.2. NIKO domoticasysteem	25
3.17.3. Schakelmateriaal en wandcontactdozen buitenruimte	25
3.18. Aansluitingen datacommunicatie (glasvezel).....	25
3.19. Schoonmaken	25
4. Afwerkstaat exterieur.....	27
5. Afwerkstaat interieur.....	29
6. Betrokken partijen	30

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 Rooter 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 zelfbouwkavels, een verdiepte parkeergarage en een gemeenschappelijke binnentuin.

In deze technische omschrijving wordt beschreven hoe de Townhouses en het 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 woningen

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 woningen

Hier vind je de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van de woningen 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 van de woningen. 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 woningen.

6. Betrokken partijen

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

1 . ALGEMENE INFORMATIE WONINGEN

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 de Townhouses. 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 erfgronden, 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 de woning 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 woningen 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 de woning 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 de Townhouse 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 de woning 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 de woning 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 de woning.

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 de woning 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 garantievoorzwaarden 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 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.

1.12. VERZEKERINGEN

Tijdens de bouw tot de datum van oplevering zijn de woningen 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 de Townhouses is maximaal 0,4.

1.14.2. AANVRAGEN EN LEVEREN VAN ENERGIE

De woningen worden 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 Townhouses, 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 woningen 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 inclusief een kleine horeca gelegenheid op de begane grond. Loods Bali bestaat uit 12 Townhouses aan de straat Loods Bali. De woningen zijn rug-aan-rug gebouwd. 6 van de woningen worden ontsloten via de straat en de andere 6 worden ontsloten via de binnentuin. Onder de gebouwen (excl. PO-kavels) ligt een éénlaagse garage welke plaats biedt aan circa 113 parkeerplaatsen waarvan er in beginsel 6 zijn toebedeeld aan deelauto's.

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 afbeelding 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 aangehouden. Ten opzichte van dit vloerpeil zijn de hoogtematen van de verdiepingen, het omliggende straatniveau en de overige bouwdelen weergegeven. De woningen liggen 1 meter hoger dan de straat. De woningentrees van de Townhouses aan Loods Bali zijn te bereiken via een eigen trapje waarmee je op je eigen bordes komt. Hier vind je jouw woningentree. Deze bordessen zijn ook voor rolstoelgebruikers te bereiken via een rolstoellift. De woningen aan de binnentuin zijn via de helling in de poorten toegankelijk. Deze helling is ook rolstoeltoegankelijk.

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 HWA in pandig in de gevel afgevoerd. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof. Het hemelwater van de balkons wordt aangesloten op de vuilwaterriolering.

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 rioleringsysteem. 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 woningen 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 leiding systeem 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 woningen 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 voordruk van ca. 3 Bar.

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 in de woningen aangebracht. Deze individuele meters worden gekoppeld aan de collectieve installatie.

2.6. TERREININRICHTING

De inrichting van de binnentuin, deels bovenop de parkeergarage en deels in volle grond, waarin zich bevinden: de beplanting, de verharding en de Lloyd Yard objecten 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 Townhouses: De woningen aan de straatzijde hebben een verhoogde entreezone van ca. 1meter hoog boven straatniveau, deels gemaakt van prefab beton. De bestrating is gemaakt van standaard betontegels. Deze voorzone fungeert als privé buitenruimte voor deze Townhouses. In deze zone is voor de 6 woningen met hun woningentree aan Loods Bali een prefab betonnen fietsbok geplaatst waar plaats is voor 2 fietsen conform de verkooptekeningen.

Binnentuin: In de binnentuin worden de paden gemaakt van halfverharding aangebracht in een honingraatplaat.

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 woningentrees 's op de begane grond.

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 elk dakterras 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 wordt 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

Het ontwerp van de fundering is een fundering op betonpalen. Op basis van de resultaten van de uitgevoerde sondering en terreinonderzoek wordt het fundering systeem vastgesteld en nader uitgewerkt. De parkeergarage is een onverwarmde ruimte.

2.7.2. VLOERCONSTRUCTIES

De vloeren van de Loods Bali woningen bestaan uit een houten balklaag tussen stalen liggers met zwevende dekvloer. De begane grond en derde verdieping bestaat uit een breedplaatvloer (woningscheidend). De dakvloer is van hout.

De begane grondvloer, die direct in verbinding staan met koude ruimten en/of buiten (begane grond -naar parkeergarage) wordt 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 zijn 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 in het werk gestort. Het parkeerdek bestaat uit systeemvloeren inclusief verzwaarde stroken.

Loods Bali: De constructieve wanden zijn gemaakt van in het werk gestort beton.

2.8. GEVELS VAN HET GEBOUW

2.8.1. GEVELMATERIAAL

De voor- en achterzijde van de Loods Bali woningen hebben een eigen uitstraling. De afwerking aan de voorzijde is gemaakt van aluminium zetwerk gepoedercoat in ral 6008. De achterzijde, aan de binnentuinzijde, is afgewerkt met zetwerk blank geanodiseerd. De gevels zijn voorzien van voldoende isolatie volgens de wettelijke eisen en regelgeving.

Zonwering aan de buitenzijde van het gebouw is niet toegestaan.

2.8.2. GEVELBEPLANTING

De gevels van Loods Bali die aan het binnenhof grenzen krijgen klimrasters die geïntegreerd zijn in de gevelprofilering. Tussen het zetwerk van de gevel zit een staafmat op afstandhouders ten behoeve van de klimplanten die tegen de gevel aangroeien.

2.9. DAKEN

De daken van Lloyd Yard worden multifunctioneel gebruikt: zo zijn er energiedaken met zonnepanelen, groene daken en waterbergende daken. Het collectieve Maasvenster is makkelijk te bereiken door alle bewoners van Lloyd Yard.

2.9.1. DAKVLOER

De daken worden uitgevoerd als een houten balklaag inclusief beplating en isolatie. De 3^{de} verdieping is een breedplaatvloer. Dat is tevens de dakvloer voor de dakterrassen.

2.9.2. DAKISOLATIE

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

2.9.3. DAKBEDEKKING

De dakbedekking bestaat uit twee laags bitumineuze dakbedekking.

2.9.4. DAKTERRAS

Alle woningen hebben op de derde verdieping een dakterras. De woningen met hun voordeur aan Loods Bali hebben een dakterras wat uitkijkt op de binnentuin. De woningen met hun voordeur aan de binnentuin hebben een dakterras wat uitkijkt op de straatzijde, naar Loods Bali. Alle dakterrassen zijn afgewerkt met houten vlonders.

2.9.5. 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 middel 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.

2.10. BUITENKOZIJNEN , RAMEN EN DEUREN VAN HET GEBOUW

2.10.1. KOZIJNEN , RAMEN EN DEUREN

Alle buitenkozijnen, aan zowel de straatzijde als de binnentuinzijde en in de poort, zijn gemaakt van aluminium. De kozijnen aan de voorzijde zijn gepoedercoat in antracietlook en die aan de binnentuin zijde blank geanodiseerd. Waar nodig, bijvoorbeeld waar er schuifpuien zitten, zijn ze 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.

2.10.3. HANG EN SLUITWERK

Alle woningen zijn voorzien van aluminium hang en sluitwerk. De kwaliteit van het hang- en sluitwerk wordt voor alle woningen conform het Bouwbesluit (NEN-normen 5096 en 5087) uitgevoerd. De voordeur van de woning en de deur van de berging zijn 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. Daar waar nodig voldoen de ramen en deuren aan weerstandsklasse 2.

2.10.4. WATERSLAGEN

Langs de buitenrand van de dakterrassen worden op de overgang met de gevelafwerking, aluminium waterslagen aangebracht gepoedercoat in antracietlook.

2.10.5. RAMEN WASSEN

De ramen zijn zelf te bewassen.

2.11. PARKEERGARAGE

2.11.1. 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 trappenhuizen 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.

2.11.2. 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.

2.11.3. 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.

2.12. ELEKTRA INSTALLATIE GEBOUW

De elektrische installatie ten behoeve van het gebouw wordt gevoed vanuit de flatkast in de parkeerkelder. Vanaf de flatverdeelkast van Stedin worden via kabelgoten de voedingskavels naar de meterkasten gebracht.

2.12.1. VERLICHTING

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

2.12.2. ELEKTRA

In de parkeerkelder worden wandcontactdozen aangebracht voor algemeen gebruik die zijn aangesloten op de gemeenschappelijke meter. De individuele bergingen zijn voorzien van een lichtpunt 42v aangesloten op de algemene cvz.

2.12.3. PV-SYSTEEM OP LOODS BALI

Op het dak van de woningen wordt een PV-systeem aangebracht. De opgewekte stroom wordt gebruikt voor de woningen zelf.

3. TECHNISCHE INFORMATIE OVER DE WONINGEN

Hier vindt u de technische beschrijvingen van de toegepaste materialen en afwerkingen van de woningen bij oplevering door de projectaannemer.

3.1. ENTREEDEUR EN KOZIJN (TOEGANGSDEUR WONING)

3.1.1. TOEGANGSDEUR WONING

De woningentreedeur bestaat uit een aluminium deur met glasvulling en met zijlicht met een bel op het kozijn gemonteerd. De woningdeur tussen as 9-10 is een aluminium pui in twee delen.

3.1.2. POSTVAKKEN

De brievenbussen zitten geïntegreerd in de voordeur.

3.2. DEKVLOEREN

In de woningen wordt een zwevende dekvloer aangebracht van ca. 90mm (isolatie en 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.

3.4. TRAPPEN

De Townhouses bestaan uit 4 verdiepingen. De trappen die de verdiepingen met elkaar verbinding bestaan in de basis uit een houten steektrap. Op de begane grond is dit een dichte trap met stootborden en trapboom. Op de verdiepingen zijn dit open trappen zonder stootborden met trapboom. De trappen worden gegrond opgeleverd. De balustrade van de trappen bestaat uit een houten leuning.

3.5. VIDES

De woningen worden standaard uitgevoerd zonder vide. Je hebt zelf de keus om de vide te openen op de 1^{ste} verdieping om een extra hoge ruimte te realiseren, tegen een meerprijs. Dit kan met jouw wooncoach worden besproken.

3.6. BINNENWANDEN EN WANDAFWERKING

De woningscheidende wanden bestaan uit betonwanden in het werk gestort. De betonwanden worden behangklaar afgewerkt. Overige woningscheidende wanden zijn metalstud wanden en worden tevens behangklaar opgeleverd. Bij het trapgat zit een voorzetwand die bestaat uit een gipsplaat op stijl en regelwerk.

De niet dragende binnenwanden in de woning worden uitgevoerd in metalstud wanden. De wanden worden behangklaar opgeleverd.

3.7. BINNENDEURKOZIJNEN EN-DEUREN

De binnendeurkozijnen zijn gemaakt van plaatstalen kozijnen in de kleur wit. De binnendeuren zijn stompe framedeuren met volspaanplaat vulling met HDF beplating en HPL bekleding. In de showroom van De Warehouse kun je via jouw wooncoach andere deuren bekijken van Svedex.

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.

Stofdorpsels:

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

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

3.8. PLAFONDAFWERKING

De plafonds worden afgewerkt met wit structuur spuitwerk met V naden in het zicht, met uitzondering van de meterkast.

3.9. PLINTEN

In de woningen worden geen plinten aangebracht.

3.10. RIOLERING EN WATERINSTALLATIE

3.10.1. RIOLERING

De riolering van de woningen 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.

3.10.2. WARMTE EN KOUDE WATERLEIDINGEN

De waterleidingen worden vanaf de individuele watermeters in de meterkast naar alle tappunten en sanitaire toestellen in de woningen 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 Townhouses zijn voorzien van een CW 5 afleverset.

3.10.3. AANSLUITKOSTEN

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

3.11. KEUKENINRICHTING

De woningen zijn voorzien van een keuken die wordt geleverd en geplaatst door Bruynzeel keukens of Next125 keuken. De keuken wordt ná oplevering geplaatst. De woningen worden

opgeleverd met afgedopte aansluitingen op de plaats die in de 0-tekening van de keuken is weergegeven.

Voor de woningen is een stelpost opgenomen voor de keuken. Deze stelpost is terug te vinden in de kopersmap.

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 jou 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.

3.12. 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.

3.12.1. SANITAIR

Iedere woning bestaat in de basis uit minstens 1 badkamer bestaande uit het volgende sanitair zoals op de verkooptekeningen is weergegeven.

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.

Iedere woning heeft een los toiletruimte bestaand uit het volgende sanitair:

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 de woning zitten in de basis 2 toiletten. Deze toiletten zijn vrij hangend fabricaat.

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. Op bovenste verdieping in het plattegronden boek is bij de Townhouses een extra douche ingetekend. Dit is een optie.

3.12.2. TEGELWERK

Indien gekozen wordt voor een complete badkamer (dus niet casco) worden 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.

3.13. ROOKMELDERS

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

3.14. TECHNIEK

3.14.1. METERKAST

De meterkasten zitten in de woning in de gang naast de eigen entree deur. 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 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 woningen 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 woning 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
in pandige berging	18°C
entreehal	18°C
gang	18°C

De temperatuurregeling van jouw woning 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 woningen gebeurt volgens een gebalanceerd mechanisch warmte-terugwinstsysteem (WTW). De woningen zijn uitgerust met een WTW-systeem. De lucht wordt 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 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 kanalen in de leidingschachten van de woningen en aangesloten op een geïsoleerde dakdoorvoer die waterdicht op het dak wordt aangebracht.

3.17. ELEKTRA INSTALLATIE WONINGEN

In de woning 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 uitvoeren in kunststof kleur wit. De schakelaars en wandcontactdozen staan aangegeven op de verkooptekeningen. Het is mogelijk om extra wandcontactdozen en schakelaars toe te voegen aan jouw appartement. De positie daarvan kun je bespreken met de kopersbegeleider. Er zal een verrekening plaatsvinden van meer- en/of minderwerk ten opzichte van de aansluitpunten die wij in de basis hebben 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;
- Wansluitpunten voor de ruimtethermostaat op ca. 1500mm;
- Weldrukker op ca. 1200 mm;
- Aansluitpunt CO₂ sensor / bediening WTW op ca. 1500 mm.

3.17.2. NIKO DOMOTICASYSTEEM

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens het NIKO domoticasysteem. 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.

Iedere woning wordt voorzien van een basispakket domotica van NIKO (de 'Essentials'). Dit pakket is naar keuze uit te breiden. We verwijzen naar jouw wooncoach en de kopersmap voor meer informatie.

3.17.3. SCHAKELMATERIAAL EN WANDCONTACTDOZEN BUITENRUIMTE

Op ieder dakterras 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 blindplaats 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 300 mm 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 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.

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

4. AFWERKSTAAT EXTERIEUR

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

Onderwerp	Positie/onderdeel	Materiaal	Product	Bewerking en Kleur
Townhouses				
Gevelafwerking	Loods Bali zijde	Aluminium zetwerk		Poedercoaten in grijs olijfgroen
	Binnentuin zijde	Aluminium zetwerk		Blank geanodiseerd
Dakkappen en daktrims	Loods Bali zijde	Aluminium zetwerk		Poedercoaten in grijs olijfgroen
	Binnentuin zijde	Aluminium zetwerk		Blank geanodiseerd
Gevelkozijnen	Loods Bali zijde: draai, draaikiep, deur of vast glas met geïntegreerde doorvalbeveiliging	Aluminium		Poedercoaten in grijs olijfgroen
	Binnentuin zijde: draai, draaikiep, deur of vast glas met geïntegreerde doorvalbeveiliging	Aluminium		Blank geanodiseerd
Puien en deuren	Loods Bali: Entreedeur	Aluminium		Poedercoaten in grijs olijfgroen
	Binnentuin: Entreedeur	Aluminium		Blank geanodiseerd
	Loods Bali zijde: Schuifpui	Aluminium		Poedercoaten in grijs olijfgroen
	Binnentuin zijde: Schuifpui	Aluminium		Blank geanodiseerd
Postvak	Woningentree	Briefplaat met valklep in glas		
Bel	Woningentree	Rond op penanten gemonteerd		
Huisnummer	Woningentree	Los nummer		
Wandarmatuur	Woningentree			
	Dakterras			
Gevelbeglazing	Ramen	Glas HR++		Blank transparant
Hang en sluitwerk	Buitenkozijn	Paumelles of verdekte scharnieren		Garnituur met RVS- look
Waterslagen en lekdorpels	Loods Bali zijde	Aluminium		Poedercoaten in grijs olijfgroen
	Binnentuin zijde	Aluminium		Blank geanodiseerd
Gevelbeplanting	Binnentuin zijde			
	Plantenbakken 3 ^{de} verdieping dakterras			
Buitenruimte begane grond	Woningentree	Prefab beton		

Buitenruimte dakterras- vloerafwerking	Dakterras	Houten vlonders	Europees Naaldhout	Brandwerend geïmpregneerd
Buitenruimte dakterras - wandafwerking	Dakterras	Houten latten	Europees Naaldhout	Brandwerend geïmpregneerd
Hekwerk	Dakterras	Plantenbak		In kleur aluminium gevel
Daken	Dakvloer dak	Houten balkenlaag		
	Dakvloer terras	Breedplaatvloer		
	Dakbedekking	Bitumineuze bedekking		
	PV-panelen			
Parkeergarage	Speedgate			
Terrein	Bestrating	Betonnen tegels		
Fietsenstalling	Loods Bali zijde: marge zone	Prefab betonnen fietsblok		
Binnentuin	Halfverharding			Aangelegd in honinggraat
	Bepanting	Compositie van plantvlakken		
	Buitenverlichting			
	Loopbrug en trap	Corten begroeit met planten		Corten
	Poorten	Corten		Corten
	Objecten	Corten		Corten
Hemelwaterafvoer	Dak en dakterras			

5. AFWERKSTAAT INTERIEUR

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

Onderwerp	Positie/onderdeel	Materiaal	Product	Bewerking en Kleur
Woningen				
Plafondafwerking	Begane grond, 1 ^{ste} en 2 ^{de} verdieping, verlaagd plafond t.p.v. sanitair	Spuitwerk		Wit
	3 ^{de} verdieping, dakbeschot	Verlaagd plafond		
Vloerafwerking	Zwevende dekvloer	Koper dient zelf vloerafwerking aan te brengen		
Wandafwerking	Woning scheidende wanden	Metalstud		Behangklaar
	Binnenwanden	Metalstud		Behangklaar
	Voorzetwand trapgat	Gipsplaat		Behangklaar
Binnendeuren	Framedeur	Volspaanklaar vulling		Wit
Binnenkozijnen		Plaatstaal		Wit
Vloer- en wandtegels badkamer en toilet	Volgens specificatie De Warehouse			
Sanitair	Volgens specificatie De Warehouse			
Keuken	Volgens specificatie De Warehouse			
Trappen	Tussen verdiepingen	Begane grond naar 1 ^{ste} verdieping: Houten steektrap met stootbord Overige verdiepingen: Open houten steektrap		
	Balustrades	Hout		

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.3.0 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.