Gebouw D1, 50 appartementen en horeca ASM Haven Arnhem



Technische omschrijving en uitgangspunten

29 oktober 2026

ASM ARNHEM

1. ALGEMEEN

1.1 Inleiding

Voor u ligt de Technische Omschrijving van uw toekomstige appartement. In deze Technische Omschrijving wordt in het kort omschreven hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten.
Deze Technische Omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

1.2 Project

Het project bestaat uit de realisatie van 50 appartementen en een horecaruimte in één appartementengebouw aan de ASM Haven in Arnhem. De appartementen zijn als volgt gespecificeerd:

- 10 maisonnettes verdeeld over de begane grond en 1e verdieping, met bouwnummers 1 t/m 11, m.u.v. bouwnummer 8.
- 1 atelierwoning verdeeld over de begane grond en de 1e verdieping, met bouwnummer 8.
- 31 appartementen, gelegen op de 2e t/m 5e verdieping, bouwnummers 12 t/m 43, m.u.v. bouwnummer 40.
- 1 tweelaags appartement, verdeeld over de 5e en 6e verdieping, met bouwnummer 40.
- 7 tweelaags penthouses, verdeeld over de 6e en 7e verdieping, met bouwnummers 44 t/m 50.

1.3 Van toepassing zijnde regelingen

- Garantie- en waarborgregeling appartementen A.2024
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Veilig wonen op appartementenniveau volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- BENG-berekening

1.4 Btw

Alle in deze technische omschrijving genoemde bedragen zijn inclusief 21% btw (Wettelijke wijzigingen voorbehouden).

1.5 Situatietekening, omgeving en erfdienstbaarheden

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Het ontwikkelen van een wijk is een voortdurend proces, waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt.
Eventuele wijzigingen met betrekking tot de situering van parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, verlichting e.d. kunnen zich dan ook voordoen en liggen buiten de invloedsfeer van de ondernemer.
Voor uitspraken, c.q. informatie in deze zijn wij als ondernemer en ontwikkelaar dan ook niet verantwoordelijk.
Daardoor kunnen aan het gepresenteerde in de contractstukken geen rechten worden ontleend inzake de (directe) omgeving.
Eventuele erfdienstbaarheden worden aangegeven in de bijlagen van uw (koop-) aannemingsovereenkomst.

1.6 Maatvoering bouwkundige tekeningen

De maatvoering in de verkoopdocumentatie en op de bouwkundige tekeningen is met zorg samengesteld. De aangegeven afmetingen zijn indicatief en gebaseerd op de ontwerpgegevens die tijdens de uitwerking van het plan beschikbaar waren. Tijdens de verdere engineering en uitvoering van het project kunnen wijzigingen nodig blijken. Deze kunnen voortvloeien uit technische uitwerkingen, constructieve eisen, voorschriften van overheden en nutsbedrijven of andere bouwkundige omstandigheden. Hierdoor kunnen kleine afwijkingen ontstaan in de maatvoering en uitvoering van het appartement. Aan de

CONCEPT

op de tekeningen vermelde maten, oppervlakten, inrichting en weergegeven situaties kunnen daarom geen rechten worden ontleend. Eventuele verschillen tussen de op tekening aangegeven en de daadwerkelijk gerealiseerde maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening of aansprakelijkheid.

1.7 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
Indeling van het appartement in ruimtebenaming en gebruiksfuncties;
Deze technische omschrijving voldoet aan de laatste regelingen en bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Ook uw garantieregeling is hierop afgestemd. Meer informatie over het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) kunt u verkrijgen bij de gemeente Arnhem.

Het ontworpen appartement voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving die op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing zijn.
In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn woontechnische en bouwtechnische eisen geformuleerd, waaraan bouwplannen dienen te voldoen om voor een omgevingsvergunning in aanmerking te komen. Het Besluit bouwwerken leefomgeving kent voor de diverse vertrekken specifieke begripsbepalingen, zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal of werkkamer, maar van o.a. verblijfs-, verkeers- of onbenoemde ruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving en de verkooptekeningen gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen. Om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benaming, zoals deze in het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt gehanteerd:

Ruimtebenaming tekeningen Ruimtebenaming Besluit bouwwerken leefomgeving

Ruimtebenaming:	gebruiksfunctie:
Hal/entree	verkeersruimte
Meterkast	meterruimte
WC(‘s)	toiletruimte
Badkamer(s)	badruimte
Bergruimte/techniekruimte	onbenoemde ruimte
Woonkamer, eethoek en keuken	verblijfsruimte
Slaapkamer 1	verblijfsruimte
Slaapkamer 2	verblijfsruimte
Slaapkamer 3 c.q. werkkamer	verblijfsruimte

1.8 Krijtstreepmethode
Voor uw appartement is, waar nodig, gebruikgemaakt van de krijtstreepmethode. Dit is een wettelijk toegestane rekenmethode binnen het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor de beoordeling van onder meer daglichttoetreding en ventilatie. Bij deze methode wordt een beperkt deel van een verblijfsruimte niet meegenomen in de wettelijke berekeningen. Hierdoor wordt de oppervlakte waarop de daglicht- en ventilatie-eisen worden getoetst, rekenkundig verkleind. De ruimte blijft uiteraard volledig bruikbaar en toegankelijk.

Deze methode wordt regelmatig toegepast bij woningen en appartementen waar de beschikbare daglichttoetreding net onvoldoende is om voor de volledige ruimte aan de wettelijke eisen te voldoen. Dankzij de krijtstreepmethode voldoet het appartement alsnog aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De methode heeft geen invloed op de constructieve kwaliteit, veiligheid of het feitelijke gebruik van de ruimte. Het betreft uitsluitend een wettelijk erkende beoordelingsmethode voor de toetsing aan de daglicht- en ventilatie-eisen. Wanneer de krijtstreepmethode is toegepast, wordt dit vermeld in de vergunningstukken.

CONCEPT

1.9 Woningborg
De appartementen zijn ontwikkeld door Rijnoevers Arnhem BV (ontwikkelaar) en worden gerealiseerd door Bouwcombinatie Meinerswijk V.O.F. (ondernemer) die is ingeschreven onder nummer W-2026-05386-A001 in het register van deelnemers bij WONINGBORG

Voor deze appartementen is een Woningborg-certificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van Woningborg te Gouda.

De bij deze garantieregeling behorende verkoopdocumenten worden vóór het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst door de makelaar aan de koper overhandigd.

Woningborg: gegarandeerde zekerheid en garanties
Voor het project is een bouwgarantieverzekering aangevraagd bij Woningborg in Gouda. Met deze verzekering verplicht de ondernemer zich tegenover de koper om de verplichtingen uit de regelgeving van Woningborg na te komen. Woningborg biedt de koper bij goedgekeurde bouwplannen de volgende zekerheden en garanties:

- beoordeling van de ondernemer door Woningborg op vakbekwaamheid en financieel gebied;
- juridische zekerheid door middel van controle door Woningborg op de tussen verkoper en koper te sluiten aannemingsovereenkomst;
- toetsing door Woningborg van de technische omschrijving en de tekeningen van uw appartement aan de garantienormen;
- controle op de uitvoering van het werk, inclusief een waarborg voor afbouw;
- zekerheid dat de ondernemer zijn garantieverplichtingen nakomt.

Voordat Woningborg een bouwplan accepteert, beoordeelt zij het plan op technische en juridische kwaliteit. Daarnaast toetst Woningborg de financiële positie van de ondernemer. Mocht de ondernemer door financiële omstandigheden niet meer in staat zijn het appartement af te bouwen, dan zorgt Woningborg voor afbouw van het appartement of voor een schadevergoeding aan de koper. De bouwgaranties zijn vastgesteld overeenkomstig de Algemene Voorwaarden van Woningborg. Deze voorwaarden maken onderdeel uit van de door Woningborg goedgekeurde aannemingsovereenkomst. Meer informatie over deze zekerheden en garanties vindt u in de brochure 'Garantie- en waarborgregeling Appartementen A.2024'. U ontvangt deze brochure bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst. Pas wanneer aan alle voorwaarden is voldaan, mag een woning of appartement onder de garantieregeling worden verkocht. Na ondertekening van de aannemingsovereenkomst ontvangt u het waarborgcertificaat van Woningborg.

Voorwaarde Woningborg-bepalingen
De voor u van toepassing zijnde versie van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling is in uw aannemingsovereenkomst omschreven en geldt alleen voor uw appartement.

Ingeval enige bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar of nadeliger mochten zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.
Als er door ons of door derden groenvoorzieningen, bestrating, keerwanden en/of erfafscheidingen worden aangebracht vallen deze niet onder de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling.

Garantie voor een onderdeel
U koopt uw appartement met een Woningborg-garantiecertificaat. Daarbij gelden onder meer de volgende uitgangspunten:

CONCEPT

Garantiebepalingen uit de A.2024-regeling van het Woningborg:
Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg.

Garantie op technische gebreken na de oplevering:
In de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Appartementen A.2024 zijn de procedures, garantietermijnen en -normen vastgelegd. Ook staat hierin geschreven welke garanties gelden bij technische gebreken. Voor de bouwgarantieverzekering wordt verwezen naar de verzekeringsvoorwaarden en de polis.

Garantie en het onvoldoende plegen van onderhoud:
Wanneer bij een schademelding blijkt dat onderdelen waarvoor garantie geldt niet of onvoldoende zijn onderhouden, kan de garantie komen te vervallen.

Voorbeeld beglazing:
Beglazingskit veroudert en krimpt in de loop der tijd. Regelmatig onderhoud aan de kozijnen en beglazing is daarom belangrijk. Wanneer dit onderhoud niet of onvoldoende wordt uitgevoerd, kunnen onnodige schades ontstaan.

Onderdelen zonder garantie:
Voor onderdelen die niet onder de garantie vallen, verwijzen wij u naar de eerdergenoemde garantieregeling Woningborg.

1.10 Appartementsrechten
Appartementengebouwen moeten wettelijk door middel van een akte van splitsing door de notaris worden verdeeld in een aantal appartementsrechten. De notaris stelt hiervoor een splitsingsakte op. Hierin is ook het reglement van splitsing opgenomen. In dit reglement is onder meer aangegeven voor welk gedeelte een eigenaar gerechtigd is in het gemeenschappelijk eigendom. Ook is hierin vastgelegd voor welk aandeel hij moet bijdragen in de gemeenschappelijke kosten. De eigenaar van een appartementsrecht verkrijgt het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het complex. Dit betreft het gekochte appartement, de parkeerplaats in de parkeergarage en een mede-eigendom van de gemeenschappelijke ruimten. De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht kan plaatsvinden nadat de notaris de splitsing in appartementsrechten heeft vastgelegd en de Vereniging van Eigenaars is opgericht. Elk appartementsrecht wordt in de akte van splitsing aangeduid met een eigen nummer. Dit nummer wordt voorafgegaan door het door Kadaster vastgestelde complexnummer van het gebouw.

1.11 Vereniging van Eigenaars
Om de gemeenschappelijke belangen van de verschillende eigenaren te behartigen, wordt voor elk appartementencomplex via de notaris een Vereniging van Eigenaars (VvE) opgericht. Iedere eigenaar van een appartement wordt automatisch lid van deze vereniging. De VvE komt minimaal één keer per jaar samen. Als het nodig is, kan de vereniging vaker vergaderen. Tijdens deze vergaderingen neemt de VvE besluiten over onderwerpen die voor eigenaren van belang zijn. Denk hierbij aan het huishoudelijk reglement, de hoogte van de servicekosten en maatregelen om het complex in goede staat van onderhoud te houden. De leden kiezen het bestuur van de VvE. Ook één of meer administrateurs kunnen deel uitmaken van het bestuur. Het bestuur regelt de dagelijkse zaken van de vereniging. Hierbij gaat het onder meer om onderhoud, reparaties en schoonmaak. Daarnaast ziet het bestuur toe op de uitvoering van de statuten en de besluiten van de VvE, waaronder de verrekening van de servicekosten. Bestuursleden kunnen eigenaar zijn van een appartement, maar dit is niet verplicht. De VvE kan na het 1e jaar het bestuur ook onderbrengen bij een beheersmaatschappij, administratie- of makelaarskantoor met specifieke ervaring en deskundigheid op dit gebied. Het bestuur stelt jaarlijks een begroting op voor het komende boekjaar. Daarnaast maakt het een overzicht van de inkomsten en uitgaven over het afgelopen boekjaar. Op basis van de begroting en de verdeelsleutel uit

CONCEPT

de akte van splitsing wordt vastgesteld hoeveel iedere eigenaar bijdraagt aan de gemeenschappelijke kosten.

1.12 Vrije energiemarkt
De individuele water- en elektriciteitsmeters worden voor oplevering van uw appartement door de betreffende nutsbedrijven in uw meterkast geplaatst.
Door de vrije energiemarkt bent u vrij om voor uw eigen elektraleverancier te kiezen. Hiervoor dient u wel tijdig een contract met uw leverancier af te sluiten, zodat u vanaf de oplevering van uw appartement verzekerd bent van levering van elektra.
Hiervoor heeft u een EAN-code (aansluiting identificatiecode) nodig. Deze code is via www.eancodeboek.nl te verkrijgen.
De levering van drinkwater (Waternet) wordt voor de oplevering van uw appartement geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. U dient zich hier wel tijdig aan te melden.
Bij de oplevering van uw woning worden de meterstanden opgenomen en verrekend.

Door de geliberaliseerde telecommarkt zijn leveranciers niet meer verplicht om standaard ieder appartement aan te sluiten.
Het appartement wordt opgeleverd met tenminste één aansluiting in de meterkast voor telefonie, internet en/of televisie.

U heeft de mogelijkheid om voor een eventuele huisaansluiting telefonie zelf een leverancier te kiezen. Wij adviseren u om uw aansluiting ruim op tijd aan te vragen zodat de door u gekozen leverancier de aansluiting voor oplevering van uw appartement kan realiseren.
De kosten voor de aansluiting (glasvezel) zijn in de VON-prijs van uw woning inbegrepen, de kosten voor een separate huisaansluiting voor telefonie en abonnement voor telefonie, internet en/of televisie zitten niet in de VON-prijs van uw woning inbegrepen.

1.13 Huisvuil en afvalinzameling
Voor de inzameling van huishoudelijk afval maakt u gebruik van de door de gemeente Arnhem aangewezen afvalvoorzieningen. In de directe omgeving van de ASM-haven zijn ondergrondse afvalcontainers aanwezig voor het aanbieden van huishoudelijk restafval. Hiervoor maakt u gebruik van een afvalpas. Met deze afvalpas kunt u de ondergrondse containers openen en uw afval op de daarvoor bestemde wijze aanbieden.

De inzameling van papier, karton, PMD, glas, GFT en restafval vindt plaats volgens de regels en planning van de gemeente Arnhem. Bewoners worden geadviseerd afval op de juiste wijze te scheiden en geen afval naast de containers te plaatsen. Voor informatie over inzameldagen, afvalscheiding, het aanvragen van een afvalpas en het melden van storingen aan de ondergrondse containers kunt u terecht bij de gemeentelijke afvalinzameldienst of op de website van de gemeente Arnhem.

1.14 Woonwenkendossier
Bij oplevering van uw appartement ontvangt u een Woonwenkendossier. Dit dossier bevat belangrijke informatie over het appartement en de toegepaste materialen, installaties en voorzieningen. Het Woonwenkendossier is bedoeld om u inzicht te geven in de manier waarop uw appartement is gebouwd. Daarnaast bevat het informatie over het gebruik, onderhoud en beheer van uw appartement.

CONCEPT

Het dossier bestaat o.a. uit:
- algemene project- en woninginformatie;
- gebruiks- en onderhoudsinstructies van installaties;
- gegevens van toegepaste materialen en afwerkingen, incl. kleurcodes;
- energielabel van het appartement;
- handleidingen van apparatuur en voorzieningen;
- contactgegevens voor service- en garantieverzoeken;
- relevante keurings- en opleverdocumenten.

Wij adviseren u het Woonwenkendossier zorgvuldig te bewaren. De informatie in dit dossier kan van belang zijn bij het gebruik, onderhoud, eventuele verbouwingen en de verkoop van uw appartement in de toekomst.

Het Woonwenkendossier is samengesteld op basis van de gegevens die bij oplevering beschikbaar zijn. Aan de inhoud van dit dossier kunnen geen rechten worden ontleend. Hiervoor zijn de overeenkomst, de van toepassing zijnde garanties en de geldende wettelijke bepalingen leidend.

1.15 Oplevering/sleuteloverdracht
Nadat de ondernemer zijn werkzaamheden heeft afgerond, is uw appartement gereed voor oplevering. Bij de oplevering ontvangt u de sleutels van uw appartement. Vanaf dat moment gaat het risico van de ondernemer op u over. Hieronder lichten wij kort toe hoe de oplevering verloopt. U ontvangt van de ondernemer uiterlijk twee weken vóór de oplevering een schriftelijke kennisgeving. Hierin staan de opleveringsdatum en het tijdstip van oplevering vermeld. Op het afgesproken moment inspecteert u samen met de ondernemer uw appartement. Tijdens deze opname wordt vastgesteld of er zichtbare gebreken of tekortkomingen aanwezig zijn. Eventuele gebreken worden vastgelegd op de opleveringsverklaring. Na akkoord ondertekenen beide partijen deze verklaring.
De ondernemer verhelpt de vastgelegde gebreken zo spoedig mogelijk. Voordat de oplevering kan plaatsvinden, dient u aan al uw financiële verplichtingen tegenover de ondernemer te hebben voldaan. Nadat de tijdens de oplevering gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

Bij de oplevering van de algemene ruimten en gemeenschappelijke voorzieningen wordt de Vereniging van Eigenaars van het woongebouw vertegenwoordigd door het bestuur. De opleveringsprocedure verloopt op dezelfde manier als bij een appartement. Om beschadigingen tijdens verhuizingen zoveel mogelijk te voorkomen, kan ervoor worden gekozen bepaalde afwerkingen nog niet bij oplevering uit te voeren. Over de uitvoering en planning hiervan wordt overleg gevoerd met het bestuur van de Vereniging van Eigenaars. Nadat de tijdens de oplevering gemelde onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de ondernemer geacht aan zijn leveringsverplichtingen te hebben voldaan.

Schoonmaken bij oplevering
Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, de tegelwerken en de beglazing worden ontdaan van stickers en stofvrij opgeleverd. De algemene ruimten en het perceel, behorende bij het appartementengebouw worden opgeleverd aan de Vereniging van Eigenaars. Ook deze ruimten worden bezemschoon opgeleverd.

CONCEPT

Aansprakelijkheid
Het uitvoeren van werkzaamheden direct na de oplevering:
Direct na de bouw bevat het appartement nog bouwvocht. Het is daarom belangrijk om in de eerste periode goed te ventileren en de verwarming niet te hoog in te stellen. Door de aanwezigheid van te veel bouwvocht kan het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen tot schade leiden. De ondernemer is niet aansprakelijk voor schade die hierdoor ontstaat.

Het toepassen van andere en/of eigen materiaalkeuzes:
Wanneer vloer- en wandafwerkingen door derden worden aangebracht, kunnen krimp- en zettingsscheuren zichtbaar worden. De ondernemer is hiervoor niet aansprakelijk.

De gevolgen van krimp:
Door de toepassing van verschillende materialen en het drogen van het gebouw kunnen met name bij aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze scheuren kunnen tijdens het reguliere onderhoud van het appartement worden gedicht. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen verkrijgbaar.

1.16 Verzekering
Alle appartementen en gemeenschappelijke ruimten zijn tijdens de bouw verzekerd via de ondernemer. Zodra het appartement bij oplevering aan u wordt overgedragen of ter beschikking wordt gesteld, eindigt deze verzekering. Vanaf dat moment ligt het risico bij u. Het is daarom belangrijk dat de Vereniging van Eigenaars en de appartementseigenaren tijdig de benodigde verzekeringen afsluiten. De Vereniging van Eigenaars verzorgt de opstalverzekering. Voor de inboedelverzekering bent u zelf verantwoordelijk.

1.17 Mogelijkheden voor meer- en/of minderwerk
Als koper krijgt u van de ondernemer de mogelijkheid om uw appartement verder af te stemmen op uw persoonlijke wensen. De mogelijkheden hiervoor zijn wel begrensd.
De ondernemer informeert u hierover nader. Hierbij kunt u onder meer denken aan keuzes voor sanitair, tegelwerk en keukens. Hoewel het de bedoeling is om zoveel mogelijk rekening te houden met uw wensen, is het niet altijd mogelijk om alle verzoeken uit te voeren.
Dat komt doordat uw appartement onderdeel uitmaakt van een seriematig bouwproces. Ook moet de ondernemer rekening houden met de technische en constructieve uitvoerbaarheid, wettelijke vereisten en geldende normen en regelingen. Zo zijn wijzigingen aan de hoofddraagconstructie en de gevels niet mogelijk, met uitzondering van door de ondernemer aangeboden meerwerk. Daarnaast zijn de mogelijkheden afhankelijk van de voortgang van het werk.

1.18 De "kleine lettertjes" in het groot
De verkoopdocumenten zijn zorgvuldig samengesteld op basis van gegevens en tekeningen van de architect, constructeur, gemeentelijke diensten, nutsbedrijven en adviseurs van het bouwplan. Ondanks deze zorgvuldigheid kunnen wijzigingen in het bouwplan noodzakelijk zijn. Het kan daarbij gaan om architectonische of bouwkundige wijzigingen, maar ook om wijzigingen die voortvloeien uit nadere eisen of wensen van overheden en nutsbedrijven. Tijdens de bouw kan de ondernemer wijzigingen doorvoeren als dat voor een goede uitvoering van het werk noodzakelijk is. Daarbij mogen deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het woongebouw of de privégedeelten. Deze wijzigingen geven geen recht op verrekening van meer- of minderkosten. Bij verschillen tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen is de technische omschrijving leidend.
Indien er sprake is van daadwerkelijk relevante (maatvoerings-)wijzigingen of -verschillen ten opzichte van uw contractstukken, wordt u hierover geïnformeerd middels een Erratum.

De opgenomen gevelbeelden zijn artist impressions en dienen uitsluitend ter illustratie van het woongebouw. Ook de overige perspectieftekeningen in de verkoopdocumentatie zijn impressies. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend.
De in de verkoopdocumenten opgenomen situatietekening en de inrichting van het openbaar gebied zijn gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Aan de situatietekening

CONCEPT

kunnen geen rechten worden ontleend. De inrichting van het openbaar gebied valt namelijk buiten de invloedssfeer van de ondernemer.

Op de plattegronden van de appartementen zijn inrichtingsattributen weergegeven. Zo krijgt u inzicht in de ruimte en de mogelijkheden voor de indeling van het appartement. Deze inrichtingsattributen, zoals kasten en meubilair, behoren niet tot de levering. Het tegelwerk in onder meer de badkamer en het toilet is schematisch weergegeven met een eenvoudige arcering. Deze weergave dient uitsluitend ter illustratie. Aan de tekening kunnen geen rechten worden ontleend ten aanzien van het legpatroon, de legrichting of de afmetingen van de tegels.

1.19 Bezoek aan de bouwplaats
Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien, zal door de ondernemer een regeling worden opgesteld, waarbij bezoek onder begeleiding op vastgestelde tijdstippen mogelijk zal zijn. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

2 Het Gebouw
2.1 Peil en uitzetten
Alle hoogten en diepten worden gemeten vanaf het peil (P). Dit peil komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Arnhem.

2.2 Grondwerk
Voor fundering, leidingen en verhardingen worden de nodige grondwerken uitgevoerd.

2.3 Buitenriolering
Er wordt een gescheiden stelsel toegepast voor het afvoeren van afvalwater en hemelwater. In uw appartement bevinden zich diverse toestellen die (afval)water op de riolering lozen. De afvoeren van die toestellen worden uitgevoerd in leidingen van kunststof (gerecycled pvc/PP).
De afvoerleidingen worden aangesloten op de gemeentelijke riolering. Er worden ontstoppingsstukken, stankafsluiters en beluchters geplaatst waar dat nodig is.
Hemelwaterafvoer;
Het hemelwater (HWA, hemelwaterafvoer) van het dak wordt afgevoerd naar een wadi of het oppervlaktewater.

De buitenriolering wordt gemaakt van pvc met recyclegarantie. De buizen en hulpstukken worden door middel van rubbermanchetten met elkaar verbonden.

2.4 Terreinverhardingen
Voor de ingang entree, fietsenstalling en terrassen op de begane grond wordt bestrating aangebracht door de infra-aannemer.
De terrassen van de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd met straatklinkers. De kleur wordt in overleg met de architect bepaald.

2.5 Parkeerplaats
De appartementen met bouwnummers 1 t/m 48 beschikken ieder over één toegewezen stallingsplaats in de stallingsgarage onder het naastgelegen appartementengebouw. De appartementen met bouwnummers 49 en 50 beschikken ieder over twee toegewezen stallingsplaatsen in de stallingsgarage. Toegang tot de stallingsgarage wordt verleend met een druppel en/of een kentekenherkenningssysteem. Het uitrijden met de auto verloopt eenvoudig via een detectielus in de keldervloer. Motorrijders kunnen uitrijden middels een druppel.
Nabij de boulevard zijn semiopenbare parkeerplaatsen waar bezoekers hun auto kunnen parkeren.

CONCEPT

2.6 Terreininrichting
Het terrein rondom het gebouw wordt aangevuld met grond die vrijkomt bij het ontgraven van de funderingen.
Deels komt de buitenruimte in eigendom van een VvE stallingsgarage, waarvan ook D1 onderdeel uitmaakt, en deels komt de buitenruimte in eigendom van de gemeente Arnhem.
De onderhoudskosten van het groen behorend tot de VvE stallingsgarage worden gedragen door de gebouwen A, B, D1, D2 en D3.
Voor een indicatie van de bijdrage van de VvE-kosten zie het overzicht 'VvE-kosten'.

De onderhoudskosten van de openbare ruimte worden gedragen door de gemeente Arnhem.

2.7 Fundering
Het gebouw is gefundeerd op betonnen palen met hierop een balkenrooster van beton.

2.8 Betonwerk
Alle constructieve onderdelen worden uitgevoerd volgens de bijbehorende tekeningen en berekeningen.

De afmetingen en wapening van de in het werk gestorte en prefab betonconstructies worden bepaald op basis van de berekeningen van de constructeur.
De begane grondvloer heeft een isolatiewaarde (Rc-waarde) overeenkomstig de BENG-berekening. De geïsoleerde begane grondvloer wordt in het werk gestort op isolatie overeenkomstig opgave constructeur.

Appartementscheidende wand:
- massieve, in het werk gestorte betonwanden, met een dikte overeenkomstig opgave van de constructeur. Daar waar de woningscheidende wand midden op een vloer staat, wordt deze wand uitgevoerd als een woningscheidende Metal stud wand.

2.9 Metselwerk/Scheidingswanden
Buitenschil (Rc-waarde overeenkomstig BENG-berekening)

Buitengevels:
- buitenspouwblad plint uitgevoerd in een machinaal vervaardigde vormbaksteen in Waalformaat, vermetseld in staand metselwerk met de frog aan voorzijde;
- buitenspouwblad boven de plint, uitgevoerd in een machinaal vervaardigde wasserstrichbaksteen in Waalformaat, vermetseld in verband;
- kleuren baksteen overeenkomstig de kleuren- en materialenstaat;
- voegwerk (verdiept doorgestreken, zogenoemd pointeren) overeenkomstig de kleuren- en materialenstaat en uitgevoerd overeenkomstig een door de architect gekozen monster;
- spouwisolatie van minerale wol, dikte overeenkomstig de BENG-berekening.
- In het metselwerk opgenomen elementen:
- dilatatievoegen in het buitenspouwblad overeenkomstig opgave baksteenproducent;
- ter plaatse van opgaand metselwerk en onder en boven de kozijnen worden noodzakelijke vochtkeringen aangebracht;
- voor vochtkeringen van uitwendige constructies wordt onder andere loodvervanger of gelijkwaardige materialen toegepast.

Vleermuiskasten;
In de gevel worden volgens de voorschriften van de gemeente vleermuiskasten geplaatst, in de gevel is een sleuf zichtbaar.

Binnenwand (niet-dragend):

CONCEPT

- binnenspouwblad in houtskeletbouwwand, dikte overeenkomstig voorschriften en opgave constructeur.

De opbouw is als volgt:
- waterkerende dampdoorlatende folie;
- stijl- en regelwerk, overeenkomstig opgave constructeur, tussen het regelwerk wordt isolatie aangebracht overeenkomstig de eisen van de BENG-berekening;
- dampdichte folie;
- 12,5 mm vezelplaat;
- 12,5 mm gipsplaat.

Binnenwand gipsblokken:
- binnenwanden ter plaatse van brandwerende schacht.

Lichte scheidingswanden:
- de niet-dragende lichte scheidingswanden worden uitgevoerd in gipsblokken met een dikte van 100 mm.

De binnenwanden van de appartementen op de 7e verdieping zijn Metal Stud-wanden met een wanddikte van 100 mm. *(Incidenteel kan het nodig zijn dat, i.v.m. de hoogte van de wanden, de wand dikker wordt uitgevoerd)*.
- metalen stijl- en regelwerk;
- isolatie aangebracht overeenkomstig voorschrift geluidseis en/of BENG-berekening;
- beide zijden voorzien van 2 x 12,5 mm gipsplaat.

2.10 Steenachtige elementen
Begane grond- en dakvloer (Rc-waarde overeenkomstig BENG-berekening)

Systeemvloer:
- geïsoleerde begane grondvloer (breedplaatvloer);
- 1e t/m 7e verdieping vloer (breedplaatvloer);
- liftdakvloer (breedplaatvloer).

Overige vervaardigde prefab elementen:
- balkons.

2.11 Ruw- en afbouwtimmerwerk buiten
Kolommen balkons
De niet-dragende houten kolommen bij de balkons worden uitgevoerd in massief Grenen en afgewerkt met een vergrijzende beits.
Boeiboord appartement 6e/7e verdieping
- frame van regelwerk;
- isolatie bestaande uit polystyreenschuim;
- bekleding van metalen plaatmateriaal in kleur, zie kleuren- en materialenstaat.

Plafond ter plaatse van het overstek van het dak:
- frame van regelwerk;
- bekleding van metalen plaatmateriaal in kleur, zie kleuren- en materialenstaat.

2.12 Metaalconstructiewerk
Kolommen, liggers en lateien worden uitgevoerd overeenkomstig de tekeningen en berekeningen van de constructeur.

Dakconstructie (Rc-waarde volgens BENG-berekening)
Stalen constructie ten behoeve van de dakconstructie, overeenkomstig opgave constructeur.
De sandwich stalen dakplaten worden aangebracht op deze staalconstructie.

CONCEPT

Ter plaatse van de balkons worden balkonhekken aangebracht, bestaande uit een gemoffeld metalen frame met metalen stripstaal in een door de architect vastgestelde kleur.

Voor de kleuren verwijzen wij u naar de kleuren- en materialenstaat in de technische omschrijving.

2.13 Kozijnen, ramen en deuren
De aluminium buitenkozijnen, -ramen en deuren worden geproduceerd onder KOMO-attest-met productcertificaat en onder garantie van VMRG-keurmerk.

Alle aluminiumkozijnen, ramen en deuren zijn fabrieksmatig voorzien van een poedercoating.

De kleuren van de aluminium buitenkozijnen, ramen en deuren staan vermeld in de kleuren- en materialenstaat elders in deze technische omschrijving.
Buitenkozijnen, ramen en glasdeuren:

- draairichting van ramen en deuren overeenkomstig de plattegronden en geveltekeningen;
- de deuren in de buitenkozijnen van de algemene ruimten worden voorzien van roestvrij stalen deurkrukken en kortschilden;
- de deuren in de buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van aluminium deurkrukken en kortschilden;
- om doorvalgevaar te voorkomen, wordt bij buitenkozijnen die doorlopen tot vloerniveau doorvalveilig glas toegepast;
- de gevel is bereikbaar voor bewassing en onderhoud met een spinhoogwerker (bijvoorbeeld een Teupen 30T of 36T).

Veilig Wonen
Het toe te passen hang- en sluitwerk van de draaiende delen in de buitenschil valt onder de categorie "Veiligheid Hang- & Sluitwerk klasse SKG" volgens de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Zonwering voorbereiding:
Aan de bovenzijde van de aluminium buitenkozijnen is in de gevel een ruimte gereserveerd voor het nadien plaatsen van zonwering (screens), m.u.v. de kopgevels. Hier dient de screenbak op het kozijn te worden gemonteerd.
Daarnaast is er een loze leiding aangebracht voor het plaatsen van optionele elektrische zonwering aan de noord-, oost-, zuid- en westgevel.
In de optie-/keuze lijst wordt er optioneel zonwering aangeboden;
De cassette en geleiders van de screens worden uitgevoerd in een kleur overeenkomstig de RAL-kleur van de aluminium kozijnen. Het screendoek wordt uitgevoerd in kleurcode 108118 Grey-Black of gelijkwaardig.

Binnenkozijnen en deuren in de algemene ruimten en het kozijn en de voordeur van het appartement:

- vervaardigd van hardhout;
- de voordeur van het appartement wordt uitgevoerd als een dichte deur van plaatmateriaal en voorzien van een deurspion;
- de overige binnendeuren worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van glasopeningen;
- de deuren worden voorzien van roestvrij stalen deurkrukken en kortschilden.

Binnenkozijnen en binnendeuren in het appartement:

- alle binnenkozijnen zijn stalen montagekozijnen van circa 1 mm dik plaatstaal en fabrieksmatig afgelakt met een witte laklaag;
- alle binnenkozijnen zijn zonder bovenlichten;

CONCEPT

- de binnendeuren zijn stompe vlakke deuren, uitgevoerd in Honingraat en waar nodig wordt de binnendeur uitgevoerd als Tubegon- spaandeuren, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit;
- deuren in toilet(ten) en badkamer(s) voorzien van vrij- en bezetsloten;
- alle overige deuren voorzien van loopsloten;
- de deuren worden voorzien van aluminium deurkrukken en kortschilden.



2.14 Dakramen
Leveren en plaatsen van Velux-tuimelramen in het dak. Deze worden aan de binnenzijde wit afgewerkt. De dakramen worden voorzien van elektrische zonwering aan de buitenzijde, kleur overeenkomstig kleuren- en materialenstaat. Positie en afmeting zoals op de verkooptekening weergegeven. De exacte positie en hoogte van het dakvenster worden in het werk bepaald. Het dakraam wordt elektrisch bediend met handzender.

2.15 Trappen en balustraden

- stalen trappen en bordessen ter plaatse van de entree, fietsenstalling en vluchttrap, voorzien van een betonnen vulling in de treden en bordessen;
- langs de wanden wordt een gemoffelde metalen buisleuning op leuningdragers aangebracht;
- langs het trapgat wordt een gemoffeld metalen hekwerk met handleuning aangebracht;
- ter plaatse van het trappenhuis op de 6e verdieping wordt een gemoffeld metalen balustradehekwerk met handleuning aangebracht.
- de hardhouten trap in de appartementen met bouwnummers 40 en 44 t/m 50 wordt voorzien van hardhouten treden. De houten leuning en het hekwerk langs de trap en overloop wordt voorzien van leuning in combinatie met houten latten.

CONCEPT



Voorbeeld van de hardhouten trap. Optioneel kan de trap naar eigen keuze worden aangepast via de trapleverancier.

- De appartementen met bouwnummers 1 t/m 11 worden voorzien van een vurenhouten trap met multiplex stootborden, in de afwerking wit gegrond, e.e.a. zoals aangegeven in de tekening van de plattegrond.

CONCEPT



Na oplevering kunt u deze trap naar eigen wens afwerken met stoffering, laminaat of schilderwerk.

De kleuren van de leuningen en hekwerken staan vermeld in de kleuren- en materialenstaat elders in deze technische omschrijving.

2.16 Dakbedekking
Dakvloer (Rc-waarde overeenkomstig BENG-berekening)

De stalen sandwichdakplaten worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Langs de dakranden wordt deze afgewerkt met een weefselstrook en een aluminium opsluiting voor het sedumdak. Ook bij de aansluitingen op de dakramen wordt een weefselstrook aangebracht.
Op de bitumineuze dakbedekking wordt een sedumdak aangebracht.

2.17 Beglazing
Isolerende beglazing wordt aangebracht in alle kozijn-, raam- en deuropeningen van de buitenkozijnen met een U-waarde van 1,1 W/m²K.

Brandwerende beglazing wordt toegepast in de volgende binnendeuren:
- de deur tussen de entree en de gang naar de fietsenstalling in het appartementengebouw.

Enkel brandwerende beglazing wordt toegepast in de volgende binnenkozijnen en binnendeuren:
- kozijn en deur tussen corridors en trappenhuis in het appartementengebouw.

2.18 Natuur- en kunststeen
Bij buitenkozijnen met een borstwering worden vensterbanken van kunststeen toegepast, type Bianco C, met een afmeting van 20 x 300 mm.

CONCEPT



In de badkamer worden geen vensterbanken aangebracht. De dagkanten van de gevelopening worden hier volledig afgewerkt met wandtegelwerk.

In de dagopening van de volgende binnendeurkozijnen worden kunststof- en kunststenen dorpels aangebracht:
- kozijn tussen appartement en trappenhuis (geprofileerd kunststof);
- kozijn wc('s) (kunststeen);
- kozijn badkamer(s) (kunststeen).

2.19 Stukadoorswerk
Algemeen
De wanden van de entree en het trappenhuis (deels) in de algemene ruimten worden voorzien van spac-spuitwerk met een fijne structuur.

De plafonds in de entree, het trappenhuis en corridors worden uitgevoerd als uitneembaar systeemplafond. Waar nodig wordt een akoestisch systeemplafond aangebracht. Kleur en materiaal zijn opgenomen in de kleuren- en materialenstaat.

De wanden in het appartement worden behangklaar gemaakt, dus niet saus- en/of muurverfklaar opgeleverd, voor zover deze niet betegeld worden. M.u.v. de wanden in de badkamer, toilet, (inpandige) berging en meterkast, deze worden niet afgewerkt.
Alvorens u de wanden gaat afwerken is het echter raadzaam goed advies in te winnen bij uw afbouwer over de voorbehandeling van de wanden m.b.t. de gewenste wandafwerking.

(NB)Behangklaar: Er wordt geen (bouw)behang aangebracht. Behangklaar is een vlakheidsklasse. Eventuele voorstrijk om de zuigende werking van de wand op te heffen behoort niet tot de werkzaamheden. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, zoals bijvoorbeeld resten spuitpleisterwerk, dienen door de koper te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort wandafwerking en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de koopsom en worden niet als meerwerk aangeboden.*

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van spac-spuitwerk met een fijne structuur.
De plafonds in het appartement worden voorzien van spac-spuitwerk met een fijne structuur.
De V-naden tussen de prefab systeemvloeren worden meegespoten en blijven zichtbaar.

CONCEPT

Kleine scheurvorming als gevolg van de werking van materialen is niet volledig uit te sluiten.

2.20 Tegelwerk
Raamdorpelstenen:
Onder de buitenkozijnen met een gemetselde borstwering worden aluminium waterslagen aangebracht in een RAL-kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

In de volgende algemene ruimten worden vloertegels van circa 600 x 600 mm toegepast, ingevoegd in de kleur grijs:
- in de entree;
- in het trappenhuis op de begane grond.

Het tegelwerk in het toilet en de badkamer van de appartementen wordt uitgevoerd volgens de sanitair- en tegelbrochure van dit project en onderstaande omschrijving.

Vloertegels fabricaat Procasa Bari keuze uit type Sand, Grey, Basalt, Almond of Coffee, in het formaat 60 cm x 60 cm:
- in de toiletruimte(s) en de badkamer(s);
- ingevoegd in de kleur grijs;
- de vloertegels worden aangebracht in een recht patroon, waarbij de voegen in dezelfde richting lopen als de wanden.

Wandtegels fabricaat Procasa Essentials, kleur wit, naar keuze mat of glans, formaat 30 x 60 cm:
- toegepast in het toilet tot 1500 mm boven de afgewerkte vloer en in de badkamer(s) tot aan de onderzijde van het plafond (maximaal 2600 mm);
- ingevoegd in de kleur wit;
- aangebracht in een liggend verband.

De voegen van de wand- en vloertegels worden niet strokend ten opzichte van elkaar aangebracht.

In de tegelshowroom van BMN Home in Nieuwegein kunt u kiezen voor andere wand- en vloertegels dan de standaarduitvoering. Eventuele kosten voor gewijzigd tegelwerk worden via het meer- en minderwerk bij u in rekening gebracht.

2.21 Dekvloeren
In het appartement wordt een zwevende dekvloer aangebracht. De contactgeluidisolatie-index (I-co) van de verdiepingsvloer bedraagt hierdoor circa +10 dB. De vloer is geschikt voor een harde vloerafwerking, zoals natuursteen, gebakken tegels of verlijmd parket.

Alle niet-betegelde betonvloeren in het appartement worden afgewerkt met een circa 70 mm dikke cementgebonden dekvloer op een zwevende isolatieonderlaag.

Wij adviseren u om uw leverancier van uw vloerafwerking op de hoogte te brengen over de uitvoering van de dekvloer. Uw vloerleverancier kan u dan voorzien van het juiste advies omtrent de aan te brengen vloerafwerking. In detaillering en uitvoering wordt rekening gehouden met circa 15 mm vloerafwerking door koper.

Bij de juiste keuze van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming is het van belang rekening te houden met de warmteweerstand (R-waarde) van het materiaal. Bij een hogere warmteweerstand van het materiaal werkt de vloerafwerking isolerend en werkt dit nadelig voor de warmteafgifte naar de ruimte.

CONCEPT

De algemene ruimten worden voorzien van een circa 70 mm cementgebonden afwerkvloer. Deze worden vervolgens afgewerkt met tegels of tapijt (zie kleuren- en materialenstaat).

2.22 Afbouwtimmerwerk binnen
In de algemene entree wordt een CVZ-meterkast voor de algemene voorzieningen aangebracht. Deze wordt uitgevoerd met een dichte deur, een cilinderslot en een dicht bovenpaneel. De meterkast wordt fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.
In de entree, het trappenhuis en corridors van de algemene ruimten worden fabrieksmatig witgelakte vloerplinten aangebracht.

In de hal van het appartement wordt een meterkast geplaatst met een dichte deur, kastslot en dicht bovenpaneel. De meterkast wordt fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Optioneel kan deze via deurenportaal Berkvens worden uitgevoerd in dezelfde kleur als de overige deuren in het appartement.

In het appartement worden geen vloerplinten aangebracht.

In het trappenhuis wordt, indien nodig, tegen de bordessen en het plafond wit akoestisch spuitwerk met een fijne structuur aangebracht, overeenkomstig de eisen uit de nagalmberekening.

2.23 Schilderwerk
Dekkend binnenschilderwerk algemene ruimten:
Al het in het zicht blijvende houtwerk van de binnenkozijnen en binnendeuren.

Sauswerk:
De volgende onderdelen worden voorzien van sauswerk:
- het scanbehang op de wanden in de corridor en trappenhuis wordt voorzien van sauswerk, kleur: zie kleuren- en materialenstaat.

Alle te schilderen onderdelen worden behandeld met een verf overeenkomstig de voorschriften van de verfleverancier.

Voor de kleuren verwijzen wij u naar de opgenomen kleuren- en materialenstaten in deze technische omschrijving.

De volgende onderdelen worden niet geschilderd:
- aluminium buitenkozijnen;
- fabrieksmatig afgelakte binnendeuren en stalen binnendeurkozijnen;

2.24 Binneninrichting
De projectshowroom heeft voor ieder appartement een projectkeuken incl. aansluitvoorziening uitgewerkt, zogenaamde “nultekening”.
De keuken wordt tijdens de bouw ingemeten en zal na de bouwkundige oplevering worden geplaatst.
De keuken wordt na oplevering geplaatst en valt buiten de garantie van Woningborg.

Voor de appartementen zijn de volgende stelposten opgenomen in de koopsom van het appartement door Rijnoevers Arnhem B.V.;

Bouwnr. 5 en 9;	€ 6.000,00 euro incl. btw
Bouwnr. 13, 21, 29, 37, 14, 22, 30, 38, 17, 25, 33, 41, 18, 26, 34, 42,12, 20, 28, 36, 16, 24 en 32;	€ 9.400,00 euro incl. btw
Bouwnr. 1, 8, 2 , 3, 6, 10, 4, 7, 11, 15, 23, 31, 39, 19, 27, 35 en 43;	€ 10.500,00 euro incl. btw

CONCEPT

Bouwnr. 46, 48, 44, 40, 47, 45, 49 en 50. € 13.300,00 euro incl. btw

De volgende aansluitingen ten behoeve van de keuken worden standaard afgedopt opgeleverd:

W-installatie
- rioleringsaansluitpunt gootsteen;
- rioleringsaansluitpunt vaatwasser;
- koudwater t.b.v. een vaatwasser;

Wateraansluiting keuken:
- 2 stuks verchroomde hoekstopkranen fabricaat Schell of gelijkwaardig

E-aansluitpunten op een aparte groep
- Aansluiting voor elektrisch koken (2 fasen perilex);
- I.c.m. deel woonkamer: WCD-recirculatiekap, WCD koel-/vriezer;
- Oven/combimagnetron;
- Vaatwasser;

De keuken kan natuurlijk ook naar wens worden uitgebreid of gewijzigd.
Via de keukenshowroom van Mourix Keukens in Barneveld kunt u de keuken wijzigen zodat deze aansluit bij uw persoonlijke wensen.

Eventuele kosten voor het aanpassen van leidingwerk voor een gewijzigd keukenontwerp worden via meer- en minderwerk bij u in rekening gebracht.

Indien de koper geen gebruik maakt van de mogelijkheid om de keuken via Mourix Keukens af te nemen, wordt 85% van de hiervoor opgenomen stelpost aan de koper gerestitueerd.

2.25 Vloerbedekking
In de volgende ruimte wordt een schoonloopmat aangebracht:
- in de algemene entree ter plaatse van de buitendeur.

In de volgende ruimten wordt een vloerbedekking volgens het door de architect gekozen ontwerp aangebracht:
- op de bordessen vanaf 1e verdieping;
- op de vloeren van het trappenhuis ter plaatse van de 1e t/m 6e verdieping;
- in de corridors op de 1e t/m de 6e verdieping.

2.26 Dakgoten en hemelwaterafvoeren
De afvoeren van balkons worden uitgevoerd in aluminium en aangesloten op de vuilwaterafvoer.
Het hemelwater van het groendak wordt afgevoerd middels een bitumineuze goot met hierop aangesloten aluminium hemelwaterafvoeren. Ter plaatse van het maaiveld, grenzend aan het openbaar gebied, worden de onderste delen van de hemelwaterafvoeren over een lengte van circa 2 meter uitgevoerd in een thermisch verzinkte, vandalismebestendige metalen buis.

2.27 Binnenriolering
De binnenriolering wordt uitgevoerd in PVC/PP. De leidingen worden onderling verbonden met rubberverbindingen of verlijmde verbindingen. De afvoerleidingen van de aangesloten toestellen worden uitgevoerd in materiaal dat bestand is tegen temperaturen tot 90 °C. Alle afvoeren worden voorzien van stankafsluiters en aangesloten op de binnenriolering. Voor een goede ontluchting van het rioolsysteem wordt een ontspanningsleiding aangebracht. Deze mondt uit in een dakdoorvoer.

CONCEPT

De afvoer van de condensdroger kan worden aangesloten op het T-stuk van de wasmachineafvoer.

2.28 Waterinstallaties
De aanleg- en aansluitkosten, inclusief eventuele kosten voor ingebruikstelling, zijn in de aanneemsom opgenomen. Tijdens de oplevering wordt de meterstand opgenomen.

De afsluitbare koudwaterleiding wordt aangesloten op de watermeter in de meterkast van het appartement.
In de volgende ruimten van het appartement worden koud watertappunten aangelegd:
Toiletruimte(s) : fonteintje en wandcloset
Badkamer(s) : wandcloset, wastafel(s), douche (en ligbad als op tekening aangegeven)
Keuken : keukenmengkraan en vaatwasser
Bergruimte : wasmachine

In de volgende ruimten van het appartement worden warm watertappunten aangelegd:
Badkamer(s) : wastafel(s), douche (en ligbad als op tekening aangegeven)
Keuken : keukenmengkraan

Bij de terrassen van de appartementen op de begane grond en 1e verdieping wordt een buitenkraan geplaatst op de begane grond. Dit gaat om de appartementen met bouwnummers 1 t/m 11 en de horecaruimte.

2.29 Sanitair
Het sanitair wordt uitgevoerd volgens onderstaande omschrijving. De positie, afmetingen en aantallen van de sanitaire voorzieningen zijn weergegeven op de verkooptekening.
Het sanitair is van het fabricaat Villeroy & Boch uit de serie Architectura en wordt geleverd in een witte uitvoering. Daarbij worden de nodige stankafsluiters aangesloten op de binnenriolering.

Het sanitair in de toiletten en badkamers van de appartementen wordt standaard uitgevoerd volgens de sanitair- en tegelbrochure van dit project en onderstaande omschrijving.

Toiletruimte(s):
- Villeroy & Boch wandcloset Architectura met spoelrand, kleur White Alpine;
- Villeroy & Boch softclose closetzitting Architectura met deksel;
- Geberit Duofix inbouwreservoir, H112;
- Geberit bedieningsplaat Sigma 01, frontbediening;
- Villeroy & Boch fontein Architectura 36 cm x 26,5 cm, kleur White Alpine;
- Nobili Uno toiletkraan;
- Verchroomde hoekstopkraan, fabricaat Schell of gelijkwaardig;
- Viega verchroomde bekersifon met muurbuis;
- Viega verchroomde afvoerplug.

Badkamer(s):

Wandcloset
- Villeroy & Boch wandcloset Architectura met spoelrand, kleur White Alpine;
- Villeroy & Boch softclose closetzitting Architectura met deksel;
- Geberit inbouwreservoir Duofix front H112;
- Geberit bedieningsplaat Sigma 01, frontbediening.

Wastafel 60 cm breed
- Procasa Gino 2.0 meubel-wastafel 60 x 45 cm;
- Procasa Gino 2.0 wastafelonderkast 60 cm met 2 laden, leverbaar in vier kleuren;
- Nobili Acquerelli wastafelmengkraan, zonder waste, kleur chroom;

CONCEPT

- Procasa Sky wastafelplug, kleur chroom;
- Verchroomde hoekstopkraan, fabricaat Schell of gelijkwaardig;
- Viega meubelbekersifon;
- Procasa rechthoekige spiegel 60 x 80 cm met ledverlichting en anticondenszone.

Dubbele wastafel 120 cm breed (indien op tekening aangegeven)
- Procasa Gino 2.0 meubel-wastafel 120 x 45 cm;
- Procasa Gino 2.0 wastafelonderkast van 120 cm met 2 laden, leverbaar in vier kleuren;
- Nobili Acquerelli wastafelmengkraan, zonder waste, kleur chroom;
- Procasa Sky wastafelplug, kleur chroom;
- Verchroomde hoekstopkraan, fabricaat Schell of gelijkwaardig;
- Viega meubelbekersifon;
- Procasa rechthoekige spiegel 120 x 80 cm, met ledverlichting en anticondenszone.

Douche
- Easy Drain-goot 70 cm met roestvrijstalen rooster;
- Nobili Tago douche thermostaat, kleur chroom;
- Nobili Universal glijstang combinatie met handdouche, kleur chroom;
- Glazen douchescherm hoog 2000 mm overeenkomstig tekening.

Ligbad (indien op tekening aangegeven)
- rechthoekig bad Acryl 80 cm x 180 cm en ligbad onderstel;
- Nobili Tago badmengkraan cromo Lucido;
- Nobili badset Duo;
- Viega badwaste met sifon 1½ FV 6163.875.

Optioneel kunt u via de sanitair showroom van BMN Home in Nieuwegein kiezen voor sanitair dat aansluit bij uw persoonlijke wensen. Eventuele kosten voor gewijzigd sanitair en/of aangepast leidingwerk worden als meer- en minderwerk verrekend.

De specificatie van het sanitair in de algemene ruimten is als volgt:
Werkkast begane grond:
- plaatstalen uitstortgootsteen met mengkraan en 10 liter close-up boiler.

2.30 Warmtepompinstallatie
De aanleg- en aansluitkosten, inclusief eventuele kosten voor ingebruikstelling, zijn in de aanneemsom opgenomen. Het gebouw wordt voorzien van een bronsysteem voor de verwarmings- en warmwaterinstallatie. Rondom en onder het gebouw worden bodembronnen aangebracht. Deze zijn aangesloten op de warmtepomp van het appartement. De warmtepomp zet de energie uit de bodembronnen om in warmte of koude, afhankelijk van de warmtevraag of koelbehoefte in het appartement. Het warme tapwater (drinkwater) wordt daarbij niet rechtstreeks verwarmd met water uit het bodemenergiesysteem. Voor het verwarmen van het drinkwater maakt de warmtepomp gebruik van een warmtewisselaar. Hierbij wordt de warmte overgedragen aan het drinkwater, zonder dat het drinkwater in contact komt met het water uit de warmtepompinstallatie of het bodemcircuit.

Het water voor de vloerverwarming en vloerkoeling wordt geleverd door de warmtepomp. Deze staat opgesteld in de berging of technische ruimte. Voor het leveren van warm tapwater is de warmtepomp voorzien van een boiler. De inhoud van de boiler is afgestemd op de grootte van het appartement. De boiler wordt door de warmtepomp op temperatuur gehouden. De warmtepomp wordt aangesloten op een aparte groep in de meterkast.

CONCEPT

2.31 Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen volgens de ISSO 50 en 51 en de garantienormen van Woningborg.

De ruimtetemperatuur in het appartement wordt geregeld met thermostaten in de verblijfsruimten, in combinatie met de vloerverwarmingsverdeler. De woonkamer is voorzien van een masterthermostaat. De thermostaten in de overige verblijfsruimten werken volgens een master/slave-regeling en kunnen de temperatuur per ruimte beperkt naar beneden bijstellen. De masterthermostaat in de woonkamer blijft daarbij leidend voor het verwarmingssysteem.

Middels de kamerthermostaat in de woonkamer kan ook de keuze gemaakt worden tussen verwarmen of koelen.
De badkamer wordt naast de aanwezige vloerverwarming, ook voorzien van een aanvullende elektrische handdoekradiator.

De installatie is berekend op het handhaven van de onderstaande ruimtetemperaturen bij gelijktijdige verwarming van alle ruimten, een buitentemperatuur van -7 °C en een maximale windsnelheid van 8 m/s.

Hal	: 18° C
Woonkamer	: 22° C
Eethoek	: 22° C
Keuken	: 22° C
Slaapkamers	: 20° C
Study	: 20° C
Badkamer(s)	: 24° C
Bergruimte	: onverwarmd
WC('s)	: onverwarmd

De vertrekken in de algemene ruimten en fietsenstalling zijn onverwarmd.

2.32 Koelinstallatie

De appartementen worden voorzien van een koelinstallatie (topkoeling). De in de appartementen aanwezige warmtepomp kan in de zomerperiode koeling leveren.
De koeling wordt door de vloerleidingen middels vloerkoeling geleverd. De koeling is geen geklimatiseerd systeem, maar kan tot maximaal 2-3 graden van de buitentemperatuur terugkoelen.
Deze koeling is een actieve koeling en heeft daarmee uiteraard invloed op uw totale energiekosten!

2.33 *Mechanische ventilatie voorzien van warmteterugwinning appartementen*

Het appartement wordt voorzien van een ventilatiesysteem, waarbij er sprake is van mechanische toevoer en mechanische afvoer van lucht.
De mechanische toevoer van ventilatielucht in de verblijfsgebieden geschiedt door middel van plafond- en/of wandventielen, welke in de betreffende ruimte voorverwarmde lucht inblazen.
De afvoer geschiedt middels zogenaamde plafond- en/of wandventielen, welke zijn aangebracht in de volgende ruimten:

- keuken;
- toilet(ten);
- badkamer(s);
- standaard opstelplaats wasmachine.

De inblaas geschiedt middels een inblaasrooster in het plafond en/of wandventielen in de volgende ruimten:

CONCEPT

- woonkamer;
- slaapkamer(s);
- study/werkkamer.

Het is vanwege stroming van verse lucht door het appartement van belang dat er een ruimte onder de binnendeuren, na aanbrengen van de vloerafwerking, nog minimaal 15 mm overblijft. Deze ruimte, ook wel overstroomvoorziening genoemd, is nodig om ervoor te zorgen dat er verse lucht door het hele appartement kan stromen.

De plafond- en/of wandventielen zijn van wit kunststof. De positie van de ventielen staat indicatief op de verkooptekening aangegeven en wordt door de installateur definitief bepaald. Deze kunnen ook op een andere positie in de ruimte worden geplaatst dan op tekening aangegeven. Het is bij mechanische afvoer voorzien van warmteterugwinning niet toegestaan om afzuigkappen met motor aan te sluiten op het systeem.

De ventilatiekanalen worden uitgevoerd in kunststof en zijn ingestort in de verdiepingsvloeren, afmetingen overeenkomstig opgave van de installateur. Bij de opstelplaats van de installaties zijn de kanalen/leidingen in het zicht.
De ventilatie-unit wordt in de berging/technische ruimte geplaatst en is indicatief op de verkooptekening aangegeven. Het leidingwerk wordt niet op tekening aangegeven.

De hoofdbediening met CO_2 sensor voor de mechanische ventilatie wordt geplaatst nabij de thermostaat in de woonkamer en een 2e CO_2 sensor wordt geplaatst in de hoofdslaapkamer.
In de badkamer wordt een RF-standenschakelaar (hoog/laag) aangebracht.

De fietsenstalling en het trappenhuis op de begane grond worden mechanisch afgezogen.

Dakdoorvoeren:
Ten behoeve van de toe- en afvoer van de mechanische ventilatie worden de benodigde dakdoorvoeren geplaatst. De positie wordt door de installateur in het installatietechnisch ontwerp definitief bepaald.

2.34 Elektrotechnische installaties
De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling zijn in de aanneemsom begrepen. Tijdens de oplevering wordt de meterstand opgenomen.

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast in het appartement en verdeeld over de gebruikelijke groepen naar de diverse aansluitpunten volgens NEN 1010. Het schakelmateriaal is van het fabricaat Busch Jaeger Balance SI-wit, RAL 9010. Schakelaars en wandcontactdozen in het appartement zijn horizontaal geplaatst en volledig ingebouwd.





De meterkast wordt standaard uitgevoerd met een aansluiting van 3x25A.

CONCEPT

Standaard zijn er groepen in de meterkast aanwezig voor een wasmachine, condensdroger, inductiekookplaat, vaatwasser en een combimagnetron. Afhankelijk van de grootte van het appartement worden er 8 of 9 groepen aangebracht.

In de volgende ruimten worden de wandcontactdozen op 300 mm boven de vloer gemonteerd:

- in de woon- en eetkamer, de slaapkamer(s) en de study/werkkamer;
- daar waar wandcontactdozen zijn gecombineerd met schakelaars worden ze op een hoogte van 1050 mm boven de vloer gemonteerd.
- de wandcontactdozen boven het werkblad in de keuken worden op 1150 mm boven vloer aangebracht.
- In alle overige ruimten worden de wandcontactdozen op 1050 mm boven de vloer aangebracht.

Voor een eventuele toekomstige aansluiting van een close-in boiler of Quooker is een loze leiding opgenomen. Deze voorbereiding kan optioneel uitgebreid worden met de benodigde groep, bedrading en aansluiting.

Branddetectie;
Er worden rookmelders aangebracht zoals aangegeven op verkooptekening.
De rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling doorgekoppeld en tevens voorzien van een batterij als noodstroomvoorziening.

In de berging worden de elektravoorzieningen afgestemd op de aanwezige installaties, zoals de WTW-unit, warmtepomp en vloerverwarmingsverdeler. De exacte positie van deze installaties wordt in een later stadium uitgewerkt.

De balkons en terrassen worden voorzien van een spatwaterdichte wandcontactdoos in de kleur zwart en een Sitra-wandarmatuur als buitenverlichting.





Bij elke voordeur wordt een RVS beldrukker aangebracht. Deze wordt aangesloten op de beltrafo in de meterkast.

CONCEPT



De elektraleidingen, schakelaars en wandcontactdozen in de fietsenstalling en de corridors worden gemonteerd in de metal-stud-binnenwanden.

Verlichtingsarmaturen
In de volgende vertrekken van de algemene ruimten worden verlichtingsarmaturen aangebracht:

Philips TL-LED armatuur: Geïntegreerd in plafond
- Fietsenstalling;



Prolumia Pro plafondarmatuur:
- bergingen/werkkasten;



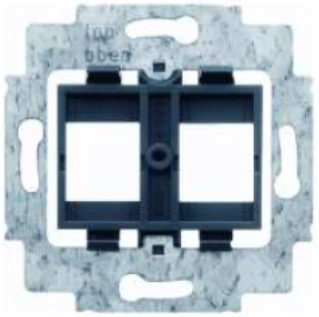
Trilux Inplana/Onplana wand resp. in-/opbouw armatuur:
- trappenhuis (opbouw);
- corridors (inbouw).

CONCEPT



2.35 Communicatie-installaties
UTP:
Het appartement wordt voorzien van een bedraad aansluitpunt in de woon- of eetkamer. In slaapkamer 1 is een bedraad, maar niet afgemonteerd aansluitpunt aanwezig.

Afgemonteerde bedrade UTP-aansluiting





Afwerking loze leiding, niet bedraad, door middel van klemveerdeksel.



De aansluitkosten en abonnementskosten zijn niet in de aanneemsom opgenomen. U bent zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van een abonnement bij een internetprovider.

2.36 Liftinstallatie
Functionele omschrijving:
- geschikt voor het vervoer van 13 personen met een toelaatbare last van 1000 kg;

Standaard kooi, 1 stuk;
- afmeting kooi lxbxh is 1100 mm x 2400 mm x 2300 mm.

Verhuislift, 1 stuk;
- afmeting lxbxh is 1100 mm x 2400 mm x 2500 mm.

Al het in het zicht komende metaalwerk van de kooi- en liftschachtdeur en het liftschachtdeurkozijn wordt in roestvast staal uitgevoerd

CONCEPT

NB: om beschadiging tijdens de bouw- en verhuisperiode te voorkomen, wordt de lift voorzien van een houten aftimmering.
De afmetingen van de lift zijn op dat moment kleiner dan eerder aangegeven.

In overleg met de VvE wordt besloten wanneer deze wordt verwijderd na de oplevering.

- tweedelige telescopische schuifdeur naar één zijde openend;
- fotocelbeveiliging in de deuropening;
- afstandsbewakingssysteem met:
- spreek-/luisterverbinding tussen liftcabine en 24-uursservicecenter;
- storingsmelding, die meldt op welk niveau de lift zich bevindt;
- controlemodule, die regelmatig het functioneren van de telefoon controleert;
- een noodstroomvoorziening, die het functioneren van het afstandbewakingssysteem waarborgt, ook bij het wegvallen van de netspanning.

2.37 Videofooninstallatie, postkasten
Postkasten:
In de entreepui van het appartementencomplex worden gecoate stalen postkasten aangebracht. Deze zijn voorzien van een naamplaatje, huisnummer, videofooninstallatie en camera.

Het appartement is voorzien van een videofooninstallatie. Wanneer een bezoeker zich meldt bij de entree, kunt u via de kleurenmonitor in de woonkamer zien wie er voor de deur staat. Met het bedieningspaneel kunt u vervolgens de entreedeur op afstand ontgrendelen.





Het appartementencomplex is op deze wijze uitsluitend toegankelijk voor bewoners en voor bezoekers die via de videofooninstallatie toegang hebben verkregen.

d.d. 28-10-2026

CONCEPT