

The Modernist

Technische Omschrijving

maart 2026

THE
MOD
ERN
IST

Vooraf

Gefeliciteerd! U heeft een nieuwe woning gekocht in het project The Modernist aan het Kruisplein te Rotterdam. De 88 koopappartementen in The Modernist zijn luxe, comfortabel, duurzaam, future-proof en energiezuinig. Boven alles zijn het vooral hele bijzondere plekken om te wonen; in het hart van Rotterdam, met de vibe van de stad aan je voeten en op een hoogte waar privacy en uitzicht gegarandeerd zijn.

Het aanbod bestaat uit twee-, drie- en vierkamerappartementen met een loggia, gelegen op de 27e tot en met de 37e verdieping. Door de grote raampartijen geniet je in elk appartement van een “ocean” aan daglicht en een jaloersmakend uitzicht.

Wonen in The Modernist betekent leven in een future-proof appartement, voorzien van minimaal energielabel A++ en een vloerkoeling-systeem. Alle kopers krijgen de mogelijkheid om bij het koopcontract ook een parkeerplek-abonnement in de naastgelegen parkeergarage te nemen (dit kan niet meer op een later moment). De afgesloten fietsenstalling is toegankelijk voor alle bewoners en er is een openbare binnentuin.

Het project is onderverdeeld in de onderstaande appartementen:

- 44 tweekamerappartementen van ca. 62 m²;
- 34 driekamerappartementen van ca. 82 m²;
- 10 vierkamerappartementen van ca. 82 m².

Om u een indruk te geven hoe uw woning en het woongebouw worden samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten, is deze technische omschrijving per onderdeel opgesteld. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van de woning en is onlosmakelijk verbonden met de koperscontracttekeningen.

De woningen zijn met zeer veel zorg samengesteld en worden met evenveel zorg gerealiseerd. Omdat compleetheid, kwaliteit, karakter en duurzaamheid belangrijke thema's zijn bij de aanschaf van een nieuwe woning hebben wij deze samengebracht in een goed, compleet en mooi eindproduct, het project The Modernist.



1. Algemeen	4
2. Peil van het woongebouw, stallingsgarage & woningen	8
3. Grondwerk	8
4. Riolering, dainage & hemelwaterafvoer	8
5. Balkon c.q. loggia	9
6. Fundering	9
7. Vloeren	9
8. Bouwmuren	9
9. Gevels	9
10. Gevelkozijnen, ramen en deuren	10
11. Dak	10
12. Binnenwanden	11
13. Binnenkozijnen & -deuren	11
14. Plafondafwerking	11
15. Wandafwerking	11
16. Vloerafwerking	12
17. Schilderwerk	12
18. Keuken	13
19. Sanitair	13
20. Loodgieterswerk	13
21. Elektrotechnische installatie	14
22. Verwarmingsinstallatie & koeling	15
23. Ventilatie installatie	15
24. Rookmelders	16
25. Alg. voorzieningen woongebouw & stallingsgarage	16
26. Ruimtestaat woningen	18
27. Materialen- & kleurstaat exterieur	19
28. Materialen- & kleurstaat interieur	19
29. Tot slot	20

1. Algemeen

Deze technische omschrijving en verkoopdocumentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is hoofdaannemer Stebru genooddaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen t.b.v. constructies;
- het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats en aantallen lichtpunten, sprinklerkoppen, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie onderdelen worden nader uitgewerkt in de definitieve koperscontracttekeningen;
- kleur- en materiaalgebruik;
- definitieve invulling van de woonomgeving (gemeenschappelijke/openbare ruimten) rondom het complex.

Stebru is gerechtigd om tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de tekeningen, de technische omschrijving en in bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeenschappelijke ruimtes zullen door de VvE worden beheerd. Wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling en de invloedssfeer van Stebru. Het openbare gebied wordt in opdracht van de Gemeente Rotterdam door derden na oplevering woonrijp gemaakt, waarbij de toegang tot de woning voor oplevering gereed zal zijn.

De op tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatie-voorzieningen en overige installaties zijn indicatief. Ten aanzien van de plaats, aantallen en genoemde afmetingen kunnen bij de verdere uitwerking en realisatie afwijkingen voorkomen.

De plattegronden en impressies zoals weergegeven op de website zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning. Hiervoor zijn de koperscontracttekeningen bedoeld. Verrekening als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk. De werkelijke kleuren van gevels, daken en schilderwerk kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de bemonsterde en door de architect/ welstand goedgekeurde materialen.

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit zoals deze luidt bij aanvraag van de Omgevingsvergunning;
- De Gemeentelijke Bouwverordeningen van de Gemeente Rotterdam en voorschriften van Veiligheidsregio Rotterdam-Rijnmond;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van Gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals: Gemeentelijk Bouwtoezicht, Openbare Nutsbedrijven en lokale Brandweer;
- De bepalingen van Woningborg conform Garantie- en Waarborgregeling 2024.

Woningborg

Uw woning wordt gerealiseerd met een Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborg-certificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Meer informatie kunt u lezen op www.woningborg.nl.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard-voorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de koperscontracttekeningen voor de technische omschrijving.

Bouwbesluit & andere regelgeving

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over verblijfs-ruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte. Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning/ appartement:

Benaming Bouwbesluit	Benaming brochure / technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	nader aangegeven ruimten in het appartement
Technische ruimte	Berging, MV?CV-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras, tuin
Berging	Berging

Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)

Voor nieuwbouwwoningen in Nederland gelden sinds 1 januari 2021 de BENG-eisen in plaats van de oude EPC-norm (die maximaal 0,4 was). BENG is gebaseerd op drie indicatoren: maximale energiebehoefte, primair fossiel energiegebruik en aandeel hernieuwbare energie, wat zorgt voor zeer energiezuinige en milieuvriendelijke woningen. Deze norm hanteert kengetallen voor alle energiefacetten van een gebouw. Denk aan de isolatiewaarden van de toegepaste bouwonderdelen, de verhouding glas-/ gevel-oppervlakte en de toegepaste verwarmingen, luchtbehandelingsinstallaties etc.

Koperskeuzes

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperskeuzes kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperskeuzes (zie verder betreffende bijlage(n) van de koop-/aannemingsovereenkomst).

Tot een nader op te geven datum, na het tekenen van de koopovereenkomst, wordt u in de gelegenheid gesteld uw keuzes te bepalen ten aanzien van het/de in de technische omschrijving beschreven:

- Tegelwerk;
- Sanitair;
- Keukeninrichting;
- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties.

Beperkingen

De woning voldoet bij oplevering aan het Bouwbesluit inclusief de daarbij behorende NEN-normen en de eisen van Nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordeningen. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Aanpassingen buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer- en minderwerkkijst aangegeven;
- Verplaatsen of wijzigen van de mechanische ventilatie incl. toe- en afvoerpunten;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn;
- Het casco uitvoeren van de sanitaire ruimtes (toilet- en badruimte);
- Verplaatsen of wijzigen van het ontworpen PV-systeem.

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'. Stebru is niet verantwoordelijk voor deze schade.

Om de brandveiligheid te waarborgen is de woning, vanwege de hoogte van de woontoren, aangesloten op een sprinklerinstallatie waardoor er half verdiepte sprinkler-koppen in het plafond zijn aangebracht. Het is ten alle tijden niet toegestaan om handelingen/werkzaamheden uit te voeren aan de sprinklerinstallatie. Stebru is niet aansprakelijk voor (gevolg-)schades bij werkzaamheden na oplevering aan het plafond alsmede de installatie.

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.

Opruimen & schoonmaken

Voor de oplevering worden de woningen en algemene ruimten bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afval wordt afgevoerd. Sanitair, ruiten en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Bij de koop van een woning of appartement in een woongebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht en wordt men van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) die de gedeelde belangen van de eigenaren behartigt. Omdat de woningen/appartementen onderdeel zijn van een woongebouw met stallingsgarage en gemeenschappelijke ruimten, wordt er door de VvE een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het onderhoud van onder andere de buitenschil, de gemeenschappelijke ruimten en installaties zal worden bekostigd door de VvE. Uit de leden van de vereniging wordt een “bestuur” (voorzitter, secretaris en penningmeester, etc.) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een maandelijkse bijdrage (de servicekosten) wordt aan de verplichting voldaan om het woongebouw in goede staat te houden. Naast het bestuur kiezen de leden onder andere de “kascommissie” welke de taak heeft het bestuur te controleren. Enkele maanden voor oplevering wordt de eerste Algemene Leden Vergadering gehouden waarin de VvE wordt geactiveerd en wordt overgedragen aan de toekomstige eigenaren. MaarsWeena Wonen BV zal het initiatief nemen voor deze eerste bijeenkomst. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging.

De kosten voor koude levering door Eneco worden via de VvE doorbelast aan de bewoners. Voor de kosten van Eneco geldt dat dit Pro-rato woninggrootte wordt toebedeeld. De duurzaamheidsmaatregelen van zonne-energie zijn toebedeeld aan de collectieve voorzieningen via de VvE kas.

Verzekering

De door Stebru afgesloten CAR verzekering (verzekering, die schades dekt tijdens de bouw) eindigt op de dag van oplevering. Bij oplevering dient u zelf een opstalverzekering af te sluiten voor de woning/woningdelen welke niet onder de VvE vallen. De VvE zal vanaf deze datum het appartementengebouw en de parkeergarage verzekeren tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm. Alle bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de gebruikelijke inboedel-/aansprakelijkheidsverzekering.

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 Stebru. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nuts leverancier. 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 op de appartementen verzorgd door Eneco en water wordt verzorgd door Evides.

2. Peil van woongebouw, stallingsgarage & woningen

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt is de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer (peil = 0). Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters (mm).

3. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering, kelder en leidingen in de grond en bestratingen binnen de erfgronden. Het terrein onder het woongebouw is uitgegraven tot onderkant van de kelder. De uitkomende grond is deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen zijn op een zodanige wijze uitgevoerd dat het aansluitende terrein conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd. Eventueel overtollige grond wordt afgevoerd.

Inrichting openbaar gebied

De inrichting en bestrating op maaiveldniveau rond het project wordt in overleg met de gemeente nog nader ingevuld en aangelegd. Het terrein aan het Kruisplein is openbaar gebied en in bezit en beheer van de Gemeente Rotterdam. Deze inrichting van de buitenruimte wordt zo goed als mogelijk voor de oplevering van het gebouw door de gemeente uitgevoerd.

4. Riolering, drainage & hemelwaterafvoer

Buitenriolering

De buitenriolering wordt aangesloten op het gemeentelijke riool volgens de lokale aansluitvoorwaarden.

Binnenriolering

De binnenriolering bestaat uit een leidingstelsel waarop de individuele en collectieve installaties zijn aangesloten voor de afvoer van het schoonwater en het vuilwater naar de buitenriolering. De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in zogenaamde collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt. De standleidingen worden bovendaks belucht. Het leidingstelsel wordt aangesloten op het gemeenteriool.

Hemelwaterafvoer

De afvoer van regenwater van de daken en loggia's vindt plaats via PVC afvoeren langs en/of in de gevel of via inpandige afvoeren in de schachten van de appartementen. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater.

5. Balkon c.q. loggia

De woningen die worden voorzien van een balkon c.q. loggia worden merendeels uitgevoerd met een prefab betonnen plaat. De balkons worden zonder antislip geproduceerd en wel met afschot en een goot welke wordt voorzien van HWA doorvoeren. De balkons zijn aan de bovenzijde glad van structuur en gerold aan de onderzijde. De balkons en loggia's zijn voorzien van hekwerken zoals op tekening aangegeven. De bevestigingsmiddelen van alle hek- en leuningwerken in RVS voorzien.

Enkele loggia's worden afgewerkt met grijze betontegels voorzien van vellingkant, e.e.a. conform de koperscontracttekeningen. Dit betreft de bouwnummers 36Z.1, 36Z.8, 37Z.1, 37Z.8 waar betontegels met een afmeting van 60 x 60 cm worden neergelegd, e.e.a. nader te bepalen door Architect.

6. Fundering

Het appartementengebouw, worden gefundeerd op betonpalen, waarvan de afmetingen en lengte door de constructeur wordt vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7. Vloeren

De vloeren van de woningen worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren met een in het werk aangebrachte betonlaag. Indien nodig worden er voor de opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers en/of kolommen toegepast. Deze worden indien nodig afgetimmerd met een brandwerende beplating e.e.a. conform de geldende regelgeving. De dikte van de vloeren en de benodigde wapening is bepaald door de constructeur.

De afwerking van vloeren en plafonds in de woning vindt u in de hoofdstukken 'plafondafwerking' en 'vloerafwerking'.

8. Bouwmuren

De dragende wanden en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton, staal en ten dele geprefabriceerd volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur. De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.

9. Gevels

De gevels van de woningen worden uitgevoerd als aluminium elementengevel welke worden voorzien van isolatie en aluminium afwerking. Onder de gevelkozijnen met een borstwering worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Voor kleuren en afwerking wordt verwezen naar de kleur- en materiaalstaat en de koperscontract-tekeningen.

10. Gevelkozijnen, ramen & deuren

De kozijnen en ramen in de gevels worden gemaakt van aluminium en worden voorzien van draaiende delen volgens de tekeningen. De kozijnen worden voorzien van meerbladig isolerende beglazing. De draaiende delen worden voorzien van systeem gebonden hang- en sluitwerk.

De deurkozijnen van het gemeenschappelijke deel van het woongebouw worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van houten deuren. Hardhouten kozijnen en deuren worden dekkend afgewerkt. De houten woningentredeur, verwerkt in een plaatstalen muuromvattend kozijn, is voorzien van een driepuntsluiting en spion. Alle woningtoegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot en conform geldende wet- en regelgeving, voorzien van een zelfsluitende voorziening.

De deuren, ramen en kozijnen van de woning, welke bereikbaar zijn, worden conform de geldende wet- en regelgeving inbraakwerend uitgevoerd volgens weerstandsklasse 2.

Toegang tot het woongebouw zal met een toegangscontrole-systeem worden uitgevoerd. Het kozijn ter plaatse van de hoofdentree van het woongebouw op straatniveau wordt uitgevoerd als een elektromechanische tourniquet, geanodiseerd conform opgave architect.

Beglazing

De buitenkozijnen, buitenramen en deuren (welke voorzien worden van glas/glasstroken) van de appartementen worden voorzien van isolerende HR+++ beglazing. HR+++ glas is meerbladig glas, waarin de ruimte tussen de glasbladen is gevuld met een gas- of luchtmengsel. Het mengsel heeft tot doel het warmteverlies door het glas extra te beperken. Daar waar conform Bouwbesluit noodzakelijk of NEN3569 vereist wordt gelaagd en/of geluidsisolerend glas toegepast. Door de verschillende dikten van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

11. Dak

Het platte dak van de toren wordt voorzien van isolatie met de RC-waarde conform het Bouwbesluit, waarover een tweelaags bitumineus dakbedekkingssysteem wordt aangebracht. Op de daken worden diverse installatie onderdelen (ontluchting, aan-/afvoerkanalen, dakdoorvoeren van ventilatie etc.) geplaatst met daarbij PV panelen geplaatst op een frame dat geballast wordt. Volgens de voorschriften wordt, indien noodzakelijk, de dakbedekking nog aanvullend mechanisch bevestigd of geballast.

Tevens is er een gevelonderhouds-installatie voorzien ten behoeve van de bewassing van de gevelkozijnen en gevelpanelen van de toren. Voor de toegang naar het dak wordt ter plaatse van de lifthal een trapopgang gerealiseerd welke toegang geeft tot het dak. Dit dak is alleen toegankelijk voor de VvE. Het dak wordt conform voorschriften gedeeltelijk voorzien van looppaden van betontegels.

De dakranden t.p.v. de loggia's worden afgewerkt met een aluminium daktrim en dakkappen. Het dakvlak op de 6de verdieping, waar geen installaties, loopzones en dakbelasting op zijn aangebracht, wordt voorzien van een mos-sedum afwerking.

12. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in de woning worden overwegend opgebouwd uit gasbetonelementen. Wanddiktes 70 en 100 mm worden nader uitgewerkt conform de geldende regelgeving. Daar waar nodig worden voorzetwanden toegepast in de woning welke afgewerkt worden met een gipskartonplaat.

13. Binnenkozijnen & -deuren

De binnendeurkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen opdek montagekozijnen met een gasbeton-bovenpaneel. De kozijnen welke geplaatst worden in de constructieve betonwanden worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De witte opdek binnendeuren (231,5 cm hoogte) zijn fabrieksmatig afgelakt en voorzien van een loopslot en deurkrukken (kleur F1). De deuren van de badkamer en het toilet krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur een kastdeurslot. Ter plaatsen van de prefab meterkast wordt het bovenlicht voorzien van een paneel in de kleur van de deur en worden de deur en het paneel voorzien van een ventilatie opening. Onder de deuren van de badruimte en toiletruimte wordt een antraciet kunststenen dorpel aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht. Daar waar vereist worden de binnenkozijnen en -deuren brandvertragend uitgevoerd.

14. Plafondafwerking

De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk, uitgezonderd de meterkast. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen platen zichtbaar.

Op de verdiepingen worden de betonplafonds van de entreehal, centrale hal en lifthal voorzien van structuurspuitwerk met, mocht het noodzakelijk zijn, plaatselijk een akoestisch dempend plafond.

15. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte wanden worden afhankelijk van de ondergrond behangklaar opgeleverd volgens groep 3 conform TBA oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorwerk binnen. Dit houdt in dat de wanden geschikt zijn voor dik vinyl behang. We raden u aan de wanden bij de fijnere behangsoorten en het schilderen van de wanden nog verder voor te behandelen.

In basis worden de wandtegels van de sanitair ruimtes, met een afmeting van 20 x 40 cm, liggend uitgevoerd in de kleur wit (keuze uit mat of glans) met licht grijs voegwerk. De hieronder genoemde ruimten worden voorzien van wandtegels:

Toilet

Wandtegels rondom tot een hoogte 150 cm hoog. Plateau toilet wordt afgewerkt met de wandtegels. Boven het tegelwerk wordt de wand tot aan plafond voorzien van structuurspuitwerk, kleur wit.

Badkamer

Wandtegels rondom tot het plafond.

Algemene ruimten

De wanden van de lifthallen en trappenhuisen worden afgewerkt met structuurspuitwerk.

16. Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden voorzien van een zwevende afwerkvloer van anhydriet (afwerkvloer op een isolatie laag) m.u.v. van de douchehoek van de badkamer, deze wordt niet zwevend uitgevoerd. Zowel de toilet- als badruimte wordt uitgevoerd in zandcement.

Aandachtspunten voor de bewoners m.b.t. het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking:

- Maximale Rc-waarde van de door kopers aan te brengen vloerafwerking 0,09 m²K/W;
- De door kopers aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet direct zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;
- Indien de afwerkvloer is uitgevoerd als anhydrietvloer dient voor verlijmen van de vloerafwerkingen in opdracht van de bewoners geschuurd te worden;
- Afhankelijk van de aan te brengen vloerafwerking kan het zijn dat de vloeren vooraf geëgaliseerd moeten worden;
- Er dient grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten i.v.m. contactgeluid;
- In deze vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins in gewerkt worden;
- De vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen;

In de woningen worden de badkamer en het toilet voorzien van keramische vloertegels met afmeting 30x30 cm aangebracht met een standaard kosteloze keuze uit zes kleuren. Ter plaatsen van de douchehoek welke onder afschot worden aangebracht wordt aan één zijde een dorpel aangebracht. Wand- en vloertegels worden niet-strokkend aangebracht. De uitwendige hoeken worden voorzien van een kunststof hoekprofiel.

Voegen tegelwerk

Het tegelwerk op de wanden en vloeren wordt afgewerkt met een waterdichte voeg. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

17. Schilderwerk

De aluminium gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden fabrieksmatig aan de binnen- en buitenzijde uitgevoerd in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De warm- en/of koudwaterleiding in de badruimte en toiletruimte wordt in de wand verwerkt. De overige in het zicht blijvende leidingen binnen de woning (leidingen in technische ruimte en verdeler vloerverwarming in de berging) worden niet geschilderd.

18. Keuken

Uw woning wordt met een SieMatic keuken geleverd. Deze wordt voor de oplevering van uw woning geplaatst. De keuken is voorzien van een composiet werkblad, RVS spoelbak, en navolgende Siemens apparatuur: koelkast, combimagnetron, vaatwasser, inductiekookplaat (4-zones) en een RVS recirculatie afzuigkap. De installatievoorzieningen worden aangebracht conform verkoopcontracttekening van de leverancier. De op de verkooptekening getekende keuken en aansluitingen zijn indicatief.

Het is mogelijk om bij een niet-geselecteerde keukenleverancier een andere keuken te kopen, deze dient na de oplevering van uw woning te worden geplaatst. Over de keuzemogelijkheden met betrekking tot de keuken en de te volgen procedure wordt verwezen naar de 'Algemene toelichting, voorwaarden en showroomprocedures'.

19. Sanitair

In het appartement wordt sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de tekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven. De sanitair combinaties zal via Uw Huis, Uw Wensen verlopen. Met deze website kunt u uw badkamer en toiletruimte samenstellen.

Procedure Uw Huis, Uw Wensen

1. Na de koop van de woning ontvangt u van 'Uw Huis, Uw Wensen' een e-mail met meer informatie en een inlogcode voor de website.
2. U kunt de toiletruimte en badkamer inrichten door eerst een indeling te kiezen en vervolgens het sanitair uit te zoeken. Tijdens het selecteren van de indeling en het sanitair zijn de bijkomende kosten direct zichtbaar.
3. U bevestigt de offerte aanvraag op de website van Uw Huis Uw Wensen.
4. Uw Huis Uw Wensen controleert uw aanvraag en maakt de definitieve tekeningen en offerte, deze ontvangt u per mail, zodat u deze kunt bekijken, controleren en indien deze akkoord zijn, ondertekenen en retourneren.
5. Nadat de offerte definitief getekend retour is binnengekomen bij Uw Huis Uw Wensen komt deze in uw dossier bij Stebru terecht.
6. Het meerwerkbedrag wordt door Stebru gefactureerd.

20. Loodgieterswerk

De woning wordt aangesloten op een collectieve drukverhogingsinstallatie voor water die in de kelder wordt geplaatst. Vanaf een door het Nutsbedrijf te plaatsen hoofdaansluiting in de meterkast, wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter. In de warme meterkast wordt een aansluiting voor de stadsverwarming met een meter gerealiseerd door het Nutsbedrijf. Van de watermeter en van de stadsverwarmingsunit worden koud- en warmwaterleidingen naar onderstaande tappunten gebracht.

Alleen koud water naar:

- de tapkraan voor de wasmachine in de bergruimte/technische ruimte in de woning;
- de spoelinstallatie van het closetpot;
- het fonteinkraantje in de toiletruimte;
- de warmte-unit in de meterkast.

Koud- en warmwater naar:

- de kraanaansluiting in de keuken;
- de wastafelkraan in de badruimte;
- de douchekraan in de badruimte.

21. Elektrotechnische installatie

In de meterkast wordt een elektra-aansluiting met een elektrameter gerealiseerd door de nutspartijen. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen systeem. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Jung AS500 in de kleur Alpine wit. Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd als compact wandcontactdozen (d.w.z. één inbouwdoos) en worden horizontaal uitgevoerd.

De leidingen in de woning worden weggewerkt in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de externe berging, werkruimtes en stallingsgarage en eventueel het leidingwerk achter de toekomstige keuken.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd:

- De schakelaars op circa 105 cm;
- De wandcontactdozen op circa 30 cm;
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 120 cm;
- Aansluitpunt t.b.v. wandverlichting in de badkamer worden op een hoogte van ca. 230 cm aangebracht.

Nabij de opstelplaats van de wasmachine en de opstelplaats van de wasdroger in de berging in de woning wordt er één dubbele wandcontactdoos aangebracht welke geheel op een aparte groep is aangesloten. Ten behoeve van elektrisch koken wordt een Perilex aansluiting op een aparte groep aangebracht.

De loze leidingen bevinden zich ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer. Deze kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld UTP. De loze leidingen zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen. Loze leidingen worden conform de koperscontracttekeningen aangebracht en komen uit in de meterkast.

De appartementen worden voorzien van een videofoon installatie en beldrukker bij de voordeur.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning zijn op de koperscontracttekening aangegeven. De positie van de aansluitpunten is bij benadering aangegeven en kunnen afwijken t.o.v. de tekeningen.

In de algemene ruimten is een collectieve installatie aanwezig, deze wordt aangesloten op de CVZ kast. Dit geldt onder meer ook voor de aanwezige liftinstallatie. De algemene ruimten zijn voorzien van armaturen. Bij elke uitgang, entree en nooduitgang worden buitenlichtpunten toegepast. De lifthal en trappenhuis worden per verdieping voorzien van een wandcontactdoos.

22. Verwarmingsinstallatie & koeling

De installatie is aangesloten op de afleverset van de stadsverwarming en KO-installatie in de zogenaamde 'warme' en 'koude' meterkast in de woning en wordt uitgevoerd als laagtemperatuur vloerverwarming en topkoeling middels de vloerverwarmingsleidingen. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Uw woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming (Maximale Rc-waarde van de door kopers aan te brengen vloerafwerking 0,09 m²K/W) met een master thermostaat in de woonkamer en ruimte thermostaten in de slaapkamers en badkamer. De benodigde vloerverwarmingsverdeler wordt waar deze geplaatst zijn in een kast of technische ruimte, niet voorzien van een omkasting. De posities staan aangegeven op de koperscontracttekeningen. Het toegepaste systeem in de woning kunt u tevens gebruiken voor vloerkoeling. De koeling wordt door Eneco via de VvE geleverd aan de woningen in het gebouw. Koeling via de vloer kan ingezet worden om temperatuur-toppen af te vlakken. Dit betekent in de praktijk dat het systeem de woning een paar graden kan koelen en daarmee het wooncomfort vergroot.

De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle vloerverwarming bij gesloten ramen en deuren, zijn berekend volgens Woningborg

Ruimte	Temperatuur in °C
Woonkamer & keuken	22 °C
Slaapkamers en/of andere verblijfsruimte	20 °C
Verkeersruimte (zoals gang, hal)	18 °C
Toiletruimte	18 °C
Douche- en/of badkamer	22 °C
Inpandige bergruimte	15 °C

Het advies is om de ruimtes het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen. In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst welke met een stekker wordt aangesloten op een wandcontactdoos.

Algemene ruimten

De stallingsgarage en de algemene ruimten worden niet verwarmd. De leidingen van de warmte distributie ten behoeve van de woningen worden boven het plafond gemonteerd. Dit geldt eveneens voor de inpandige NUTS- en installatie tracés.

23. Ventilatie installatie

In uw woning wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer van lucht en mechanische afvoer van lucht. In de woning en het appartement wordt conform tekening een gemotoriseerde individuele ventilatie unit met warmteterugwinning geplaatst (WTW). Vanaf de ventilatie installatie/unit wordt lucht toegevoerd en afgezogen via metalen kanalen met eventuele (flexibele) hulpstukken. In de woning worden conform tekening indicatief aangegeven kunststof toe- en afvoerventielen aangebracht. In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem.

ventilatie installatie is CO₂ geregeld. De samenstelling van het systeem volgt uit de EPC berekeningen en te behalen EPC-norm.

24. Rookmelders

Conform Bouwbesluit worden in de woningen optische rookmelders geplaatst die apart zijn aangesloten op het lichtnet en met elkaar gekoppeld. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij.

25. Algemene voorzieningen woongebouw & stallingsgarage

Huisvuil

Het huisvuil wordt middels ondergrondse containers in de directe omgeving van de woning verzameld en door de Gemeente Rotterdam geledigd.

Centrale entree begane grond

De toegang tot het woongebouw is geregeld via een geïntegreerd bellentableau met een videofoon. De afsluitbare postkasten worden verwerkt in een meubel met een door de Architect te bepalen kleur.

De huisnummering wordt door de gemeente bepaald en wordt onder meer aangebracht op huisnummerbordjes bij de voordeuren van de woningen en de verwijsbordjes in de hoofdentree alsmede de postkasten.

De belinstallatie wordt uitgevoerd compleet met een deuropener-/spreekinstallatie en videofoon-kleuren-scherm. In de hal van deze woningen wordt een videofoon op een hoogte van ca. 150 cm geplaatst, waarmee verbinding kan worden gelegd met de hoofdentree en de deur kan worden geopend.

De entreehal op de begane grond wordt afgewerkt met schoonloopmat en een terrazzovloer met plint. De wanden worden voorzien van diverse verfraaiingen en een verlaagd plafond. Indeling en afwerkingen nader te bepalen door Architect.

Centrale hal op verdiepingen

De vloer van de gangen en lifthallen zullen voorzien worden van tapijttegels. De wanden en plafonds worden voorzien van spuitwerk. In het kader van de brandveiligheid zijn deze ruimtes voorzien van half verdiepte sprinklerkoppen. Indien er aan het plafond leidingen of kabelgoten (nuts tracé) aanwezig zijn of er akoestische voorzieningen nodig zijn, worden de plafonds gedeeltelijk voorzien van plafond-eilanden.

Plafond techniek ruimten

De plafonds van de techniekruimten worden, waarnodig, voorzien van geïsoleerde houtwolcement platen in een n.t.b. kleur.

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 wordt eenzijdig een leuning aangebracht, gemoffeld in een standaard RAL-kleur. Bevestigingsmiddelen in RVS uitgevoerd.

De wanden en plafonds (plafonds zijnde geen prefab onderdelen) worden voorzien van spuitwerk met, mocht het noodzakelijk zijn, plaatselijk een akoestisch dempend plafond. De betonvloeren (zijnde geen prefab onderdelen), welke voorzien worden van een afwerkvloer worden afgewerkt met tapijttegels, e.e.a. nader te bepalen door Architect

Liftinstallatie

Het woongebouw wordt voorzien van elektrisch aangedreven personenliften voor het vervoer van personen en goederen. De cabine heeft een leuning, spiegel, LED verlichting en heeft een minimale inwendige afmeting van ca. 1100 mm breedte, ca. 2100 mm diepte en ca. 2500 mm hoogte. Op de verdiepingen worden de RVS muurkappen en telescopisch schuivende deuren met een minimale vrije doorgang van ca. 900 x 2300 mm. Afwerkingen e.e.a. nader te bepalen door Architect.

Algemeen

De installatie van de stallingsgarage en de gemeenschappelijke voorzieningen zoals verlichting, lift en hydrofoor worden aangesloten op de centrale meter (CVZ) van het woongebouw conform concept begroting VVE.

26. Ruimtestaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting (conform tekeningen)
Entree woning (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Wandtegels tot plafond	Lichtschakelaar, plafond-lichtpunt, half verdiepte sprinklerkoppen, wandcontactdoos, rookmelder en videofoon.
Meterkast koud (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Elektrameter, groepenkast, hoofdkraan water, dubbel wandcontactdoos, SOP (signaal overname punt), CAI en telefoon.
Meterkast warm (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Unit t.b.v. warmte levering, unit t.b.v. koude levering.
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot 150cm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafond lichtpunt, vrijhangend toilet en fontein, fontein kraan, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Technische ruimte (bergruimte)	Dekvloer	Behangklaar (waar geen technische installatie is aangebracht)	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafond lichtpunt, vrijhangend toilet en fontein, fontein kraan, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Woonkamer (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaars, wandcontactdozen, plafond-lichtpunten, half verdiepte sprinklerkoppen, 2 loze leidingen (waarvan 1 loos t.b.v. CAI), Master kamerthermostaat en hoofd-bediening mechanische ventilatie, toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafond-lichtpunt, wandcontactdozen (onder andere werkstop-contacten boven aanrecht aansluitpunten spoelbak (warm- en koud water, vaatwasserkraan, afvoer), wandcontactdoos, vaatwasser, wandcontactdoos afzuigkap, wandcontactdoos koelkast, wandcontactdoos magnetron / oven, wandcontactdoos kooktoestel, loze leiding t.b.v. boiler, afzuigpunt(en) mechanische ventilatie.
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdozen, plafond-lichtpunt(en), half verdiepte sprinklerkoppen, ruimte-thermostaat, toevoerpunt(en) mechanische ventilatie. een loze leiding in de hoofdslaapkamer.
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafond-lichtpunt, wandlichtpunt, wandcontactdoos, Sanitair volgens tekening en hoofdstuk 20.

27. Materialen- & kleurenstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Buitenkozijnen	Aluminium	Parelmoer donkergrijs
Loggia-pui	Aluminium	Parelmoer donkergrijs
Hekwerken loggia's	Helder glas gevat in aluminium frame	Parelmoer donkergrijs
Gevel begane grond & 1ste verdieping	Beton	Tele grijs
Gevel Toren	Aluminium	Tele grijs
Balkons c.q. loggia's	Beton (geen antislip)	Grijs
Wanden loggia's	Vezelcementplaat	Parelmoer donkergrijs
Scheiding tussen loggia's	Helder glas gevat in aluminium frame	Zijde-grijs
Plafond loggia's	Houtwolcement beplating	Zijde-grijs
Pui hoofdentree (tourniquet)	Aluminium	Geanodiseerd

28. Materialen- & kleurenstaat interieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Dragende wanden	Beton	Behangklaar
Binnenwanden	Cellenbeton/voorzetwand	Behangklaar
Plafond	Structuur spuitwerk	Wit
Binnenkozijnen woning	Metaal	Wit
Binnendeuren woning	Opdek uitvoering	Wit
Hang- en sluitwerk	Metaal	Aluminium
Dorpels	Kunststeen	Antraciet
Vloertegels	Keramisch	Standaard in 6 kleuren
Wandtegels	Keramisch	Standaard in 6 kleuren
Toevoer- en afzuigventielen	Kunststof	Wit
Elektrotechnisch schakelmateriaal	Kunststof	Wit
Voordeurkozijn	Metaal	n.t.b. door architect
Woningentreedeur	Hardhout	n.t.b. door architect

De definitieve materialen en kleuren worden aan de hand van monsters in het werk door de bouwdirectie vastgesteld.

Onder "wit" wordt verstaan: een wit tint, de kleur wit van de diverse materialen verschillen namelijk per fabrikant. Lichte kleurverschillen tussen de verschillende materialen kunnen voorkomen.

29. Tot slot

In deze technische omschrijving vindt u algemene informatie en informatie over materialen en installaties.

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;
- Makelaarskosten;
- Omzetbelasting (eventuele wettelijke wijzigingen van dit tarief worden aan u doorberekend);
- Het verkrijgen van het Woningborg-certificaat;
- Het verkrijgen van het energielabel;
- Sanitair zoals omschreven in technische omschrijving;
- Keuken stelpost 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;
- VVE kosten.

Disclaimer:

Deze Technische Omschrijving is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om deze technische omschrijving aan te passen. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnen afwijken.

THE
MOD
ERN
IST