



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

28 JUNI 2021

Inhoudsopgave

1	Projectinformatie	3
2	Koopinformatie	3
2.1	Koopovereenkomst	3
2.2	Koopsom vrij op naam	3
2.3	Belastingdienst	4
2.4	Wat en wanneer moet u betalen?	4
2.4.1	Koopsom	4
2.4.2	Depotstorting VvE	4
2.5	Prijsstijgingen	4
3	Procedures en garanties	4
3.1	Garanties	4
3.2	Opname en opleveren van het appartement	4
3.3	Individuele woonwensen	5
3.4	Toegang tot bouwterrein en bouwplaats	5
4	Appartementsrechten en de vereniging van eigenaars (vve)	5
4.1	Wettelijke bepalingen	5
4.2	Splitsing	6
4.2.1	Splitsingsakte en de splitsingstekening	6
4.2.2	Reglement van splitsing	6
4.2.3	Kosten voor onderhoud van het gebouw	6
4.2.4	Huishoudelijk reglement	7
4.3	Het bestuur	7
4.4	Verzekeringen	7
4.5	Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw	8
5	Technische informatie	8
5.1	Verkooptekeningen en technische omschrijving	8
5.2	Maten en materialen	8
5.3	Ruimtebenamingen	9
5.4	Tabel technische omschrijving	10

1 Projectinformatie

De Lodewijk is een kleinschalig wooncomplex in Den Haag. De Lodewijk is onderdeel van vier woontorens (A t/m D) die deels gelegen zijn aan de Juliana van Stolberglaan en deels aan de Koningin Marialaan. De torens zijn ontworpen door OPL Architecten.

De Lodewijk is gebouw D en ligt aan de Koningin Marialaan. Het gebouw bestaat uit 29 koopappartementen. De andere drie gebouwen zijn vrije sector huurappartementen.

Onder torens C en D ligt een gezamenlijke parkeergarage met parkeerplaatsen en bergingen. Bij elk appartement van De Lodewijk wordt 1 berging en 1 parkeerplaats mee verkocht. Voor de twee penthouses is een tweede parkeerplaats gereserveerd die gehuurd kan worden.

Rondom de appartementengebouwen worden groenvoorzieningen aangelegd.

Voor het huisafval worden ondergrondse vuilcontainers geplaatst. De (her)inrichting van het openbaar gebied wordt in opdracht van de gemeente Den Haag uitgevoerd.

2 Koopinformatie

2.1 Koopovereenkomst

U sluit een koopovereenkomst met AEGON Levensverzekering N.V (de verkoper). Met het ondertekenen van de koopovereenkomst verplicht u zich tot betaling van de koopsom. De verkoper verplicht zich de appartementsrechten voor uw appartement, uw berging en uw parkeerplaats aan u te leveren. U ontvangt een kopie van de ondertekende koopovereenkomst. De projectnotaris ontvangt het origineel.

2.2 Koopsom Vrij Op naam

De koopsom is Vrij Op Naam (v.o.n.). Bij de v.o.n.-prijs zijn de volgende kosten inbegrepen:

- Koopprijs van het appartement met berging en parkeerplaats
- Notariskosten voor de levering
- Btw (thans 21% eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Een keuken van Bruynzeel (met uitzondering van de penthouses)
- Sanitair en tegels in toilet en badkamer(s)

Niet bij de v.o.n.-prijs inbegrepen zijn onder andere:

- Abonneekosten nutsvoorzieningen
- Aansluit- en abonneekosten telefoon, kabel en internet
- Afsluitprovisie, notaris- en kadasterkosten van uw hypotheek
- Een keuken (alleen van toepassing op de penthouses)

2.3 Belastingdienst

Bij de berekening van de netto woonlasten is het van belang om te weten welke kosten fiscaal aftrekbaar zijn. Het gaat bij de hypotheek om het rentedeel van uw hypotheek, de afsluitkosten en de kosten voor het passeren van de hypotheekakte. Het rentedeel van uw hypotheek kan jaarlijks aftrekbaar zijn, afhankelijk van de regels die op dat moment gelden. Voor het beoordelen van uw persoonlijk, fiscale situatie adviseren wij u contact op te nemen met uw eigen belastingadviseur, boekhouder of andere deskundige.

2.4 Wat en wanneer moet u betalen?

2.4.1 Koopsom

Ten tijde van de levering bij de notaris dient de koopsom te worden voldaan. De levering bij de notaris vindt pas plaats nadat de aannemer het appartement aan de verkoper oplevert. Direct nadat u de notariële levering heeft gehad, volgt dus de oplevering c.q. sleuteloverdracht van het appartement aan u.

2.4.2 Depotstorting VvE

Om de Vereniging van Eigenaars van een startkapitaal te voorzien, is per appartement een depotstorting vastgesteld. De depotstorting wordt bij het notarieel transport in rekening gebracht.

De hoogte van de depotstorting staat vermeld in de koopovereenkomst.

2.5 Prijsstijgingen

De overeengekomen koopsom, zoals genoemd in de met u gesloten koopovereenkomst, staat vast. Met uitzondering van wettelijke wijzigingen in het btw-tarief.

Eventuele prijsstijgingen tijdens de bouw, in loon en materialen, worden dus niet doorberekend.

3 Procedures en garanties

3.1 Garanties

Uw appartement voldoet aan de kwaliteiten zoals omschreven in de technische omschrijving. In de tweede plaats verstrekt de verkoper (conform bijlage van de koopovereenkomst) kwaliteitsgaranties.

3.2 Opname en opleveren van het appartement

De aannemer levert het appartement op aan de verkoper, vervolgens vindt na uw notarieel transport de sleuteloverdracht plaats aan u. U koopt dus feitelijk een bestaande woning, waarvan na de levering eventuele opleverpunten (van de oplevering aan de verkoper) nog hersteld worden.

Voor de oplevering van de aannemer aan de verkoper wordt u in de gelegenheid gesteld uw appartement te inspecteren. Dit moment noemen we een voorschouw. Eventuele gebreken en/of tekortkomingen kunt u op een opnamelijst noteren. De verkoper beoordeelt uw opnamelijst en zal (terechte) opleverpunten (laten) overnemen op het proces-verbaal van oplevering.

Er wordt gestreefd naar spoedig herstel van de eventuele gebreken die zijn genoteerd op het proces-verbaal van oplevering. Theoretisch kan het echter zo zijn dat herstel nog dient plaats te vinden na de levering c.q. sleuteloverdracht aan u.

U koopt het appartement in de staat zoals deze wordt opgeleverd van de aannemer aan de verkoper. U accepteert het appartement in de staat zoals deze is bij de voorschouw, inclusief de opleverpunten die in het proces-verbaal van oplevering vermeld zijn.

Na de notariële levering worden de sleutels van uw appartement aan u overhandigd, mits u aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan.

Vóór de oplevering kunnen uzelf en derden geen werkzaamheden verrichten in uw appartement.

De gemeenschappelijke ruimten worden overigens aan de VvE opgeleverd.

3.3 Individuele woonwensen

Het is niet mogelijk om de indeling van het appartement tijdens de bouw aan te passen. Ook niet door de betrokken aannemer Ballast Nedam. Datzelfde geldt voor de keuken, de badkamer en het toilet. Het appartement wordt opgeleverd met door verkoper geselecteerd sanitair en tegelwerk. Na de oplevering kunt u uiteraard wel in eigen beheer eventuele aanpassingen doorvoeren.

3.4 Toegang tot bouwterrein en bouwplaats

Het betreden van het bouwterrein c.q. de bouwplaats is niet toegestaan. Om u toch in de gelegenheid te stellen uw appartement tijdens de bouw te bezichtigen en ruimtes in te meten en dergelijke zal een bouwbezoek georganiseerd worden. U wordt hierover nader op de hoogte gesteld.

Buiten deze vastgestelde bezoeken mag u het bouwterrein en de bouwplaats, om wat voor reden dan ook, niet betreden. Het betreden van het bouwterrein geschiedt te allen tijde geheel op eigen risico.

4 Appartementenrechten en de Vereniging van Eigenaars (VvE)

4.1 Wettelijke bepalingen

Als u een appartement koopt, gelden daar specifieke wettelijke bepalingen voor, zoals vastgelegd in titel 9 boek 5 van het Burgerlijk Wetboek (appartementenrechten en VvE's). Het bijzondere van een appartementengebouw is dat het meerdere eigenaars heeft. Dat vraagt om een aparte regeling voor zaken van gemeenschappelijke aard, zoals onder andere de fundering, de buitenmuren, het dak, de gemeenschappelijke ruimtes en de trappenhuizen.

In het hiervoor genoemde deel van het Burgerlijk Wetboek is een regeling opgenomen over de verdeling van deze gemeenschappelijke kosten voor het beheer en onderhoud. Om deze en andere zaken met elkaar te organiseren en afspraken te maken en vast te leggen, wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht.

Daarnaast is een reglement van splitsing van toepassing, waarin de gebruiks- en onderhoudsregels voor het appartementsrecht zijn vastgelegd. Een appartementsrecht heeft betrekking op een appartement, een berging en/of een parkeerplaats. Een appartementseigenaar is voor een bepaald gedeelte eigenaar van een gebouw. Een appartementsrecht geeft recht op het uitsluitend gebruik van een bepaald gedeelte van een gebouw, vaak een appartement (privégedeelte) en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeeltes van het gebouw, bijvoorbeeld een trappenhuis of lift.

Een appartementseigenaar is van rechtswege automatisch lid van de VvE van het gebouw. Deze vereniging heeft tot wettelijke taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars in het appartementengebouw.

4.2 Splitsing

4.2.1 Splitsingsakte en de splitsingstekening

De verdeling van een gebouw ligt vast in de notariële splitsingsakte. De akte is bij het Kadaster ingeschreven, waardoor iedereen de inhoud van die akte kan lezen. In die akte staan de appartementen nauwkeurig omschreven. Verder staan daar de kadastrale gegevens van het hele gebouw vermeld. Bij de akte hoort de splitsingstekening waarop alle appartementen, algemene ruimten, parkeerplaatsen en bergingen staan ingetekend. Daarop kan men ook zien welke ruimten in het gebouw voor gemeenschappelijk gebruik zijn. Juridisch is het gehele gebouw gezamenlijk eigendom van alle appartementseigenaars, die daarnaast ieder afzonderlijk een uitsluitend gebruiksrecht hebben van het eigen appartement en berging en/of een uitsluitend gebruiksrecht van een parkeerplaats. Iedere koper zal dus één of meerdere appartementsrechten in eigendom verkrijgen.

4.2.2 Reglement van splitsing

In de akte van splitsing is het splitsingsreglement opgenomen. Hierin worden de regels vastgesteld, waaraan alle eigenaars zich moeten houden. Deze regels betreffen het gebruik van zowel de gemeenschappelijke als de privégedeeltes van het gebouw en welke zaken privé of gemeenschappelijk zijn. Daarnaast wordt hierin het aandeel in de gemeenschappelijke kosten voor het onderhoud van het gebouw geregeld. Het "Modelreglement bij splitsing in appartementen 2018", uitgegeven door de Koninklijke Notariële Broederschap, is van toepassing. In de splitsingsakte wordt naar deze algemene regels verwezen en op sommige punten zijn aanvullingen en/of wijzigingen aangebracht. De bepalingen van het splitsingsreglement blijven altijd van kracht, ook voor latere eigenaars van de appartementen, na doorverkoop. Ze zijn dus verbonden aan het appartementsrecht.

4.2.3 Kosten voor onderhoud van het gebouw

De kosten van het onderhoud van uw appartement komen voor uw eigen rekening. Maar er zijn ook kosten voor onderhoud aan het gebouw, bijvoorbeeld het dak, de buitengevel, het trappenhuis, de riolering, de gemeenschappelijke ruimten en de installaties. Deze gezamenlijke kosten zijn voor rekening van de Vereniging van Eigenaars. Het aandeel (breukdeel) dat iedere eigenaar daaraan bijdraagt staat vast in de splitsingsakte. Soms is dat voor alle eigenaars gelijk, maar meestal is het verschillend al naar gelang de grootte van het appartementsrecht.

Tenminste eenmaal per jaar is de Vereniging van Eigenaars verplicht te vergaderen. Daarin worden gemeenschappelijke zaken met betrekking tot het gebouw, zoals beheer en onderhoud van het gebouw of gedeelten daarvan, besproken. In die vergadering worden tevens de kosten van het afgelopen boekjaar definitief vastgesteld middels het goedkeuren van de jaarrekening. Tevens wordt in de vergadering de begroting voor het lopende en/of komende boekjaar vastgesteld. Aan de hand van de goedgekeurde begroting worden de individuele bijdragen aan de VvE berekend. De VvE-bijdrage dient elke maand te worden voldaan. De financiële stukken dienen elk jaar voor 1 juli in een algemene ledenvergadering besproken te worden.

De eerste vergadering wordt op initiatief van de VvE-beheerder georganiseerd.

4.2.4 Huishoudelijk reglement

Naast het splitsingsreglement kan er door de VvE een huishoudelijk reglement worden vastgesteld. Daarin staan de bijzondere afspraken over het gebruik van het appartement en de gemeenschappelijke ruimten en dergelijke.

Bijvoorbeeld: Door wie en hoe vaak worden de algemene ruimten schoongehouden, waar meld je overlast, et cetera.

4.3 Het bestuur

Iedere VvE heeft een bestuur. Het beheer en onderhoud van het gebouw valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuur. Het bestuur neemt hiermee binnen de VvE een sleutelpositie in en beheert de gelden van de vereniging (gevormd uit de maandelijkse bijdragen van de eigenaars). Het bestuur roept daarnaast de VvE bijeen, stelt de agenda op en is het aanspreekpunt voor eigenaars. Bijvoorbeeld als toestemming nodig heeft van de VvE bij een verbouwing in uw appartement.

Bij de oprichtingsvergadering van de VvE zal het bestuur worden benoemd.

Het bestuur van de VvE wordt doorgaans gevormd door eigenaars. Het administratief en technisch beheer voor het gebouw wordt in beginsel, in ieder geval de eerste jaren, bij een VvE-beheerder ondergebracht. De verkoper heeft J&M VvE beheer hiervoor aangesteld. Als de VvE later van beheerder wil veranderen, dan is dat mogelijk.

J&M VvE beheer heeft een eerste conceptbegroting gemaakt en een indicatieve VvE-bijdrage berekend. Deze begroting kan na oprichting van de VvE worden herberekend als de uitgangspunten concreter worden of veranderen.

4.4 Verzekeringen

Het splitsingsreglement schrijft voor dat een opstal- en een aansprakelijkheidsverzekering voor het gehele gebouw waartoe het appartementsrecht behoort gezamenlijk door de eigenaren dient te worden afgesloten. De eigenaars kunnen via de VvE besluiten om dit en andere noodzakelijke verzekeringen door de beheerder te laten afsluiten. Het verzekeren blijft echter primair een verplichting van de eigenaars zelf. Daarnaast worden vaak andere verzekeringen afgesloten, bijvoorbeeld voor glasschade. Een inboedelverzekering dient u zelf af te sluiten.

4.5 Veranderingen in het eigen appartement of in het gebouw

Voor elke wijziging in de op-, aan- of onderbouw van het gebouw en bouwkundige wijzigingen in het appartement is toestemming nodig van de VvE en/of de hypotheekhouders. In de splitsingsakte staat vast voor welke wijzigingen in uw appartement u toestemming nodig heeft van de VvE.

5 Technische Informatie

5.1 Verkooptekeningen en technische omschrijving

De technische omschrijving en verkooptekeningen laten zien aan welke kwaliteit de appartementen voldoen. Maar u koopt feitelijk een bestaande woning. U koopt het appartement in de staat zoals deze wordt opgeleverd van de aannemer aan de verkoper. Bijvoorbeeld wandcontactdozen en dergelijke zijn in de tekeningen weergegeven, maar kunnen in werkelijkheid net iets anders gepositioneerd zijn. U dient het appartement in de staat te accepteren zoals deze is bij de voorschouw, inclusief de opleverpunten die in het proces-verbaal van oplevering vermeld zijn.

Voor het ondertekenen van de koopovereenkomst wordt u in de gelegenheid gesteld het appartement te bezichtigen. Op dat moment is het appartement nog in aanbouw.

In de technische omschrijving staat omschreven hoe het appartement wordt afgebouwd. Mochten bepaalde onderdelen niet verkrijgbaar zijn of te laat geleverd worden, dan behouden we het recht voor om daarvoor een alternatief te kiezen in eenzelfde kwaliteit.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan:

- Standaard en alternatieve sfeerplattegronden (met en zonder meubels)
- Artist impressions en interieurschetsen
- Promotiemiddelen, zoals brochures, magazines, folders en advertenties
- Informatie over de omgeving, zoals geschetste situatietekeningen, luchtfoto's en vogelvluchtimpresies
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keuken, wasmachine, privacy schermen en dergelijke in doorsneden en plattegronden
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers en wasmachines
- Elektratekeningen

5.2 Maten en materialen

Alle tekeningen, maten en materialen in de technische omschrijving zijn gebaseerd op informatie die is ontvangen van de architect, de gemeente en overige adviseurs van dit project. Alle gegevens zijn met de grootste zorg samengesteld. Toch is het altijd mogelijk dat, als gevolg van overheidseisen of voorschriften van nutsbedrijven, er veranderingen moeten worden aangebracht. Deze veranderingen kunnen zowel van architectonische als van technische aard zijn. Ook is het mogelijk dat de aannemer gedwongen is andere dan de opgegeven materialen te gebruiken, bijvoorbeeld doordat de oorspronkelijke materialen niet meer of te laat leverbaar zijn.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw wijzigingen in het plan aan te brengen, die tijdens de uitvoering noodzakelijk blijken, mits deze veranderingen geen afbreuk doen aan de waarde, de kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van het appartement. Relevante wijzigingen worden vermeld in een erratum op de verkoopcontractstukken.

Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht op aanspraak op verrekening van mindere of meerdere kosten. U dient er rekening mee te houden dat de op de tekening aangegeven maten circa maten zijn en de werkelijke maten dus af kunnen wijken. Er kunnen geringe maatverschillen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Het aantal m2 woonoppervlakte zoals op de prijslijst staat vermeld, is gemeten conform NEN 2580 (meetcertificaat B). Over- en ondermaat bij oplevering worden niet verrekend.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de meest recente gegevens van de gemeente. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkoper.

5.3 Ruimtebenamingen

In onderstaand overzicht staan de ruimtebenamingen, zoals deze zijn verwerkt in de verkooptekeningen en omschreven in andere stukken, met daarachter de formele benamingen volgens het Bouwbesluit.

Benaming	Benaming volgens Bouwbesluit
Woonkamer, keuken, slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal, entree, gang, lobby	Verkeersruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Meterkast	Technische ruimte
Berging/werkkast/bergkast/hobbyruimte	Bergruimte
Terras, balkon	Buitenruimte
Installatieruimte	Technische ruimte
Hydrofoorroimte	Hydrofoorroimte

Voor onbenoemde ruimten gelden geen voorschriften ten aanzien van daglicht, ventilatie en brandveiligheid en dergelijke.

5.4 Tabel Technische Omschrijving

In de volgende tabel staat omschreven hoe de algemene ruimten en privéruimten worden afgewerkt. Deze tabel is onlosmakelijk verbonden met deze algemene informatie. Mochten bepaalde onderdelen niet verkrijgbaar zijn of te laat geleverd worden, dan behouden we het recht voor om daarvoor een alternatief te kiezen in eenzelfde kwaliteit.

De afwerking van de entreehal zal worden afgerond na de oplevering van het appartementencomplex c.q. de appartementen.

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
TERREIN			
Terreinverhardingen en inrichting	Verharding	Klinkers/tegels volgens situatietekening	
		De privéterrassen op de begane grond worden gedeeltelijk voorzien van tegels conform tekening	betontegels 300x300 mm
	Groenvoorzieningen	Rondom het gebouw wordt beplanting aangebracht Moment van aanleg afhankelijk van seizoensmogelijkheden	Vaste planten, hagen, heesters en siergrassen (groene beukenhaag, rode zonnehoed, laurierkers, lampenpoetsersgras, japans bloedgras, salie, struikkamperfoelie, vingergrassen en krentenboompjes)
PEIL EN BEREIKBAARHEID			
Peil		Bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de entreehal	
Entrees	Hoofdentree	Het openbaar gebied bij de entreehal ligt ongeveer op het hetzelfde peil als de begane grondvloer	
	Stallingsgarage	Inrit met hellingbaan. Entreehal en garage bereikbaar met lift en trappenhuis	
RIOLERING			
Riolering	Binnen- en buitenriolering	Met kunststofbuizen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel	
	Hemelwaterafvoeren	Met kunststofbuizen aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel	

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
STALLINGSGARAGE			
Fundering	Heipalen en funderingsbalken	Beton	
Wanden	Dragende wanden en kolommen	Beton	
Vloeren	Bestrating rijbaan en parkeerplekken	Beton	Parkeervakken, nummer en belijning in afwijkende kleur
	Parkeerstootranden	Prefab beton	
Plafond	Stallingsgarage	Beton, onafgewerkt en/of geïsoleerd met HWC-plafondplaten	
Entree stallingsgarage auto's/ fietsen	Inrit	Auto's via rolhek bij inrit, fietsers via bergingdeur naar lift begane grond	Afstandsbediening
		Verkeerslicht voor in/uit regeling	
Installatie	Ventilatieroosters t.p.v. technische ruimte	Aluminium met coating	
	Ventilatie	De gehele garage is voorzien van ventilatie door middel van een mechanische aanzuiging en natuurlijke afvoer door ventiatoren via koekoek.	
		Stuwdrukventilatie en CO/lpg-detectie zijn opgenomen in het ontwerp	
	Brandmeld- en ontruimingsinstallatie	De garage is voorzien in een brandmeldinstallatie	
		De garage is voorzien van een ontruimingsinstallatie met een alarm	
	Verlichtingsinstallatie	De garage is voorzien van een (nood)verlichtingsinstallatie en vluchtwegverwijzing	
	Elektrische oplaadpunten	Hierin is standaard niet voorzien. De VvE kan hierover in de toekomst anders beslissen	

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
BERGINGEN EN BERGINGSGANG			
Berging	Koppeling appartement en berging conform prijslijst	Elk appartement heeft een externe separate berging op de begane grond of kelder	In de berging is geen elektra aanwezig
Wanden		Kalkzandsteen blokken met V-naden (onafgewerkt)	
Vloeren	Bergingen, bergingsgang, technische ruimtes	Afwerkvloer met zand/cement	Grijs
Plafond		Beton, onafgewerkt en/of geïsoleerd met HWC plafondplaten	Beton grijs, HWC platen naturel
Kozijnen	Kozijn/pui t.p.v. bergingsgangen/bergingcluster	Houten kozijn geschilderd met stompe fabriek afgelakte bergingsdeur	
	Kozijn berging	Staal met coating	Wit
Installatie	Ventilatie	Mechanisch geventileerd	
Toegang		De cilinders van de toegangsdeur van het appartement en bijbehorende berging zijn gelijksluitend uitgevoerd.	
ENTREE/HAL/TRAPPENHUIZEN			
Wanden begane grond	Hoofdentree	Spuitwerk Briljant	Volgens voorstel MAAQ
	Overige wanden	Sauswerk	Volgens voorstel MAAQ
		Wanddecoratie met tapijttegels (akoestische werking)	Volgens voorstel MAAQ
	Postkasten	Tegen de binnenkant buitengevel, metaal	Ral 7040 (Venstergrijs)
	Kasten voor nutsvoorziening	Multiplex voorzien van fineer	
Vloeren	Entree niveau aansluitend op maaiveld	Schoonloopmat met omranding	
		Tegels nader te bepalen	Volgens voorstel MAAQ
	Verdiepingen	'Desso' tapijttegels 500x500 mm in gangen en voorportaal lift	
Plafond	Entreehal en algemene ruimtes	Akoestische plaat	Wit
	Trappenhuis/bordes	Prefab beton	Grijs

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
Trappen	Trappen/bordes	Prefab beton met antislip Gian 8 (streeppatroon)	
	Wandleuningen trappenhuizen	Ronde stalen leuning	RAL 7040
Lift	Het gebouw is voorzien van een lift	RVS wandpanelen/RVS plint en tranenplaat, afmetingen inwendig: 1100x2300 mm	
Kozijnen	Buitenkozijnen (entree)	Hout met elektrisch slot ten behoeve van de bediening	Kozijn RAL 7022 (Ombergrijs) en Deur RAL 7030 (Steengrijs)
	Kozijnen in het gebouw	Houten kozijn, geschilderd	RAL 7040 (Venstergrijs), RAL 9010 (Zuiverwit). Paneel RAL 9010
	Binnendeuren in het gebouw	De deur en panelen zijn vervaardigd van massief multiplex	RAL 7035 en RAL 9010
	Toegangsdeur appartement		Houten kozijn geschilderd
Deur appartement afgewerkt met kunststof beplating en voorzien van spionoog			RAL 7040
Belettering	Nummers bij entree	Huisnummer bij brievenbus en beltableau	
		Huisnummer bij entree appartement	Blank geanodiseerd aluminium, antraciet ingelakt
	Etageoverzicht	Nader te bepalen	Volgens voorstel MAAQ
CONSTRUCTIE			
Fundering		Betonnen balken, betonnen poeren, betonnen vloeren op betonnen funderingspalen	
Vloeren	Begane grond boven bergingen en technische ruimten	Systeemvloer (breedplaat) van beton, aan onderzijde thermisch geïsoleerd	
	Parkeerdek rondom de appartementen bij stallingsgarage	Systeemvloer kanaalplaten	
	Verdiepingsvloeren	Systeemvloer van beton (breedplaat)	
	Dakvloer 7e verdieping	Houten balklaag met dakbeschot en isolatie	

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
Wanden	Woning-scheidende wanden	Beton en metal stud (begane grond en 7e verdieping). Niet constructieve wanden in gipsbetonblokken en kalkzandsteen	
DUURZAAMHEID & ISOLATIE			
Energielabel	Voorlopig energielabel	A+++ (EPC=0,4)	
Gevels	Rc-waarde 4,5		
Dubbel glas	U-waarde 1,3		
Zonnepanelen op dak	Opgewekte energie voor algemene ruimtes		17.766 Wp
BUITENZIJDE			
Gevels	Lichte gevel-gedeelten	Baksteen Waalformaat	Licht gemêleerd
	Donkere gevel-gedeelten	Baksteen Waalformaat	Antractiet
	Balkon/gevel-banden	Beton	Lichtgrijs
	Binnenspouwblad gevels t/m 6e verdieping	Betonnen dragende wanden	
	Binnenspouwblad gevels 7e verdieping	Prefab geïsoleerde houten elementen. Buitenzijde waar geen metselwerk buitenspouwblad is afgewerkt met een Eternit/Rockpanel gevelbeplating.	Roomwit
Gevelbeplating	Eternit Tectiva	Borstwering in de gevel	Lichtgrijs
	Eternit Natura	Bekleding van luifel op de 7e verdieping	Roomwit

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
Kozijnen	Puien gevel en bij buitenruimtes	Hoogwaardige kunststof	Kozijn (kaders) RAL 7022 (Ombergrijs) draaiende delen Ral 7040 (Venstergrijs) en Kozijn/draaidelen binnen RAL 9016 (Wit)
		Penthouses zijn voorzien van een aantal draai-/kiepramen volgens geveltekening	
	Hoofdentree-kozijnen	Hardhout	Ombergrijs RAL 7022, deur hoofdentree Steengrijs RAL 7030, overige deuren Venstergrijs RAL 7040
	Onderdorpels entree hal	Hardsteen	Zwart
Beglazing	Ramen appartementen	HR++ beglazing	
	Ramen entreehallen	HR++ beglazing	
Hang-en-sluitwerk	Buitendeuren	Veiligheidsbeslag SKG** (klasse zwaar)	
Balkons		Prefab beton bovenzijde bekleed met Resysta	Liggen lager dan vloer appartementen
	Onderkant balkons	Bekleed met Resysta	Grijs 202
Dakterras 7e verdieping		Resysta	Terras ligt op hetzelfde niveau als vloer appartement
Balustrades balkons en dakterrassen		Glashekkens bevestigd aan balusters met aluminium handrail	Handrail Ral 7040
Balustrades privéterrassen begane grond		Glashekkens bevestigd aan balusters met aluminium handrail	Handrail Ral 7040

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
IN DE WONING			
Wandafwerking	Binnenwanden	Gipsblokken en gipsplaten, voorzien van een filmlaag	Behangklaar
		Beton, voorzien van een filmlaag	Behangklaar
		HSB, voorzien van een filmlaag	Behangklaar
		Er worden geen plinten geleverd en aangebracht in de woning	
		Meterkast onafgewerkt	
	Toiletruimte	Keramische tegels Mosa 300x600 mm liggend tot 1,50 m hoogte	Wit glans
	Spuitwerk boven tegels	Wit	
Badkamer	Keramische tegels Mosa 300x600 mm liggend tot onderkant plafond	Wit glans	
Plateau	Toiletruimte en badkamer indien toilet ingetekend is	Bovenzijde waterreservoir hangend toilet in composiet Bianco C-Carrara	
Plafondafwerking	Alle ruimten	Spuitpleister Brander Kristal, V-naden in beeld	Wit
Vloerafwerking	Toiletruimte en badkamer	Keramische tegels Mosa 300x300 mm, in douchehoek 150x150 mm op afschot Holonite dorpel onder douchescherm	Antraciet: begane grond, 2e, 4e en 6e verdieping Grijs: 1e, 3e, 5e en 7e verdieping
	Overige ruimtes	Zwevende anhydriet dekvloer op een isolatielaag. In deze dekvloer worden de leidingen van de vloerverwarming verwerkt. Ter plaatse van de douche geen zwevende dekvloer en vloerverwarming	
Binnenkozijnen en -deuren	Kozijnen	Stalen binnendeurkozijnen zonder bovenlicht	Wit
	Deuren	Fabrieksmatig afgelakte dichte stompe deuren. Bij toilet en badkamer voorzien van een kunststenen onderdorpel	Deur wit, dorpel antraciet
		RVS (type Paris) deurbeslag met rond schild/rozet	Deuren zijn voorzien van loopslot, behoudens toilet en badkamer. Hier wordt een vrij/bezet
	Meterkast	Prefab meterkastfront van MDF, voorzien van een rooster	
Gevelkozijnen	Binnenzijde		Wit RAL 9016

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO	
Sanitair	Toilet	Hangend closet, Villeroy & Boch Architectura, keramiek	Wit	
		Fontein Villeroy & Boch Omnia Architectura keramiek; toiletkraan Hansgrohe, alleen koudwater	Wit/verchroomd	
		Closetrolhouder		
	Badkamer	Inloopdouche met glazen douchescherm		Douchedeur indien getekend
		Afvoerput 15x15 cm RVS rooster		
		Wastafel Villeroy & Boch Architectura (enkel) en Subway (dubbel), keramiek. Met muurbuis afvoer		Wit
		Spiegel, 130x80 cm bij dubbele wastafel en 60x80 cm bij enkele wastafel		
		Glazen planchet		
		Ligbad Villeroy & Boch, O'Novo acrylaat (indien getekend)		Wit
		Tweede toilet Villeroy & Boch Architectura (indien van getekend)		Wit
Kranen	Mengkraan op wastafel en gootsteen Grohe, bad/douche thermostatisch Hansgrohe		Verchroomd	
Keuken	Keukeninrichting begane grond t/m 6e verdieping	Bruynzeel keuken incl. Siemens combimagnetron, vaatwasser, koel-vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap en een Quooker	Begane grond, 2e en 3e verdieping: fronten kashmir, composiet aanrecht wit 1e en 5e verdieping: fronten wit, composiet aanrecht 'easy clay' 3e en 6e verdieping: fronten eiken blond (houtlook), romp platina grijs, composiet aanrecht 'easy clay'	
	De penthouses zijn niet voorzien van een keukeninrichting			

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
Wasmachine aansluiting		Opstelplaats wasmachine en wasdroger in technische ruimte tenzij anders aangegeven op tekening	
INSTALLATIES			
Algemeen	Binnenriolering	Gescheiden systeem (PE-leidingen)	
	Verwarming	Aangesloten op de stadsverwarming	
		Vloerverwarming (laag temperatuur) in de verblijfsruimtes Opstelplaats verdeler in het appartement volgens tekening, voorzien van omkasting	
		In de badkamer wordt een DeLonghi elektrische handdoekradiator opgenomen	
		Elke verblijfsruimte wordt voorzien van een eigen temperatuurregeling. De radiator in de badkamer wordt uitgevoerd met een thermostaat	
	Waterinstallaties	Individuele bemetering per woning (door waterbedrijf); in de meterkast	
	Ventilatievoorzieningen	Gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning (WTW) en CO ₂ -twee-zoneregeling. In de woonkamer wordt een CO ₂ -sensor opgenomen. Nabij de keuken wordt voorzien in een ventilatieschakelaar	
		Opstelplaats WTW-installatie in de technische ruimte	
		In de keuken dient verplicht een recirculatie afzuigkap opgenomen te worden	
		Luchttoevoerroosters in de woonkamer, slaap-/werkkamer en berging. Luchtafzuigroosters in toilet, badkamer(s), keuken en berging	
Gasaansluiting	Geen gas aanwezig. Elektrisch koken		

ONDERDEEL	OMSCHRIJVING	MATERIAAL e.d.	KLEUR EN OVERIGE INFO
Algemeen	Elektrische installatie Busch-Jaeger Balance SI	De woningen worden voorzien van het benodigde aantal aansluitpunten (wandcontactdozen). Voor de aantallen zie verkoopcontracttekeningen	Alpine Wit (RAL 9010)
	Specifieke E-aansluitingen	Aansluitingen voor een kooktoestel (kookgroep door een Perilex wandcontactdoos), een vaatwasser (enkele wandcontactdoos), een combimagnetron (enkele wandcontactdoos) en een koelkast (dubbelvoudige wandcontactdoos) in de keuken	
		Aansluitingen voor een wasmachine en wasdroger zijn voorzien (een enkele wandcontactdoos op een afzonderlijke groep) in de technische ruimte	
	Loze E-voorzieningen	Loze voorzieningen volgens verkoopcontracttekeningen	
	Video intercom	Aanwezig	
	Communicatie	De woonkamer is voorzien van een bedrade telefoonaansluiting. De overige slaapkamer(s) is/zijn voorzien van een ledige voorziening voor een telefoonaansluiting. In zowel de woonkamer als de hoofdslaapkamer zijn voorzien van een bedrade CAI-aansluiting. De overige slaapkamer(s) is/zijn niet voorzien van een voorziening voor een CAI-aansluiting	
		Ten behoeve van de WiFi-voorziening in de woning is een loze buisleiding opgenomen die loopt vanaf de meterkast naar de in pandige technische ruimte. Bij woningen met een in pandige meterkast, ontbreekt deze loze voorziening. Het complex wordt aangesloten op het glasvezelnet	
	Rookmelders	Automatisch voorzien van luid alarm aangesloten op het lichtnet	