



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

THE
COOLTOWER
·ROTTERDAM·

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
2. Grondwerken	3
3. Terrein- en gebouwinrichting	3
4. Constructie	3
5. Gevel- en dakafwerking	4
6. Binneninrichting	4
7. Installaties	7
8. Algemene ruimten	9
9. Staat van afwerking appartement	11
10. Kleur- en materiaalstaat	12
11. Algemene zaken	14
12. Tot slot	15

1. INLEIDING

Algemeen

De technische omschrijving en algemene omschrijving vormen één geheel met de verkooptekening(en) die behoren bij de koop- en aannemingsovereenkomst. De aangegeven materialen en maatvoering zijn indicatief. In werkelijkheid zijn (geringe) afwijkingen mogelijk vanwege bouwwijze en/of voorschriften van overheidswege of nutsbedrijven. Deze wijzigingen gelden zowel voor de omschrijving als voor de tekening(en). Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. Bij tegenstrijdigheid tussen de gevelbeelden en plattegronden in het verkoopmagazine prevaleert deze technische omschrijving met

algemene omschrijving en verkooptekening(en) boven de gevelbeelden en tekeningen in het verkoopmagazine. Voorrang hebben de Woningborg-bepalingen. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden de bepalingen van Woningborg met planregistratienummer W-2017-04928-A001 en de modelovereenkomst van de Woningborg Koopwoningen. Als bepalingen in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar zijn voor de koper, prevaleren nog steeds de bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden tussen de verkooptekening(en) en deze technische omschrijving prevaleert de technische omschrijving boven de verkooptekening(en).

Begripsbepalingen

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

Ruimtebenaming tekeningen Ruimtebenaming Bouwbesluit;

Entree/hal/gang/overloop	Verkeersruimte
Woonkamer/keuken/slaapkamer	Verblijfsruimte
Meterkast	Meterruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Hobbykamer/berging (in pandig)	Onbenoemde ruimte
Berging	Bergruimte

Energie Prestatie Norm

Om het energiegebruik terug te dringen, heeft de overheid de Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze norm hanteert kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte/geveloppervlakte en de toegepaste verwarmings- en luchtbehandelingsinstallaties et cetera. De combinatie van deze kengetallen is de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor alle woningen geldt dat de EPC gelijk of lager is dan de wettelijke 0,4.

2. GRONDWERKEN

Peil Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de gemeenschappelijke gebouwtoegang(en) aan gehouden. Vanuit het peil worden alle hoogte- en dieptematen uitgezet. De hoogte van dit peil wordt in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Rotterdam bepaald.

Grondwerken

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

Riolering en hemelwaterafvoer

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

3. TERREIN- EN GEBOUWINRICHTING

Inrichting openbaar gebied Voor de inrichting van de buitenruimte heeft gemeente Rotterdam een conceptontwerp opgesteld. Deze inrichting van de buitenruimte wordt zo goed als mogelijk voor de oplevering van het project Cooltoren door de gemeente uitgevoerd.

Berging

Op de begane grond in de stallingsgarage en op bijna alle verdiepingen bevinden zich de (buiten-) bergingen van de appartementen. Elk appartement heeft een eigen (buiten) berging die in de koopsom is opgenomen.

Parkeerruimte

Naast de toren, verbonden door een overdekte droogloop/brug verbinding bevinden zich de parkeerplaatsen op de eerste tot en met de derde verdieping in de stallingsgarage. Een opstelplaats voor een auto is niet opgenomen in de koopsom van de appartementen. De koop van een opstelplaats voor een auto is als optie mogelijk.

4. CONSTRUCTIE

Fundering

De woontoren en stallingsgarage wordt gefundeerd op betonpalen, waarvan de afmetingen en lengte door de constructeur worden vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. Vloeren De verdiepings- en dakvloeren van de stallingsgarage en de woontorens worden uitgevoerd in een gewapend betonvloersysteem, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

Wanden en kolommen

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton en staal, deels geprefabriceerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De in het zicht blijvende betonconstructie in de stallingsgarage blijft onafgewerkt. Zie voor de afwerking van de dragende wanden en kolommen in de woontorens de staat van afwerking en de kleur- en materialenstaat.

Balkons

De balkons worden merendeels uitgevoerd als prefab betonelementen, enkele balkons worden uitgevoerd in een combinatie van staal en hout volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. Zie voor de nadere kleurstelling van de balkons de kleur- en materialenstaat.

5. GEVEL- EN DAKAFWERKING

Gevelafwerking

De gevelafwerking van de woontoren wordt uitgevoerd met dragend prefab beton met aluminium gevelkozijnen. Op diverse andere plaatsen worden de gevels afgewerkt met natuursteen, vezelcementplaat, hout en/of gevelstucwerk. Zie voor de nadere kleurstelling van het gevelmetselwerk de kleur- en materialenstaat.

Buitenkozijnen

De gevelkozijnen van de appartementen worden samengesteld uit aluminium profielen. De aluminium kozijnen worden daar waar nodig voorzien van schuifbeslag of draai-/kiepbeslag, zoals aangegeven op tekening. Onder de gevelkozijnen worden, indien nodig, aluminium waterslagen toegepast. Zie voor de nadere kleurstelling van de buitenkozijnen de kleur- en materialenstaat.

Beglazing

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

Waterslagen

De opgenomen waterslagen (raamdorpels) worden uitgevoerd in aluminium. Zie voor de nadere kleurstelling van de waterslagen de kleur- en materialenstaat.

Balkons

De meeste balkons worden voorzien van een prefab beton balkonrand aan de buitenzijde met daarboven gelaagd veiligheidsglas. Per verdieping verschillen de beton- en glashoogten. Op de balkons, die gedeeld worden met de naast elkaar gelegen appartementen, worden voorzien van een privacyscherm.

Dakafwerking

De daken van de woontorens worden voorzien van isolatie met een Rc-waarde conform bouwbesluit, waarover een kunststof- of bitumen dakbedekkings-systeem wordt aangebracht. De daken van de woontoren worden zo nodig voorzien van looppaden van betontegels op tegel dragers. Op de daken wordt conform de regelgeving een valbeveiliging aangebracht.

6. BINNENINRICHTING

Binnenwanden

De separatiewanden van de bergingen worden uitgevoerd in beton en/of schoonwerk blokken van kalkzandsteen. De niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd in of kalkzandsteen lijmblokken en/of gipsblokken van voldoende dikte.

Woningentreekozijn en -deur

Het woningentreekozijn wordt uitgevoerd met een dorpel van kunststeen of hout met rvs strip. De woningentreedeur wordt uitgevoerd met een spion. Zie voor de nadere kleurstelling van de woningentreekozijn en -deur de kleur- en materialenstaat.

Meterkast

De zogenaamde 'koude- als de 'warme-' meterkasten, met daarin de warmte- en koude- installatie van Eneco en de elektriciteits- en watermeter bevindt zich in uw woning.

Binnendeurkozijnen en binnendeuren

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte plaatstalen kozijnen, voorzien van een standaard dichte opdekdeur. Boven de binnendeurkozijnen komt een bovenlicht van glas. Bij de binnendeurkozijnen van de meterkast en de inpandige berging komt een bovenlicht met een dicht paneel. Zie voor de nadere kleurstelling van de binnendeurkozijnen en binnendeuren de kleur- en materialenstaat.

Hang- en sluitwerk

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

Voor de binnendeuren van de appartementen worden toegepast:

• badkamer	vrij- en bezetslot
• binnenberging	loopslot
• slaapkamer 1	loopslot
• slaapkamer 2	loopslot
• slaapkamer 3 (indien aanwezig)	loopslot
• toilet	vrij- en bezetslot
• v.v. kast	kastslot
• woonkamer	loopslot

Dorpels en vensterbanken

Onder de deur van de badkamer en het toilet wordt een kunststeen dorpel aangebracht. Ter plaatse van de buitenkozijnen, behalve bij de balkons, worden, daar van toepassing aan de binnenzijde kunststeen vensterbanken aangebracht.

Zie voor de nadere kleurstelling van de dorpels en vensterbanken de kleur- en materialenstaat.

Aftimmerwerk

Vrij eindigende scheidingswanden worden over de gehele hoogte voorzien van een houten koplat. De gevelkozijnen in de betonwanden worden aan de binnenzijde aan de boven- en zijkanten voorzien van een aftimmerlat. De appartementen worden opgeleverd zonder plinten.

Stukadoorwerk

De binnenwanden van het appartement worden afgewerkt met glad stucwerk welke één keer gesaust wordt (met uitzondering van toilet, meter- en bergkasten).

Dekvloeren

Alle niet betegelde vloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende afwerkvloer. In deze vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins in gewerkt worden. Deze vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen. Zie voor de nadere kleurstelling van de dekvloeren de kleur- en materialenstaat.

Tegelwerken

De wanden van het toilet worden tot circa 1500 mm plus vloerpeil voorzien van tegels, conform de kleur- en materialenstaat. De wanden van de badkamer worden tot het plafond voorzien van tegels. De vloeren van het toilet en de badkamer worden betegeld met vloertegels. De vloeren- en/of wanden van het toilet en de badkamer worden in de inwendige hoeken van kitvoegen voorzien. Zie voor de nadere kleurstelling van de tegelwerken de kleur- en materialenstaat. Via de tegelshowroom zijn alternatieve keuzes (met en zonder meerprijs) mogelijk. In de handleiding Koperswensen vindt u hierover nadere informatie.

Wandafwerkingen

De wanden van het toilet worden vanaf circa 1500 mm plus vloerpeil tot aan het plafond voorzien van spuitwerk. Zie voor de nadere kleurstelling van de wandafwerkingen de kleur- en materialenstaat.

Plafondafwerkingen

De plafonds in de appartementen worden voorzien van glad stucwerk, één keer gesausd. Zie voor de nadere kleurstelling van de plafondafwerkingen de kleur- en materialenstaat (met uitzondering van badkamer, toilet en meter- en bergkasten).

Binnenschilderwerk

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

Beglazing

Daar waar glasopeningen in de bovenlichten van de binnenkozijnen zijn, worden deze gevuld met blank vensterglas in voldoende dikte. Uitzondering zijn de bovenlichten van de kozijnen van de berging en de v.v.-kast, waarin een dicht paneel is opgenomen.

Keuken

In elk appartement, met uitzondering van de Midcrown en Penthouses, wordt een keuken aangebracht conform de aangegeven stelpost. Via de keukenshowroom zijn alternatieve keuzes (met en zonder meerprijs) mogelijk. In de Handleiding Koperswensen vindt u hierover nadere informatie.

Sanitair

Elk appartement wordt standaard, tenzij anders vermeld, opgeleverd met sanitair van het fabricaat Sphinx 300 serie o.g. en kranen van het fabricaat Grohe serie 1000 o.g.

• Wandclosetpot met closetzitting

• Fontein-combinatie

• Wastafel-combinatie

• Bad-combinatie

• Douche-combinatie

• Doucheafvoergoot met rvs rooster.

Bij de opstelplaats van de was- en droogmachine wordt een wasmachinekraan met afvoerset aangebracht. Via de sanitair showroom zijn alternatieve keuzes (met en zonder meerprijs) mogelijk. In de Handleiding Koperswensen vindt u hierover nadere informatie.

7. INSTALLATIES

Verwarmingsinstallatie

De installatie is aangesloten op de afleverset van de stadsverwarming en KO-installatie in de zogenaamde 'warme' en 'koude' meterkast in de meterkast en wordt uitgevoerd als laagtemperatuur vloerverwarming en vloerkoeling, conform de eisen van de EP berekening. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamer thermostaat in de woonkamer.

Waterinstallatie

De koud-waterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de zogenaamde 'koude' meterkast in uw woning, naar de diverse tappunten volgens tekening. Het leidingverloop en diameters worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf afleverset van de stadsverwarming naar de diverse tappunten volgens tekening. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Gasinstallatie

De appartementen worden opgeleverd zonder gasinstallatie.

Rioleringsinstallatie

Het rioelstelsel is uitgevoerd als een gescheiden systeem. De riolering wordt belucht via een ontspanningsleiding die bovendaks uitmondt. De riolering wordt waar mogelijk weggewerkt in de constructievloer en uitgevoerd in kunststof. Het gehele afvoerstelsel is samengesteld met alle benodigde hulpstukken zoals buizen, bochten, verlopen, ontstoppingstukken, sifons en expansiestukken. Het leidingverloop en diameters wordt uitgevoerd volgens de geldende voorschriften. De afvoeren van alle sanitaire toestellen worden door middel van manchetten of rubber overgangstukken op de binnen-riolering aangesloten.

Ventilatie

De woning is voorzien van een balans ventilatie systeem, mechanische lucht toe- en afvoer met warmte terugwinning. De keuken, toilet, badkamer en de opstelplaats van de wasmachine worden voorzien van mechanische afzuiging. Ter plaatse van de woonkamer en slaapkamers wordt de gerecirculeerde lucht opnieuw ingeblazen. Beide onderdelen worden uitgevoerd in thermisch verzinkte spirobuis en rond- of rechthoekige instortkanalen. Ten behoeve van de inblaas en de afzuiging worden kunststof ventielen gemonteerd.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan de normblad NEN1010, de laatste druk. Het appartement wordt voorzien van een aansluiting vanuit het elektriciteitsbedrijf van 3 x 25A en vanaf de 46^e verdieping 3 x 35A. Deze aansluiting bevindt zich in de meterkast in uw appartement. Hier bevindt zich tevens de groepenkast waaruit de installatie wordt aangelegd. De installatie wordt aangelegd middels een centraaldozen systeem. De leidingen worden weggewerkt in vloeren en wanden. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouwuitvoering. Uitzonderingen hierop zijn de meterkasten en berging buiten het appartement. De posities van de elektrapunten zijn conform de verkooptekeningen. Posities zijn indicatief.

In het algemeen wordt het elektramateriaal aangebracht op de volgende hoogte, afwijkingen kunnen voorkomen (bijvoorbeeld bij de keukens, in de technische ruimte):

• Schakelaars	op circa 105 cm.
• Combinatie schakelaar met wandcontactdoos	op ca 105 cm.
• Wandcontactdozen	op circa 30 cm.
• Wandlichtpunt	op circa 230 cm.
• Wandcontactdoos wasmachine en wasdroger	op circa 125 cm.
• Intercomtoestel	op circa 150 cm.
• Keukens	conform tekeningen keukenleverancier.

De appartementen worden voorzien van rookmelder(s) conform NEN2555.

Stallingsgarage

Alle parkeerplekken worden de voorzieningen voorbereid voor het aansluiten van de elektrische automobielen. De gebruiker dient zelf met een nader te bepalen leverancier de aansluiting te realiseren.

Intercominstallatie

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

Telecominstallatie

In uw meterkast worden door Ziggo en/of KPN een abonnee- overnamepunt gerealiseerd. Voor het verkrijgen van een aansluiting / signaal dient u een contract af te sluiten met een leverancier. Vanuit deze overnamepunten zijn in de appartementen de volgende voorzieningen aangebracht:

- De woonkamer wordt voorzien van 1 stuks bedrade aansluiting ten behoeve van een centrale antenne aansluiting en 1 stuks bedrade aansluiting ten behoeve van telecom.

- De slaapkamers zijn voorzien van loze leidingen: 1 stuks ten behoeve van centrale antenne en 1 stuks ten behoeve van telecom.

Liftinstallatie bergingen

De bergingsgroepen gelokaliseerd in de stallingsgarage worden uitgerust met een liftinstallatie. De liftinstallatie van de stallingsgarage is bereikbaar via een aparte entree en via de loopbrug op de 3^e verdieping. De lift is voorzien van een leuning en een opklapbaar zitbankje.

Liftinstallatie appartementen

The CoolTower wordt uitgerust met twee zogenaamde brandweerliftinstallaties tot de 50e verdieping gaan en 1 lift welke tot de 28e verdieping gaat. De vrije doorgang van de liftoegangen is 900 mm x 2.300 mm. De lift is voorzien van een spiegel, een leuning en een opklapbaar zitbankje.

Gevelonderhoudinstallatie

The Cooltoren wordt voorzien van een gevelonderhoudsinstallatie. De 1e zes lagen kunnen vanaf de straat met een hoogwerker onderhouden worden.

Sprinkler installatie

In het gehele woongebouw, met uitzondering van de stallingsgarage, wordt een sprinkler installatie aangebracht conform eisen van de brandweer en bouwbesluit. Het buffervat t.b.v. deze sprinkler installatie is voorzien in de stallingsgarage.

8. ALGEMENE RUIMTEN

Entree en lobby begane grond

De vloer bij de entree van de lobby op de begane grond wordt afgewerkt met een schoonloopmat. De vloer van de lobby op de begane grond wordt afgewerkt met vloertegels van natuursteen. De wanden van de lobby worden voorzien van natuursteen tegels. De betonnen kolommen worden glad wit gestukt afgewerkt. De overige wanden van de lobby en lifthallen worden voorzien van structuur spuitwerk. Het plafond van de lobby wordt voorzien van structuur spuitwerk.

Gangen bergingsgroepen

De vloeren van de gangen van de bergingsgroepen worden uitgevoerd in beton met epoxy coating afwerking. De wanden van de gangen van de bergingsgroepen worden uitgevoerd in kalkzandsteen of beton zonder verdere afwerking. Het plafond van de gangen van de bergingsgroepen worden uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking of voorzien van houtwolcementplaat met isolatie daar waar vereist.

Gangen verdiepingen

De vloer van de gangen op de verdiepingen wordt afgewerkt met projecttapijt. De wanden van de gangen worden aan de zijde van de liftschachten voorzien van glasvezelbehang, gesausd. Alle overige wanden worden voorzien van spuitwerk. Het plafond in de gangen op de verdiepingen wordt voorzien van spuitwerk.

Lifthal verdiepingen

De vloer van delifthal op de verdiepingen wordt afgewerkt met projecttapijt. wanden worden voorzien van structuur spuitwerk. Het plafond in de lifthal op de verdiepingen wordt voorzien van spuitwerk.

Portieken stallingsgarage

De vloer van de entree en andere loopruimten van de stallingsgarage wordt uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking. De wanden van de stallingsgarage worden ter plaatse van de liften uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking. Het plafond van de trap- en liftruimten van de stallingsgarage worden voorzien van structuur spuitwerk.

Stallingsgarage

De vloeren, wanden, kolommen en plafonds van de stallingsgarage worden uitgevoerd in beton zonder verdere afwerking. De parkeervak- en rijbaanaanduiding worden met een belijning aangebracht. De gevelopeningen van de stallingsgarage worden voorzien van gefigureerde openingen.

Trappenhuizen

In de trappenhuizen worden prefab beton trappen en bordessen met trapbomen aangebracht. Alle prefab betonelementen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. Aan de buitenzijde van de trappen worden leuning aangebracht. De trappen, de overige vloer, de wanden en het plafond van het trappenhuis worden zonder verdere afwerking opgeleverd. De onderzijde van de bordessen wordt voorzien van akoestisch spuitwerk.

9. STAAT VAN AFWERKING APPARTEMENT

Badkamer

Vloer Tegelvloer.

Wanden Afgewerkt met wandtegels tot aan het plafond, niet strokend gevoegd met de vloertegels. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel.

Plafond Spuitwerk.

Sanitair De badkamer is, indien van toepassing, uitgerust met een wit acryl ligbad met badmengkraan, met chromen badafvoer en handdouche, een wit sanitairporseleinen wastafel met verchroomde wastafelmengkraan en een chromen bekersiston en muurbuis en spiegel, een verchroomde douchemengkraan met glijstang met handdouche en doucheafvoergoot met roestvast stalen rooster.

Binnen berging (indien aanwezig in appartement)

Vloer Dekvloer.

Wanden Behangklaar.

Plafond Spuitwerk.

Buitenberging (t.p.v. stallingsgarage)

Vloer Niet afgewerkt.

Wanden Niet afgewerkt.

Plafond Niet afgewerkt.

Gang

Vloer Dekvloer.

Wanden Stucwerk glad afgewerkt.

Plafond Stucwerk glad afgewerkt.

Keuken

Vloer Dekvloer.

Wanden Stucwerk glad afgewerkt.

Plafond Stucwerk glad afgewerkt.

Slaapkamer(s)

Vloer Dekvloer.

Wanden Stucwerk glad afgewerkt.

Plafond Stucwerk glad afgewerkt.

Toiletruimte

Vloer Tegelvloer.

Wanden Afgewerkt met wandtegels tot circa 1.500 mm boven de vloer, niet strokend gevoegd met de vloertegels, overige wandgedeelten worden voorzien van spuitwerk. In de inwendige hoeken van het tegelwerk en ter plaatse van de aansluiting met kozijnen en vloertegels wordt een kitvoeg aangebracht. Uitwendige hoeken worden voorzien van een tegelprofiel.

Plafond Spuitwerk.

Sanitair

De toiletruimte is uitgerust met een wit sanitair porseleinen wandcloset met deksel, een wit sanitair porseleinen fontein met verchroomde kraan, een chromen bekersiston en muurbuis en een chromen toiletrolhouder.

Woonkamer

Vloer Dekvloer.

Wanden Stucwerk glad afgewerkt.

Plafond Stucwerk glad afgewerkt.

10. KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Interieur appartementen	Materiaal	Kleur
Binnendeurkozijnen	Plaatstaal	Reinwit
Binnendeuren	Hout, fabrieksmatig afgelakt, opdek	Reinwit
Dorpels	Kunststeen of hout	Antraciet
Plafonds	Stucwerk, glad	Wit
Vensterbanken	Kunststeen	Wit
Schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Vloeren	Cd-dekvloer	Lichtgrijs
Vloeren badkamer / toilet	Tegels	Antraciet (30x30cm)
Voegwerk wandtegels	Voegspecie	Wit (30x60cm)
Voegwerk vloertegels	Voegspecie	Grijs
Wanden (zie uitzonderingen)	Stucwerk, glad	Wit
Wanden badkamer	Tegels	Wit (30x60cm)
Wanden toilet	Tegels & spuitwerk	Wit (30x60cm)

Interieur algemene ruimten	Materiaal	Kleur
Muurleuningen trappenhuizen	Staal	Zinkgrijs
Plafonds lifthal verdiepingen	Spuitwerk	Wit
Plafonds lobby begane grond	Spuitwerk	Wit
Plafonds gangen bergingsgroepen	Beton	Betongrijs
Plafonds gangen verdiepingen	Spuitwerk	Wit
Plafonds portieken stallingsgarage	Spuitwerk	Wit
Plafonds stallingsgarage	Beton	Betongrijs
Plafonds trappenhuizen	Prefab beton/spuitwerk o.k. bordessen	Betongrijs/wit
Vloeren lifthal verdiepingen	Vloerbedekking	Antraciet
Lobby begane grond	Natuursteen Hardsteen	gezoet
Vloeren gangen bergingsgroepen	Beton voorzien van coating	Betongrijs
Vloeren gangen verdiepingen	Vloerbedekking	Antraciet
Vloeren portieken stallingsgarage	Beton	Betongrijs
Vloeren stallingsgarage	Beton	Betongrijs
Vloeren trappenhuizen	Prefab beton	Betongrijs
Wanden lifthal verdiepingen	Glasvezelbehang gesausd	Wit
Wanden lobby begane grond	Natuursteen/Spuitwerk (overige)	Wit
Wanden gangen bergingsgroepen	Kalkzandsteen	Wit
Wanden gangen verdiepingen	Glasvezelbehang gesausd	Wit
Wanden portieken stallingsgarage	Beton (t.p.v. liften)	Betongrijs
Wanden stallingsgarage	Beton	Betongrijs
Wanden trappenhuizen	Beton	Betongrijs
Wanden voorruimte trappenhuizen	Beton	Betongrijs

Interieur algemene ruimten	Materiaal	Kleur
Trappen	Prefab beton	Betongrijs

Gevels	Materiaal	Kleur
Gevel beton	Beton	Wit
Gevel stuc	Stucwerk	Wit

Gevelkozijnen, ramen en deuren	Materiaal	Kleur
Beglazing	Isolerende beglazing HR++	Helder
Kozijnen	Aluminium	Ral 9007 (aluminium grijs)
Ramen en deuren	Aluminium	Ral 9007 (aluminium grijs)
Woningentreedeur	Massieve hardhouten voordeur	Wit

Dak en dakranden	Materiaal	Kleur
Dak - bergingsgroepen	Vegetatie	Mossedum
Dak - stallingsgarage	n.v.t.	
Dak - woontoren	Kunststof of bitumen	Zwart
Goten	n.v.t.	

Diversen	Materiaal	Kleur
Plafond balkons	Prefab beton of vezelcementplaat	Wit
Vloer balkons	Prefab beton, staal of hout	Betongrijs, wit, n.t.b.
Waterslagen	Aluminium	Ral 9007 (aluminium grijs)

11. ALGEMENE ZAKEN

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen, die in opdracht van Ballast Nedam en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan de Algemene Voorwaarden, behorende bij de overeenkomst. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om wijzigingen op te tekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien dit constructief of technisch noodzakelijk is en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.

Afwijkingsmogelijkheden

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

Werkzaamheden direct na oplevering

Na oplevering kan het klimaat in de woning vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt de verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. Ballast Nedam is niet verantwoordelijk voor deze schade.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimpscheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet door de eigenaar. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Verzekering

De door Ballast Nedam afgesloten CAR verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw woning vanaf deze datum te verzekeren tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van het gebruik van warmtelevering, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van Ballast Nedam. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen nutsleverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte en koude, die wordt verzorgd door Eneco.

12. TOT SLOT

In deze technische omschrijving vindt u algemene informatie en informatie over materialen en installaties. Toegevoegd is een staat van afwerking van de ruimten in de woning, inclusief de berging en de algemene ruimten en een kleur- en materiaalstaat.

De v.o.n. prijzen zijn inclusief:

- Grondkosten.
- Bouwkosten (inclusief loon- en materiaalkostenstijging).
- Kosten voor architect en overige door verkoper aangestelde adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanlegkosten van nutsvoorzieningen.
- Notariskosten voor de leveringsakte van uw appartement.
- Makelaarscourtage.
- Omzetbelasting (eventuele wettelijke wijzigingen van dit tarief worden aan u doorberekend).
- Het verkrijgen van een Woningborg-certificaat.
- Badkamer en keuken zoals omschreven in technische omschrijving.

Niet in de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:

- Rentekosten over de vervallen termijnen.
- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Aansluitkosten (abonnement) voor cai, telefoon en nutsvoorzieningen.
- De afsluitkosten, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.
- Deze prijslijst is met zorg samengesteld. Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om deze technische omschrijving aan te passen. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnen afwijken. De koopsommen zijn exclusief parkeerplaats.

Aan deze technische omschrijving en prijslijst kunnen geen rechten worden ontleend.

Rotterdam, september 2018

THE
COOLTOWER
·ROTTERDAM·

www.theCoolTower.nl