

# **BLOOMING<sup>®</sup>**

## **ZWIJNDRECHT**

KOPERSINFORMATIE, PROJECTINFORMATIE EN  
TECHNISCHE OMSCHRIJVING NIEUWBOUWPROJECT  
BLOOMING ZWIJNDRECHT

Versie 26-11-2025

## Inhoudsopgave

|                                                   |           |
|---------------------------------------------------|-----------|
| Inhoudsopgave .....                               | 2         |
| <b>Algemene kopers-informatie.....</b>            | <b>4</b>  |
| <b>1. Kopers-informatie</b>                       | <b>4</b>  |
| • De gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst      | 4         |
| • SWK                                             | 5         |
| • Voorbehoud technische en juridische beoordeling | 6         |
| • Betalingen, termijnen en typen facturen         | 6         |
| • Eigendomsoverdracht                             | 6         |
| • Kopers-opties procedure                         | 7         |
| • Sluitingsdata                                   | 7         |
| • Overige bepalingen                              | 7         |
| • Bouwtijd                                        | 7         |
| • Uw huidige woning                               | 7         |
| • Verzekering                                     | 8         |
| • Oplevering en sleuteloeverdracht                | 8         |
| • Bouwplaats bezoek                               | 9         |
| • Kijk- en inmeetdagen                            | 9         |
| • Opschortingsrecht (5% regeling)                 | 9         |
| <b>2. Projectinformatie</b>                       | <b>10</b> |
| • Projectdocumentatie                             | 10        |
| • Bouwbesluit en normen                           | 10        |
| • Maatvoering                                     | 10        |
| • Wijzigingen tijdens de bouw                     | 11        |
| <b>Koopovereenkomst .....</b>                     | <b>11</b> |
| <b>1. Kopersinformatie</b>                        | <b>11</b> |
| <b>2. Omschrijving</b>                            | <b>11</b> |
| • NUTS-voorzieningen                              | 11        |
| • Bluswatervoorzieningen                          | 12        |
| • Terrein en inrichting                           | 12        |

|                                                            |           |
|------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Aannemingsovereenkomst .....</b>                        | <b>13</b> |
| <b>1. Kopers-informatie</b>                                | <b>13</b> |
| <b>2. Projectinformatie</b>                                | <b>13</b> |
| • Gebied in ontwikkeling                                   | 13        |
| • BENG en energielabel                                     | 13        |
| • Milieu                                                   | 13        |
| <b>3. Technische omschrijving</b>                          | <b>14</b> |
| • Peil van het appartementengebouw                         | 14        |
| • Grondwerk                                                | 14        |
| • Fundering                                                | 14        |
| • Dragende wanden, -kolommen en balken appartementengebouw | 14        |
| • Prefabbeton                                              | 14        |
| • Gevels en wanden                                         | 14        |
| • Staalconstructies                                        | 15        |
| • Vloeren                                                  | 15        |
| • Platte daken                                             | 15        |
| • Isolatievoorzieningen                                    | 15        |
| • Hemelwaterafvoeren                                       | 16        |
| • Kozijnen, ramen en deuren                                | 16        |
| • Sluitplan                                                | 16        |
| • Beglazing                                                | 17        |
| • Hekwerken en aluminium onderdelen                        | 17        |
| • Buiten timmerwerk                                        | 17        |
| • Binnen timmerwerk                                        | 18        |
| • Dorpels, vensterbanken en afdekbanden                    | 18        |
| • Brandveiligheidsvoorzieningen                            | 18        |
| • Rookmelders                                              | 18        |
| • Cementdekvloer                                           | 18        |
| • Vloerafwerkingen                                         | 18        |
| • Wandafwerkingen                                          | 19        |
| • Schilderwerk                                             | 19        |
| • Keuken                                                   | 19        |
| • Waterinstallatie                                         | 20        |
| • Binnenriolering                                          | 21        |
| • Gasinstallatie                                           | 21        |
| • Sanitair                                                 | 21        |
| • Klimaatinstallaties: ventilatie, verwarming en koeling   | 22        |
| • Aandachtspunten voor uw duurzame klimaatinstallatie      | 25        |
| • Elektrische installatie                                  | 26        |
| • Binneninrichting                                         | 27        |
| • Telecommunicatievoorzieningen                            | 28        |
| • Liftinstallatie                                          | 28        |
| • Schoonmaken en oplevering                                | 28        |

## Algemene kopers-informatie

### 1. Kopers-informatie

Een appartement kopen is voor velen geen dagelijkse bezigheid. Omdat het een belangrijke stap in uw leven is en het om grote bedragen gaat, is het van belang dat u een goed inzicht heeft in de gebruikelijke procedures en voorwaarden bij de aankoop van een nieuwbouwappartement.

Wij adviseren u deze Kopers-informatie, de Projectinformatie en de Technische Omschrijving met aandacht te lezen, zodat u volledig geïnformeerd bent over uw appartement.

In dit document treft u gedetailleerde informatie aan wat wel en niet in de koop begrepen is wanneer u de koop- en aannemingsovereenkomst sluit. Daarnaast geven we uitleg over het verloop van de betalingen.

- **De gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst**

De woning wordt verkocht en gekocht door het tekenen van de gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst. Deze bestaat uit twee delen. De koopovereenkomst voor de grond- en ontwikkelkosten die u sluit met de ontwikkelaar. De aannemingsovereenkomst voor de realisatie van uw woning die u sluit met de aannemer.

Met het ondertekenen van de gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom en aanneemtermijnen. De ontwikkelaar verplicht zich tot het overdragen van de grond en de aannemer verplicht zich tot de realisatie van uw woning. U ontvangt een kopie van de getekende overeenkomsten van de makelaar.

Na ondertekening van de gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst kan de notaris de akte van levering voor de eigendomsoverdracht opmaken. De totale koopprijs van een nieuwbouwappartement van project Blooming Zwijndrecht is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat de kosten voor overdracht van de woning in de prijs zijn opgenomen. Onderstaand de in de koopprijs begrepen kosten zoals beschreven en uitgesplitst in het koop- en aannemingsdeel.

De koopsom bevat:

- Grondkosten;
- Voorbereidingskosten als architect en overige adviseurs;
- Gemeentelijke leges;
- Notariskosten voor de aankoop van de woning;
- Aansluitkosten voor aansluiting van water, elektra, riolering, centrale antenne-installatie, data en telefonie;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief worden aan de koper doorberekend).

De aanneemsom bevat:

- Bouwkosten voor realisatie van de woning, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen. Een en ander zoals nader gespecificeerd in de Technische Omschrijving;
- SWK kosten;
- Aanleg- en inrichtingskosten van het buitenterrein;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend).

Naast de koopprijs zijn er enkele overige kosten waar u rekening mee moet houden. Het betreft hier de kosten welke *niet* in de koop- en aanneemsom zijn inbegrepen. Deze kosten kunnen zijn:

- Afsluitprovisie van uw hypothecaire geldlening;
- Notariskosten inzake hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw over de grond en de (vervallen) termijnen.

Andere kosten die *niet* in de koop- en/of aanneemsom zijn opgenomen, zijn:

- Kosten van eventueel meerwerk uit de kopers-optielijst;
- Kosten voor wand-/vloerafwerking en raamstoffering;
- Aansluitkosten en entree- en abonneegelden voor internet en telefoon;
- Aansluitkosten en entree- en abonneegelden voor radio/televisie (CAI)

#### • SWK

De woning wordt aan u verkocht onder garantie van SWK. Als u een woning koopt onder de garantie van SWK, koopt u een woning met zekerheid. Dit betekent onder meer het volgende:

- De aannemer garandeert dat uw woning voldoet aan de door SWK gestelde kwaliteitsnormen;
- Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige onderdelen is de garantietermijn korter of langer;
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model dat door SWK is vastgesteld. Dit biedt de zekerheid dat afspraken tussen u als koper en de aannemer duidelijk zijn vastgelegd;
- SWK biedt u als koper de zekerheid dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de aannemer, uw woning zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is, keert SWK tot een bepaald maximum een schadevergoeding uit;
- Wanneer er geschillen ontstaan over bijvoorbeeld de kwaliteit van uw woning, kunt u SWK verzoeken een uitspraak te doen die voor alle partijen bindend is.

Nadat u uw aankoopbesluit hebt genomen, ontvangt u via de makelaar een SWKgarantie- en waarborgregeling. In de SWKgarantie- en waarborgregeling zijn onder meer de garantieregeling, garantie-normen, garantietermijnen e.d. opgenomen. De regeling is voor u belangrijk en wij raden u aan om deze zorgvuldig door te nemen. Het garantiecertificaat wordt u rechtstreeks toegezonden nadat de aannemingsovereenkomst is getekend en de ontbindende voorwaarden zijn vervallen.

Voor meer informatie over SWK en voor het downloaden van diverse brochures kunt u terecht op [www.swk.nl/documenten](http://www.swk.nl/documenten)

Ongeacht wat in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door SWK gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. In geval enige bepaling in deze Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadeliger mocht zijn voor uw als koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. Bij tegenstrijdigheden prevaleert de Technische Omschrijving boven de contracttekeningen.

De volgende onderdelen vallen buiten de SWKgarantie:

- Voorzieningen buiten de woning zoals onder andere erfafscheidingen en terreininrichting;
- Voorzieningen van niet-bouwkundige aard zoals onder andere het buitenriool.

- **Voorbehoud technische en juridische beoordeling**

Deze Kopers-informatie en Technische Omschrijving is samengesteld onder voorwaarde van 'plan acceptatie' door SWK. SWK voert vóór acceptatie altijd een technische en juridische beoordeling uit. Het plan is reeds voor beoordeling aan SWK aangeboden. Mogelijk komen hier enkele wijzigingen of aanvullingen uit voort.

- **Betalingen, termijnen en typen facturen**

De betaling van de in de gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst omschreven koopprijs, aangeduid als 'koop- en aanneemsom', geschiedt in termijnen. U ontvangt na ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst de volgende typen facturen:

- De koopfactuur: dit is een factuur voor de grondkosten zoals genoemd in de koopovereenkomst. Deze factuur dient de koper voor de eigendomsoverdracht bij de notaris (notarieel transport) te betalen;
- De termijnfacturen bouw: in de aannemingsovereenkomst is een termijnschema opgenomen voor de zogenaamde bouwtermijnen. De in het termijnschema vermelde bouwtermijnen vervallen overeenkomstig de voortgang van de bouw. Zodra een bouwtermijn is vervallen ontvangt de koper een termijnfactuur. Deze factuur dient de koper binnen veertien dagen na dagtekening te betalen;
- De rentefactuur (indien van toepassing): factuur voor eventueel renteverlies tijdens de bouw over de grond en de (vervallen) termijnen.

Ná de koop van uw woning wordt u voorafgaand aan en tijdens het bouwproces in de gelegenheid gesteld om van uw nieuwe appartement uw nieuwe thuis te maken. Middels o.a. de kopers-optielijst van de aannemer en de showrooms of diensten van betrokken projectpartners wordt u in de gelegenheid gesteld om uw appartement tot in de puntjes af te werken en in te richten. Voortkomend uit uw individuele keuzes dient u rekening te houden met de volgende typen facturen:

- Kopers meer- en minderwerk: het betreft hier de (termijn)facturen die voortkomen uit uw keuzes voor kopers-opties van de aannemer (kopers-optielijst) en showroomafspraken (o.a. sanitair showroom en deurenportaal). Betreffende kopers meer- en minderwerken worden door de aannemer aan u gefactureerd conform afspraken (termijnen) die hierover in de aannemingsovereenkomst met u zijn overeengekomen;
- Partnerbedrijven zoals vermeld in o.a. de brochure zullen afhankelijk van uw individuele product keuzes hun eigen offertes, facturen en betalingstermijnen/regelingen aan u doen toekomen.

- **Eigendomsoverdracht**

De overdracht vindt plaats via de notaris met de zogenaamde 'akte van levering' (notarieel transport) en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. In de akte van levering worden alle van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van uw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers waardoor de gerechtigheid tot appartementsrechten op uw naam komt te staan. Ook het passeren van de hypotheekakte, waarmee de financiering is geregeld, wordt verzorgd door de notaris. Deze akte zal tegelijkertijd met de leveringsakte worden gepasseerd.

In de koop-/aannemingsovereenkomst staat de uiterste datum van het notarieel transport van uw appartement. Dat is dus de datum waarop de koper uiterlijk eigenaar van het appartement wordt. Voor die datum stuurt de notaris de koper een afrekening, waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag (grondkosten en eventueel vervallen bouwtermijnen), is aangegeven. Dit is inclusief de bijkomende kosten zoals:

- De rente over de vervallen, maar tot de leveringsdatum, nog niet betaalde

(bouw)termijnen;

- Grondrente vanaf valutadatum;

En eventueel:

- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- De afsluitkosten van de hypotheek.

- **Kopers-opties procedure**

U wordt in het bezit gesteld van een zogenaamde 'kopers-optielijst'. Op de kopers-optielijst staan mogelijke alternatieven dan wel keuzes met bijbehorende verrekenprijzen veelal de kopers meer- en minderwerken van de aannemer genoemd.

#### *Showrooms*

Door de aannemer en/of installateur wordt u middels een aantal (digitale) showrooms in staat gesteld om het basis opleveringsniveau van uw woning naar wens aan te passen. Zo kunt u via de (digitale) showroom uw badkamer en toilet naar eigen smaak en inzicht aanpassen en hierin uw keuzes maken voor andere producten, merken en kleuren. Ook voor aanpassing van standaard tegelwerk en uw binnendeuren wordt voorzien in een (digitale) showroom. Nadere informatie en persoonlijke uitnodigingen voor de diverse showrooms ontvangt u te zijner tijd via de aannemer.

- **Sluitingsdata**

Het opgeven van de keuzes dan wel opties uit de kopers-optielijst is mogelijk tot een vooraf bepaalde sluitingsdatum. Afhankelijk van de planning van de bouw, waarbij rekening gehouden wordt met de benodigde voorbereidingstijd en levertijd van materialen, worden deze data voor diverse onderdelen vastgesteld. Opgaven van wijzigingen worden na het verstrijken van een sluitingsdatum niet meer in behandeling genomen. Mocht de woning verkocht worden tijdens het bouwproces zal de kopersbegeleiding aangeven welke mogelijkheden er nog zijn.

- **Overige bepalingen**

Voor rechten en plichten welke betrekking hebben op de grond onder de woning, bijvoorbeeld instandhouding/onderhoud erfscheidingen etc., wordt verwezen naar de koop-/aannemingsovereenkomst c.q. akte van levering.

- **Bouwtijd**

Op het moment van koop wordt een globale opleveringsprognose gegeven wanneer uw woning voor bewoning gereed zal zijn uitgaande van de start van de bouw. Onvoorziene omstandigheden als brand, storm, waterschade en/of onwerkbaar weer kunnen een verlenging van de bouwtijd veroorzaken. Feest- en vakantiedagen, de weekeinden en ATV-dagen vallen niet onder werkbare werkdagen.

- **Uw huidige woning**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van uw huurwoning raden wij u aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Wacht u onze opleveringsbrief af, alvorens u definitieve afspraken maakt. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van omstandigheden echter, wij noemden reeds enkele, kunnen een opschuiving veroorzaken, zeker als de bouw op het moment van aankoop nog niet is aangevangen.

- **Verzekering**

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering, overeenkomstig de aannemingsovereenkomst, is de woning door de aannemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering, overeenkomstig de aannemingsovereenkomst, dient de koper hierin te voorzien (voor uw inboedel dient u zelf na oplevering een verzekering af te sluiten).

- **Oplevering en sleuteloverdracht**

*Bouwkundige oplevering*

De woning maakt deel uit van een project met meerdere woningen en woningtypen. Hierbij kan het voorkomen dat de voortgang van de bouw van de door u gekochte woning niet continu zal verlopen door intervallen in de planning.

Minimaal twee weken voor de oplevering krijgt u een schriftelijke uitnodiging. Bij de oplevering zullen de garantiebewijzen c.q. gebruiksinstructies worden overhandigd van de technische installatie en een Materiaal en kleurenstaat met kleurnummers etc.

Tot drie maanden nadat u de sleutels heeft ontvangen, kunt u de aannemer schriftelijk mededelen of alle eerdere geconstateerde onvolkomenheden zijn verholpen en/of nieuwe onvolkomenheden zijn ontstaan, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of "werken" van materialen. Verliest u daarbij niet uit het oog dat de woning is gebouwd van "levende" materialen die nog enigszins kunnen gaan werken. Bij stukadoorswerk bijvoorbeeld kunnen in de hoeken van de plafonds (haar)scheurtjes ontstaan, wisselingen van plaatnaden kunnen zich licht aftekenen en deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet wennen aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Dit kan nooit voorkomen worden. Nadat alle onvolkomenheden waarvan melding is gedaan, zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

*Oplevering kopers-opties (meer- en minderwerk van de aannemer)*

Tijdens de bouw en vóór de bouwkundige oplevering worden de door u opgedragen werkzaamheden van de gekozen kopers-opties, het meer- en minderwerk van de aannemer, in uitvoering gebracht. Oplevering hiervan geschiedt uiteraard conform overeen gekomen opties.

*Oplevering keuken*

De basis aansluitingen voor de keuken zijn in de aanneemsom inbegrepen. Voor de positioneringen hiervan geldt dat deze kosteloos verplaatst kunnen worden op dezelfde wand zolang dit binnen de sluitingsdatum aangegeven wordt. Eventuele aanvullingen en grote verplaatsingen in aansluitpunten kunnen tevens als meerwerk meegenomen worden.

Voor het project is Tieleman Keukens betrokken als projectpartner, dit betekent dat veel zaken als, wat zijn de mogelijkheden m.b.t. opstellingen en aansluitwaardes bekend zijn en dus niet achteraf voor verrassingen zorgen. Het staat u vrij om uw keuken aan te schaffen bij een andere leverancier van uw keuze, de aannemer rekent hiervoor wel een coördinatievergoeding indien er wijzigingen in de installatie benodigd zijn conform de optielijst.

De keukenleverancier kan na de bouwkundige oplevering de keuken leveren en plaatsen. Tieleman Keukens wordt hiervoor op de hoogte gehouden door de aannemer en zal u dus ontzorgen in dit traject.

- **Bouwplaats bezoek**

U moet rekening houden met de strenge wettelijke Arbo-/veiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats. Conform de Arbowet- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van de aannemer. Het is derhalve verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden van derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

- **Kijk- en inmeetdagen**

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige woning te bezichtigen, ruimtes in te meten en/of foto's te maken zullen kijk- en inmeetdagen georganiseerd worden. Informatie hierover wordt u middels nieuwsbrieven verstrekt.

Vanwege voorgeschreven maatregelen vanuit overheidswege, bijvoorbeeld in verband met het coronavirus kan de mogelijkheid bestaan dat kijkdagen niet mogelijk zijn.

- **Opschortingsrecht (5% regeling)**

Deze regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen. Hier wordt nader in de aannemingsovereenkomst op terug gekomen.

## 2. Projectinformatie

### • Projectdocumentatie

Alle tekeningen, maten en materialen in dit document zijn gebaseerd op informatie van de architect, de gemeente en de adviseurs van dit project. Alle projectgegevens zijn met zorg en nauwkeurigheid verwerkt. U dient rekening te houden met het feit dat de op tekening aangegeven maten de werkelijkheid benaderen. Geringe maatverschillen kunnen optreden als gevolg van de materiaalkeuze en dikte van de afwerking. De opgegeven maten op de plattegronden zijn gebaseerd op niet afgewerkte wanden. Van de tekeningen kan niet worden gemeten.

De indeling op de situatietekening van het openbare gebied (straten, paden, groen, parkeerplaatsen, vuilcontainers en dergelijke) is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de ondernemer. De eventuele perspectieftekening is indicatief evenals de indelingsvoorstellen. Er kunnen geen rechten ontleend worden aan:

- De tenaamstelling van de ruimte die niet corresponderen met de terminologie van het Bouwbesluit;
- Perspectief- en/of sfeertekeningen;
- Foto's en Artist Impressies;
- Brochure, strooifolders, flyers, advertenties;
- Maquettes;
- Interieurschetsen;
- Indelingen van plattegronden door middel van meubilering;
- Omgeving(impressie)gegevens, met de daarbij behorende tekeningen;
- Gestippelde of met onderbroken lijntjes aangegeven opstellingen van sanitair, keukens etc. in gevels, doorsneden en plattegronden;
- Ingetekende (keuken)apparatuur, wasdrogers, wasmachines, meubels etc., deze dienen uitsluitend om u een indruk te geven van de beschikbare ruimte, deze zijn niet bij de koopsom begrepen;
- De op tekening aangegeven installaties en locaties daarvan, zijn uitsluitend indicatief.

### • Bouwbesluit en normen

Bij het samenstellen van dit document is uitgegaan van de eisen volgens het huidig vigerend Bouwbesluit. Om de beschrijvingen en tekeningen voor belangstellenden en niet bouwkundigen leesbaar te houden is de terminologie van het Bouwbesluit op een aantal punten aangepast. In afwijking van het Bouwbesluit worden onder andere voor het benoemen van de ruimten de volgende beschrijvingen gehanteerd:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer in plaats van verblijfsruimte;
- Entree, gang en hal in plaats van verkeersruimte;
- Badkamer in plaats van badruimte;
- Toilet in plaats van toiletruimte;
- Berging en (berg)kast in plaats van onbenoemde ruimte;
- MK (Meterkast) in plaats van meterruimte.

### • Maatvoering

De maatvoering op de tekeningen betreft 'circa' maten. Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters. De afmetingen van leidingschachten zijn indicatief en worden conform berekeningen en de tekeningen van de installateurs uitgevoerd. De koper ontvangt de revisie stukken via het digitale klantportaal.

- **Wijzigingen tijdens de bouw**

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens van tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan.

Ondanks bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen die voortvloeiend uit eisen van o.a. de overheid, SWK en nutsbedrijven door de aannemer 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 verwerken, bijvoorbeeld doordat de omschreven materialen niet meer leverbaar zijn of doordat overmacht tijdige levering ervan onmogelijk maakt.

De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Dergelijke wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Overige wijzigingen vinden uitsluitend plaats in overleg tussen koper en aannemer.

## **Koopovereenkomst**

### **1. Kopersinformatie**

Blooming Zwijndrecht is een ontwikkeling van Ontwikkelingsmaatschappij Zwijndrecht B.V.. Ontwikkelingsmaatschappij Zwijndrecht heeft het gehele nieuwbouwplan samen met haar architect en adviseurs doen ontwikkelen tot en met het definitieve ontwerp en de onherroepelijke bouwvergunning.

Zoals voorgaand beschreven koopt u uw woning en wordt de woning aan u verkocht door het tekenen van de gesplitste koop-/aannemingsovereenkomst. De koopsom (als onderdeel van de totale koopprijs) bevat naast de grondkosten en omzetbelasting, de vergoeding voor:

I. reeds gemaakte kosten voor

- de architect en adviseurs;
- gemeentelijke leges;
- notariskosten

en

II. nog te maken kosten voor:

aanleg van water-, elektra-, riolering-, telefonie en datanetwerk

### **2. Omschrijving**

- **NUTS-voorzieningen**

Het complex wordt, vanzelfsprekend, aangesloten op de gebruikelijke NUTS-voorzieningen. Werkzaamheden omvatten het door derden en in overleg met alle NUTS-bedrijven (laten) realiseren van nieuwe huisaansluitingen op het gemeentelijk (gescheiden) rioolstelsel, waterleidingnet, energie infrastructuur, televisie net, telefonie en datanetwerk.

Als gevolg van veranderingen in de wet en regelgeving worden nieuwbouw complexen niet meer aangesloten op het gasnet. Aanleg van een gasaansluiting is dan ook uitgesloten.

- **Bluswatervoorzieningen**

In de algemene- en verkeersruimtes wordt conform wet- en regelgeving en op aangeven van bevoegd gezag (brandweer) voorzien in voldoende blusmiddelen, waaronder een zogenoemde droge blusleiding. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de aanwezige bluswatervoorzieningen in de nabije omgeving.

- **Terrein en inrichting**

#### **Buitenriolering en hemelwaterafvoer**

De buitenriolering begint vanaf de door de gevel gebrachte binnenriolering tot en met de aansluiting op het gemeenteriool. De riolering wordt uitgevoerd in kunststofbuizen, van voldoende capaciteit, en wordt met de nodige hulpstukken aangesloten op het gemeenteriool. Ter plaatse van de doorvoer van het binnenriool door de gevel wordt voorzien in onstopningspunten. Om zettingsverschillen tussen het gebouw en de grond op te kunnen vangen wordt voorzien in een flexibele overgang met het buitenriool.

Er is sprake van een infiltratievoorziening op eigen terrein. De infiltratievoorziening dient als opvang en afvoer van het hemelwater (buffer) en wordt waarschijnlijk aangesloten op het plaatselijke rioolstelsel.

Het buitenriool wordt aangesloten op het in de omgeving aanwezige rioolstelsel.

#### **Wegen, parkeren (privé) en voetpaden**

De verharding van de toegangsweg wordt uitgevoerd in klinkerbestrating of gelijkwaardig.

#### **Tuinen, groenvoorzieningen en erfafscheidingen**

De locatie is gelegen in een binnenstedelijk gebied. De tuinen rondom de bebouwing worden aangelegd als een stadstuin welke aansluiting heeft op de bestaande omgeving. Het perceel wordt gedeeltelijk voorzien van een natuurlijke erfafscheiding. Terreininrichting en herplanting van bomen verloopt volgens verstrekte vergunningen en gemaakte afspraken met omwonenden en gemeente. Er wordt geen beregeningsinstallatie aangebracht.

#### **Terrassen**

In het buitenterrein is voorzien in de aanleg van gemeenschappelijke , terrassen. Deze terrassen maken onderdeel uit van de gemeenschappelijke Lounge en Living.

#### **Buitenverlichting**

Op de parkeerplaats en ter plaatse van looppaden naar entrees van het complex wordt buitenverlichting (LED) aangebracht. De schakeling van de armaturen vindt plaats door middel van een tijdschakelaar en schemerschakelaar en/of bewegingsmelder. De buitenverlichting wordt aangesloten op de algemene meterkast behorende bij de gemeenschappelijke ruimten.

#### **Afvalinzameling**

Op of buiten het terrein wordt, op een nog nader vast te stellen plek, voorzien in voldoende faciliteiten voor het gescheiden inzamelen van (rest)afval, een en andere in nadere afstemming met de gemeente.

## Aannemingsovereenkomst

### 1. Kopers-informatie

De aanneemsom bevat:

- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijgingen;
- SWK kosten;
- Omzetbelasting (momenteel 21%; eventuele wettelijke wijzigingen van dit BTW-tarief tijdens de bouw worden aan de koper doorberekend).

### 2. Projectinformatie

#### • Gebied in ontwikkeling

Ten tijde van de oplevering van de betreffende fase zullen zeer waarschijnlijk gedeelten van het bouwplan en/of het openbaar gebied nog niet gereed of in uitvoering zijn. Dit kan voor dergelijke gebieden gebruikelijke omstandigheden met zich meebrengen.

De aannemer bepaalt de meest effectieve bouw- en oplevervolgorde. Deze behoeft niet automatisch de bouwnummervolgorde te zijn.

Afhankelijk van het seizoen waarin de opleveringen plaatsvinden kunnen beplantingen mogelijk nog niet aangebracht zijn en zullen dan later worden aangebracht.

#### • BENG en energielabel

Blooming Zwijndrecht wordt gerealiseerd op basis van BENG-richtlijnen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en vanaf 1 januari 2008 moeten woningen worden voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A tot en met G. Een woning met het A-certificaat is zeer energiezuinig en een woning met het G-certificaat is het minst energiezuinig.

Voor alle woningen in Blooming zijn voor het verkrijgen van de bouwvergunning individuele voorlopige energielabels opgesteld cf. de NTA 8800 en de ISSO 82.1. Iedere woning heeft een geregistreerd en *voorlopig* energielabel van minimaal A+++.

Bij oplevering moeten deze labels worden omgezet naar een definitief energielabel eveneens conform de NTA 8800 en de ISSO 82.1. Deze worden opgesteld naar aanleiding van de opgeleverde bouwkundige en installatietechnische situatie. De definitieve energielabels worden opgesteld aan de hand van de dan geldende regelgeving en normen. Hierdoor zou het definitieve energielabel af kunnen wijken van het voorlopige energielabel.

#### • Milieu

Bij het ontwerp van de woningen, de keuze van de materialen en de werkzaamheden tijdens de bouw, wordt rekening gehouden met het milieu. Uitgangspunt is dat afval tijdens de uitvoering zoveel mogelijk wordt beperkt. Bouwafval wordt vervolgens zoveel mogelijk gescheiden ingezameld en afgevoerd ten behoeve van recycling. De aandacht voor het milieu komt verder tot uitdrukking in de onderstaande toepassingen en uitvoeringen:

- Isolerende voorzieningen van begane grondvloer, gevels en daken;
- Zoveel mogelijk toepassen van recyclebare en geprefabriceerde materialen;
- De houten onderdelen van de woningen bestaan uit verantwoord geproduceerd hout (FSC-, PEFC-, of STIP-keurmerk).

### 3. Technische omschrijving

- **Peil van het appartementengebouw**

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer gemeten achter de voordeur en achter de deur van de centrale entree van de appartementen. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald en moet nog worden vastgesteld.

- **Grondwerk**

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden van ontgraven en aanvullen ten behoeve van de funderingen, grondleidingen, nutsleidingen en bestratingen binnen de erfgrenzen van het appartementengebouw.

De uitkomende grond wordt gebruikt voor het aanvullen van de fundering, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen en ophogingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het tot de kavel behorende terrein vlak en conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd.

- **Fundering**

De fundering van het gebouw bestaat uit betonnen funderingsbalken, die op betonnen prefab palen rusten. De vereiste afmetingen van de funderingsconstructies, lengte van de betonpalen e.d. worden bepaald door de constructeur.

- **Dragende wanden, -kolommen en balken appartementengebouw**

De volledige draagconstructie wordt hoofdzakelijk uitgevoerd als constructieve kalkzandsteenwanden. Waar nodig wordt er ook een staalconstructie toegepast. Een en ander conform berekeningen van de hoofdconstructeur.

- **Prefabbeton**

#### **Balkons**

De balkons van de appartementen worden uitgevoerd in een prefab betonplaat in grijs, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De bovenkant wordt uitgevoerd met een anti-slipprofiel. De plafonds van de balkons op de zuidzijde worden voorzien van witte akoestische beplating.

#### **Trappen en bordessen**

De trappen in de trappenhuizen worden uitgevoerd in grijze prefabbeton met boom. De treden van de trap en de loopvlakken worden uitgevoerd in anti - slipprofiel. De onderzijde van de trappen en bordessen wordt gerold en niet nader behandeld (niet gesausd). De hijsgaten worden afgewerkt met een beton- of keramische mortel.

- **Gevels en wanden**

De gevels op de begane grond (plint) van het gebouw worden met bamboe gevelbekleding o.g. uitgevoerd. De gevels op de verdiepingen worden afwisselend uitgevoerd met metselwerk en groene gevel. Bij de entree worden de wanden eveneens uitgevoerd met bamboe gevelbekleding o.g.. In de gevels zijn op diverse locaties vleermuiskasten verwerkt. De binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Alle buitengevels van de woningen worden voorzien van isolatie, met de vereiste isolatiewaarden. De luchtspouw wordt geventileerd. In het metselwerk worden indien nodig, in verband met het werken (krimpen en uitzetten) van de materialen, de noodzakelijke dilataties aangebracht.

#### Baksteen metselwerk

De buitenspouwbladen op de verdiepingen worden uitgevoerd als traditioneel schoonmetselwerk in baksteen, kleur conform de kleur- en materiaalstaat, met ca. 3mm terug liggend, voegwerk. De kleurstelling wordt uiteindelijk definitief bepaald door de architect.

#### Kalkzandsteen en gips

De wanden van de liftkern, het trappenhuis, de woning scheidende wanden van de appartementen met een constructieve functie worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet dragende binnenwanden van het appartement worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden conform voorschriften van de fabrikant.

De bergingen op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteenelementen (onafgewerkt) en kalkzandsteen vellingblokken.

- Staalconstructies

#### Stalen liggers en kolommen

De benodigde stalen kolommen en liggers worden aangebracht volgens opgave van de constructeur. Indien nodig worden kolommen en liggers brandwerend bekleed.

#### Trappen en bordessen

De trap in de centrale hal begane grond tot en met de eerste verdieping zal worden uitgevoerd in staal, voorzien van spijlen hekwerken en hardhouten treden voorzien van antislip strips.

- Vloeren

#### Vloer begane grond

De begane grondvloer wordt uitgevoerd in een geïsoleerde kanaalplaatvloer. De vloeren worden waar nodig aangestort met beton.

#### Vloeren appartementen

De verdiepingsvloer en dakhuis worden uitgevoerd als plaatvloer. De vloeren worden in het werk gestort met beton. De onderzijden van de verdiepingsvloeren worden geheel afgewerkt met fijn spuitwerk met uitzondering van techniek ruimte & meterkast.

- Platte daken

#### Platte daken

De platte daken worden voorzien van een twee-laagse bitumineuze dakbedekking geplakt op een dakisolatie. De dakranden van de platdakconstructies worden afgewerkt met een aluminium daktrim.

#### Dak begroeiing

De daken worden deels voorzien van mossedum dakbedekking.

- Isolatievoorzieningen

Het gehele complex wordt duurzaam geïsoleerd. De volgende isolatiewaarden zijn aangehouden:

- Gevel:  $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Dak:  $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$
- Begane grondvloer:  $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$

- **Hemelwaterafvoeren**

Hemelwaterafvoer betreft de afvoer van de platte daken, goten, balkons en terrassen zoals op tekening aangegeven. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. Ten behoeve van de platte daken worden nood-overstorten voorzien. De uitpandige hemelwater afvoeren worden en via de buitenriolering aangesloten op het infiltratiesysteem. De inwendige hemelwater afvoeren worden uitgevoerd als pluvia-systeem.

- **Kozijnen, ramen en deuren**

De draairichtingen van de beweegbare delen in de gevels staan aangegeven op de plattegronden.

**Buitenkozijnen, -ramen en -deuren**

Alle buitenkozijnen worden uitgevoerd als geïsoleerde aluminium kozijnen, ramen en deuren voorzien van poedercoating in de kleur conform materiaal- en afwerkstaat.

**Binnen kozijnen, -ramen en -deuren**

Alle binnen kozijnen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in houten kozijnen voorzien van stompe HPL deuren. De binnendeuren in de woningen worden (met uitzondering van de begane grond ) uitgevoerd in verdiepingshoge stalen montagekozijnen voorzien van stompe deuren met een hoogte van  $\pm 2530$ mm, dit betekend dat er een vrije ruimte tussen plafond en deur is van ca. 11cm.

De binnenkozijnen in de woningen op de begane grond worden uitgevoerd en deuren van  $\pm 2530$  mm, boven het kozijn is een doorlopende binnenwand.

Indien er deuren niet geschikt zijn wegens technische eisen zoals bij een meterkast zal hiervoor een deur en kozijn door de aannemer worden geselecteerd, deze is als koper dan ook niet te wijzigen in de uitvoeringstype.

**Hoofdentree**

De hoofdentree van het complex wordt voorzien van een tochtportaal bestaande uit automatische schuifdeuren.

**Brandveiligheid**

Kozijnen en deuren zijn waar, conform bouwbesluit noodzakelijk, 30 minuten of 60 minuten brandwerend uitgevoerd. Voordeuren van appartementen worden voorzien deurspion.

**Screens (zonwering)**

Screens (zonwering) zijn voorzien in het basis opleveringsniveau van ramen op de oost- zuid- en westgevel. Op de noordgevel is het optioneel mogelijk, zie hiervoor de Kopersoptielijst.

- **Sluitplan**

Het complex wordt voorzien van een badge-, sluit- en sleutel systeem conform het 'Bringme' concept of gelijkwaardig. Bringme (of gelijkwaardig) biedt een slimme, integrale totaaloplossing voor toegang tot het complex en de individuele appartementen en bergingen, voor de ontvangst van post en pakketten en voor ontvangst van bezoekers. Uitgangspunt hierbij is 'one-key-for-all'.

Voordeuren van appartementen en deuren van de bergingen worden voorzien van een cilinder. De centrale voordeur en de deur van het tochtportaal worden voorzien van elektrische sluitplaat en badgereader.

Per appartement worden standaard twee slimme sleutels geleverd. Deze sleutels geven steeds toegang tot één individueel appartement, de bijbehorende berging én de gemeenschappelijke toegangsdeuren.

Enkele binnendeuren worden voorzien van een zogenoemde deurvastzetinrichting (vrijloopdranger). Het betreft hier de binnendeuren die, gezien vanaf de hoofdentree en met gebruikmaking van de lift, gepasseerd moeten worden om de voordeur van de woning te bereiken. Deze vrijloopdrangers zorgen er voor dat betreffende deuren standaard op 90 graden geopend zijn en automatisch sluiten in geval van (vermeende) brand. Voordeuren van de appartementen worden eveneens voorzien van vrijloopdrangers, aangesloten op de rookmelder(s) in uw woning.

#### Hang en sluitwerk appartementen

Alle bewegende delen in de buitenkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Het hang- en sluitwerk wordt, daar waar nodig, inbraakwerend uitgevoerd conform NEN 5096 SKG klasse \*\*.

Binnendeurkozijnen worden voorzien van aluminium beslag. De deuren van het toilet en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot. De meterkast wordt voorzien van een klavierslot. Het hang- en sluitwerk van de binnendeuren is standaard uitgevoerd met schilden.

De voordeur van het appartement wordt voorzien een deurspion en meerpuntsluiting. Het hang en sluitwerk van de algemene ruimten wordt eveneens uitgevoerd in aluminium beslag.

- **Beglazing**

De glasopeningen van de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel van de woning worden voorzien van isolerende beglazing waar vereist volgens het bouwbesluit. Waar vereist, volgens het bouwbesluit, worden beglazingen uitgevoerd met doorvalveilige eigenschappen.

#### Enkel gelaagd glas binnen kozijnen

Blank gelaagd enkelglas of veiligheidsglas wordt toegepast in glas-openingen daar waar voorschriften dit vereisen.

#### Brandwerende beglazing

In het appartementengebouw wordt, daar waar nodig, brandwerend glas toegepast.

- **Hekwerken en aluminium onderdelen**

#### Muurleuning

De (nood)trappenhuizen naar de verdiepingen worden aan zijde van het schalmgat voorzien van zogenoemde lamellen hekwerk (brede spijlen hekwerk met leuning), gepoedercoat in een kleur volgens de Materialen en kleurstaat.

#### Balustradebalkons en terras

De balkons worden conform opgave van de architect voorzien van lamellen hekwerk. De zuidgevel is voorzien van glazen hekwerk, de kleuren volgens de Materialen en kleurenstaat.

- **Buiten timmerwerk**

#### Gevelbetimmering, luifels en overstekken

De buitenbetimmeringen, luifels van de entree en het terras, worden uitgevoerd in aluminium gevelbekleding volgens de Materialen en kleurenstaat.

- Binnen timmerwerk

#### Geluidsisolerende beplating

Ter voorkoming van nagalm effecten worden de wanden in de verkeersruimten waar nodig voorzien van geluidsabsorberende panelen.

- Dorpels, vensterbanken en afdekbanden

#### Kunststenen dorpels

In de appartementen worden kunststenen dorpels, in een kleur volgens de materialen en kleurenstaat, toegepast bij de volgende binnendeurkozijnen:

- Voordeur;
- Badkamer;
- Toilet.

#### Opstand

In de appartementen welke toegang hebben tot een dakterras is een bouwkundige opstand  $\pm 15\text{cm}$  nodig om een goede isolerende laag en waterdichting te realiseren.

- Brandveiligheidsvoorzieningen

De noodzakelijke brandveiligheidsvoorzieningen en vluchtwegen voor zowel de woningen, bergingen en overige (gemeenschappelijke) ruimtes in het appartementengebouw zijn in overleg met adviseurs en de lokale brandweer bepaald en aangebracht. Uitgangspunt hierbij zijn de functie permanente bewoning, overige gebruiksfunctie voor de bergingen en bijeenkomst-, logies- en sportfunctie voor de gemeenschappelijke ruimtes. De aanvalsroutes (van de brandweer) en benodigde blusvoorzieningen, sleutelkluizen etc. zijn in overleg met de brandweer bepaald.

- Rookmelders

De entree en de woonkamer van de appartementen wordt voorzien van een rookmelder aangesloten op de elektrische installatie en voorzien van noodbatterijen. De locatie is indicatief op tekening weergegeven, i.c.m. met het lichtplan worden deze op de juiste positie afgestemd.

- Cementdekvloer

#### Appartementen verdiepingen

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer met een totale dikte van ongeveer 100 mm. De vloeropbouw bestaat uit 30 mm isolatie en 70 mm cementdekvloer.

- Vloerafwerkingen

#### Vloerafwerking algemene ruimten

De vloeren van de algemene en gemeenschappelijke Lounge en Living worden in hoofdzaak voorzien van PVC en tapijt, een en ander conform opgave van de Interieurarchitect en de Materialen en kleurenstaat. Laat u goed informeren bij het kiezen van uw vloer, de warmteweerstand heeft invloed op de vloerverwarming

#### Vloerafwerking appartementen

De appartementen worden niet standaard voorzien van een vloerafwerking.

#### Vloertegels appartementen (badkamer en toilet)

De badkamer en het toilet zijn standaard voorzien van tegelwerk. De douchehoek in de badkamer wordt onder afschot getegeld naar de draintegel. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

De standaard vloertegels hebben een afmeting van 335 x 335 mm. U kunt uw keuze voor tegelwerk maken uit een aantal standaard mogelijkheden, hiervoor wordt u door de kopersbegeleider geïnformeerd.

- Wandafwerkingen

#### Wanden en plafonds algemene ruimten

De wanden van de algemene ruimten worden afgewerkt in stucwerk met sauswerk en/of vinyl behang, op sommige vlakken worden akoestische wandbekleding verwerkt.

Het plafond op de begane grond is voorzien van een systeemplafond i.v.m. het benodigde leidingwerk wat daarboven versleept wordt. Op de verdiepingen is het plafond voorzien van fijn spuitwerk in kleur conform Materiaal en afwerkstaat. Voor de wandafwerkingen per ruimte van de algemene ruimten wordt verwezen naar de tekeningen en de Materialen en kleurenstaat.

#### Wanden en plafonds appartementen

Alle wanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd, behoudens de betegelde oppervlakken. Het plafond wordt geheel afgewerkt met fijn spuitwerk in de kleur wit (zie afwerkstaat). Na oplevering kunnen wisselingen van de plaatnaden zich licht tekenen. Wanden & plafond in technische ruimte en meterkast blijft onafgewerkt.

#### Wandtegels appartementen (badkamer en toilet)

In de appartementen worden de wanden van de badkamer en de toiletruimte plafondhoog betegeld. De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht. De wandtegels hebben een afmeting van 150 x 300 mm. U kunt uw keuze voor tegelwerk maken uit een aantal standaard mogelijkheden, hiervoor wordt u door de kopersbegeleider geïnformeerd.

- Schilderwerk

Het buiten- en binnen schilderwerk van alle betimmeringen en houtwerken worden voor zover niet anders omschreven, dekkend geschilderd. Voor de kleurstellingen wordt verwezen naar de tekeningen en de materialen en kleurenstaat.

- Keuken

De appartementen worden standaard zonder keuken opgeleverd. De standaard water en elektra alsmede de aansluit- en afzuigpunten zijn, conform de basisopstelling van het specifieke type appartement voorzien en worden op de standaard posities aangebracht.

Om individuele wensen voor de keukenopstelling mogelijk te maken hebben wij hier al rekening mee gehouden. Op de verkoopplattegronden staat een zone aangegeven waarbinnen geen verdere installaties of constructie elementen opgenomen zijn. Binnen deze zone bent u vrij om uw eigen keukenontwerp te laten realiseren.

Houdt u er rekening mee dat voor uw keuken opstelling en apparatuur eveneens aanvullende kosten van de installateur en de aannemer berekend kunnen worden én dat uw wensen vóór sluitingsdata bij de aannemer bekend en in opdrachtgegeven moeten zijn?

De eventuele aanvullende kosten voor installatie aanpassingen worden op het moment dat uw keukentekeningen definitief zijn door de aannemer, middels een maatwerk offerte en op basis van de door u aangeleverde en gemaatvoerde (installatie)tekeningen, aan u geoffreerd.

Ten behoeve van het kooktoestel is alleen een recirculatie kap toegestaan. Een gasaansluiting is niet voorzien en niet te voorzien. Uw keukenleverancier kan u adviseren over de juiste apparatuur.

- **Waterinstallatie**

#### **Waterleidingen appartementen**

De aanleg en de eventuele kosten voor ingebruikstelling van de waterinstallatie zijn in de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De verbruikskosten van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De aansluitkosten zijn in de koopsom inbegrepen.

#### *Koudtapwater aansluitingen*

De koud waterleiding voor het appartement wordt aangelegd vanaf de watermeter, deze is geplaatst in de meterruimte in het appartement. De waterleiding is afsluitbaar en aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing (waar van toepassing). De volgende koudwater tappunten in het appartement worden aangesloten:

- **Keuken**
  - stopkraan t.b.v. keukenmengkraan;
  - stopkraan t.b.v. vaatwasser.
- **Toiletruimte**
  - het reservoir van de toilet combinatie;
  - stopkraan t.b.v. de fonteinkraan.
- **Badkamer**
  - het reservoir van de toiletcombinatie;
  - stopkraan t.b.v. de wastafel
  - de douchethermostaatkraan.
- **Bijkeuken**
  - tapkraan t.b.v. de wasmachine;

Middels de meer- en minderwerken van de aannemer (kopersoptielijst) is het mogelijk om een vorstvrije buitenkraan op uw balkon/dakterras te laten voorzien.

#### *Warmtapwater aansluitingen*

De individuele, duurzame, warmtepompinstallatie (zie 3.30) in de technische ruimte van het appartement wordt eveneens aangesloten op de koud waterleiding en zorgt voor de bereiding van warm tapwater. De volgende warmwater tappunten zijn aangesloten op de deze warmtapwaterinstallatie:

- **Keuken**
  - stopkraan t.b.v. keukenmengkraan;
- **Badkamer**
  - stopkraan t.b.v. de wastafel;
  - de douchethermostaatkraan.

### Algemene ruimten

De warm- en koudwater voorziening voor de gemeenschappelijke ruimtes wordt aangelegd vanaf de separate watermeter in de meterkast en technische ruimte. De volgende warm en koud watertappunten zijn voorzien:

- keuken/ bar lounge en living
  - keukenmengkraan;
  - vaatwasmachine aansluiting.

De volgende koud water tappunten worden aangesloten op de separate watermeter

- Algemene toiletten en MIVA toilet;
  - fonteinkranen;
  - reservoir van toiletcombinaties.
- Werkkast op de begane grond;
- Vorstvrije buitenkraan ter plaatse van het terras .

#### • Binnenriolering

De binnenriolering omvat de afvoer van vuilwater en bestaat uit het leidingstelsel waarop de individuele installaties, alsmede de collectieve installaties zijn aangesloten. De leidingen van de binnenriolering worden verzameld in zogenaamde collectieve standleidingen die in een bouwkundige schacht worden weggewerkt en door de gevel gebracht overgaan in de buitenriolering. De standleidingen worden bovendaks belucht dan wel ontlucht.

In de appartementen worden leidingen aangelegd met een muurbuis en – afhankelijk van uw keuzes voor kopersopties - afgedopt op de muur opgeleverd. De standleidingen die door de schacht in uw appartement lopen worden minimaal conform bouwbesluit geluidwerend uitgevoerd.

#### • Gasinstallatie

Als gevolg van veranderingen in de wet- en regelgeving worden nieuwbouwcomplexen niet meer aangesloten op het gasnet. Aanleg van gasaansluitingen is dan ook uitgesloten.

#### • Sanitair

Voor het toilet en de badkamer is voorzien in een hoogwaardige selectie A-merk sanitair waarmee uw appartement wordt opgeleverd. De keuze is echter erg persoonlijk. Middels de sanitair showroom wordt u in staat gesteld om het ontwerp van uw badkamer, binnen de mogelijkheden, aan te passen en keuzes voor andere materialen en merken te kiezen.

### Toiletruimte

Voorzien is in een keramisch wandcloset van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit en voorzien van een wit kunststof, softclose, toiletzitting met deksel. De fonteincombinatie bestaat uit een keramisch fonteinwastafel van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit, een verchroomde (koud water) fonteinkraan van het merk Grohe en verchroomde afvoergarnituur.

### Badkamer

In de badkamer is eveneens voorzien in een wandcloset van het merk en type Villeroy & Boch. De douche bestaat uit een verdiepte douchehoek voorzien van een draintegel, een verchroomde douche combinatie (mengkraan, glijstang, vaste hoofd-/regendouche en losse handdouche) van Grohe en een glazen douchewand. Voor de wastafel is voorzien in een 1-persoons wandwastafelcombinatie van het merk Villeroy & Boch in de kleur wit, voorzien van één verchroomde wastafelmengkraan van het merk Grohe en een enkele verchroomde afvoergarnituur. Boven de wastafelcombinatie wordt een spiegel gemonteerd.

Door de aannemer en/of installateur wordt u middels de (digitale) showrooms in staat gesteld om uw badkamer en toilet naar eigen smaak en inzicht aanpassen en hierin uw keuzes maken voor andere producten, merken en kleuren. Ook voor aanpassing van standaard tegelwerk en uw binnendeuren wordt voorzien in een (digitale) showroom. Nadere informatie en persoonlijke uitnodigingen voor de diverse showrooms ontvangt u te zijner tijd via de aannemer.

- **Klimaatinstallaties: ventilatie, verwarming en koeling**

#### Duurzame installatie

In uw appartement is voorzien in een individuele, duurzame, klimaatinstallatie die bestaat uit de volgende componenten:

- (Lucht)Warmtepompinstallatie voor verwarming, topkoeling en bereiding van warm tapwater;
- Laagtemperatuurverwarming en hoog temperatuur koeling;
- Mechanische toe- en afvoerventilatie met warmteterugwinning;
- Kamerthermostaat en na-regelingen.

#### Verwarming, koeling en warmtapwater

De appartementen worden verwarmd of gekoeld (max 3 graden onder de buitentemperatuur tot een maximum van 28°C) door middel van een individuele (lucht)warmtepompinstallatie inclusief boiler voor warm tapwater. Deze warmtepompinstallatie bestaat uit een binnen- en een buitenunit. De binnenunit van de warmtepomp en de bijbehorende boiler (circa 200 liter) staan opgesteld in de technische ruimte van het appartement en wordt gecombineerd met een laagtemperatuurverwarming en hoog temperatuur koeling. De buitenunit van de warmtepomp staat op het dak.

Het afgiftesysteem omvat een met warm of koud water gevuld buizensysteem dat onzichtbaar in de afwerkvloer verwerkt wordt en zorgt ervoor dat uw appartement op een zeer gelijkmatige wijze verwarmt of koelt.

Tijdens koude perioden voert de warmtepompinstallatie warm water door het buizensysteem. Vloerkoeling werkt precies omgekeerd, tijdens een warme periode ('koelbedrijf') voert de warmtepomp koud water van maximaal (niet kouder dan) 18°C door hetzelfde buizensysteem zodat de vloerconstructie niet opwarmt of zelfs iets koelt. Hierdoor blijft de ruimtetemperatuur in huis aangenaam. De temperatuur van het koude water mag niet lager zijn dan circa 18°C om condensvorming te voorkomen. Gelijktijdig koelen en verwarmen is niet mogelijk.

In de badkamer wordt voorzien in een elektrische handdoekradiator (bij-verwarmer).

### Kamerthermostaat en na-regelingen in slaapkamer(s)

In het basis opleveringsniveau van uw appartement is voorzien in een ruimtethermostaat in de woonkamer en na-regelingen in de slaapkamer(s). De temperatuur in deze vertrekken kunt u (beperkt) verstellen met de ruimtethermostaat. Optioneel is het mogelijk om ook de slaapkamers te voorzien van een ruimtethermostaat conform de optielijst.

Realiseert u zich even het volgende:

- de hoofdthermostaat in de woonkamer bepaalt de temperatuur. De na-regeling is afhankelijk van de 'bedrijfsstatus' van de woonkamer. Dit houdt in dat indien er in de woonkamer geen warmte of koude vraag is, in de overige vertrekken ook geen warmte- cq koude geleverd worden. Middels het kopers meer- en minderwerk van de aannemer (de kopersoptielijst) is het mogelijk om deze na-regeling aan te passen naar een individuele ruimte regeling;
- nachtverlaging is niet aan te bevelen. Vloerverwarming is een constant en comfortabel maar traag werkend systeem. Vergeleken met een traditioneel systeem met radiatoren duurt het langer voordat de nachtverlaging is bereikt en de woning weer op temperatuur komt. Nachtverlaging geeft géén energiebesparing in een goed geïsoleerde woning;
- de (lucht)warmtepompinstallatie/vloerkoeling is geen airconditioning systeem. Het leidingensysteem in de vloerconstructie wordt tijdens 'koelbedrijf' gevuld met koud water met een temperatuur maximaal (niet kouder) dan circa 18°C. Het koele water zorgt voor een afkoeling van de vloer. Doordat de vloer koeler is dan de ruimtetemperatuur zal de ruimte aangenamer aanvoelen.

Bij gelijktijdige verwarming worden de volgende temperaturen gehaald en gehandhaafd in alle te verwarmen ruimten en bij gesloten ramen:

- Woonkamer/ keuken 22°C;
- Slaapkamer(s) 22°C;
- Hal 18°C;
- Badkamer 22°C;
- Toiletruimte, gekoppeld aan verwarming hal;
- Inpandige berging 15°C.

De warmwater voorziening t.b.v. de badkamer en keuken wordt ook opgewekt door middel van de warmtepomp welke is geplaatst in de technische kast van het appartement. De warmtepomp is voorzien van een geïntegreerde boiler.

### Ventilatie

Uw appartement wordt uitgerust met een duurzaam, mechanisch ventilatiesysteem met warmte terug winning en CO<sub>2</sub> sensoren in woonkamer en hoofdslaapkamer (sturing). Het ventilatiesysteem bestaat uit een ventilatie unit geplaatst in de technische ruimte.

In de volgende ruimtes wordt schone buiten lucht toegevoerd:

- woonkamer/keuken;
- slaapkamer(s).

In de volgende ruimtes wordt vervuilde binnen lucht afgevoerd:

- keuken;
- toilet;
- badkamer(s).
- wasruimte/ berging in het appartement

De afvoer- en toevoer ventielen worden uitgevoerd in de kleur wit. Voor bevestiging worden klemveren aangebracht, de afdichting wordt verzorgd door een schuimrubber ring. De luchttoevoer in de badkamer, het toilet, de wasruimte en de meterruimte vindt vanuit de woonkamer of slaapkamer plaats via een kier aan de onderzijde van de deur.

Het aantal ventielen en posities worden op een later moment door de installateur bepaald. De op de tekening aangegeven hoeveelheden en posities zijn indicatief.

De ventilatie wordt aangestuurd door middel van CO<sub>2</sub> sensoren in de woonkamer en hoofdslaapkamer waarmee de ventilatie in uw woning op basis van aanwezigheid wordt geregeld. Daarnaast is voorzien in een RF bediening in de badkamer waarmee u de ventilatie in uw woning handmatig kunt instellen, na 20 min. zal de ventilatie terugschakelen naar de CO<sub>2</sub> regeling.

#### Ventilatie algemene en gemeenschappelijke ruimtes

De algemene verkeersruimtes worden mechanisch geventileerd. Dit geldt ook voor de bergingen.

De gemeenschappelijk te gebruiken Lounge en Living op de begane grond zullen ook mechanisch worden geventileerd door middel van een warmte terugwin systeem.

- Aandachtspunten voor uw duurzame klimaatinstallatie

#### Vloerafwerking

Uw nieuwe woning is voorzien van een duurzame comfort-installatie met vloerverwarming en koeling. Bij de keuze voor uw individuele vloerafwerking (na oplevering) dient u er rekening mee te houden dat deze geschikt is voor vloerverwarming en vloerkoeling.

Raadpleeg te allen tijde bij de leverancier van de vloerafwerking of de te kiezen vloer geschikt is voor vloerverwarming en koeling en houdt u hierbij rekening met ten minste het volgende:

- De isolatiewaarde (RC-waarde) van de vloerafwerking mag maximaal 0,10 m<sup>2</sup>K/W zijn. Een hogere waarde geeft een vermindering van het comfort en een verhoging van het verbruik en resulteert wellicht in het niet behalen van de gegarandeerde kamertemperaturen.
- Voor sommige typen vloeren (bijvoorbeeld laminaat) dient een ondervloer te worden toegepast. Deze dient geschikt te zijn voor vloerverwarming, let er hierbij op dat de combinatie (dus vloer en ondervloer samen) dient te voldoen aan de genoemde RC-waarde;
- Uitermate geschikt zijn steenachtige vloerbedekkingen. Deze zorgen voor een zeer goede warmte- en koudeoverdracht;
- Afhankelijk van de structuur van het materiaal kunt u voor een houten vloerafwerking denken aan:
  - Parket: parket kan worden toegepast mits geen zachte houtsoort en direct op de afwerkvloer verlijmd. Er mag geen ondervloer aangebracht worden, de maximale parketdikte bedraagt 10 mm;
  - Kurkparket: hiervoor gelden dezelfde voorschriften als gewoon parket, maar met een maximum dikte van 6mm;
- Katoenen-, wollen- en nylonvloerbedekkingen: de foam- of jute rug is beperkt tot maximaal 3mm en een totale dikte van maximaal 10mm;
- Click-PVC welke geschikt is voor vloerverwarming en vloerkoeling met een totale pakket dikte van 10mm;
- Gebruik een geschikte lijmsort voor het aanbrengen van plavuizen en tegels op de afwerkvloer;
- Het aanbrengen van uw vloerbedekking moet altijd geschieden conform de instructies van de fabrikant/leverancier en vallen niet onder de garantie van de verwarmingsinstallatie.

Of een vloerbedekking geschikt is voor vloerverwarming, wordt veelal aangegeven middels een symbool op de vloerbedekking.

#### Contactgeluid

Contactgeluid ontstaat als je bijvoorbeeld met hoge hakken over een harde vloer loopt, met meubilair schuift, bij springen en rennen. Deze bewegingen veroorzaken trillingen in de constructie van het gebouw en die trillingen ervaren we met het oor als geluid. Dit wordt erger gemaakt als afwerkvloeren en constructievloeren met elkaar in contact staan.

Gelukkig is het gemakkelijk om de impact van dit contactgeluid te verminderen. Naast voorgaande eigenschappen ten aanzien van vloerverwarming en vloerkoeling dient u er ook rekening mee te houden dat de vloerafwerking van uw keuze beschikt over voldoende geluidsisolerende eigenschappen. Daarnaast dient u uw vloerdekking vrij te (laten) leggen van de wanden, plinten dienen vervolgens vrij van de vloer te worden bevestigd.

In de splitsingsakte en/of het modelreglement is vastgelegd dat uw vloerafwerking dient te voldoen aan een geluidsreductienorm van 10dB. Op de verpakking of in de technische documentatie van uw vloer vindt u terug of uw vloer aan deze eigenschappen voldoet. Laat u zich te allen tijde passend door uw leverancier adviseren!

- **Elektrische installatie**

#### Elektrische installatie algemeen

Voor zowel de algemene ruimtes, de algemene technische voorzieningen als voor de gemeenschappelijke ruimtes wordt voorzien in gescheiden elektrische installaties en verlichting vanuit een gemeenschappelijk meterkast.

De algemene verlichting in de stallingsgarage (waaronder ook de bergingen), entree, centrale hallen, trappenhuis en buitenruimte wordt geschakeld door middel van een klokschakeling, en waar nodig voorzien van lichtgevoelige sensoren gecombineerd met bewegingsmelders.

#### Elektrische installatie appartementen

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast binnen het appartement en verdeeld over de benodigde groepen (8 lichtgroepen en een kookgroep 2x230v) naar de diverse aansluitpunten. In de meterkast wordt één "vrije" dubbele wandcontactdoos aangelegd.

De installatie wordt aangelegd volgens NEN 1010 en blad 51 van de NPR 5310. Symbolen als aangegeven op de tekeningen (plaatsaanduiding is om en nabij), en is opgebouwd in een centraal dozensysteem. De wandcontactdozen bevinden zich op ca. 300 mm boven de vloer met uitzondering van wandcontactdozen boven het werkblad ter plaatse van de opstelplaats van de keuken. Deze worden op ca. 1.200 mm boven de vloer aangebracht.

#### Innovatieve lichtbediening in uw appartement

Bij oplevering van uw nieuwe woning zijn de plafondpunten bedoeld voor verlichting standaard voorzien van bluetoothtechnologie. De lichtpunten in uw woning zijn hierdoor draadloos met elkaar verbonden en vormen zo een netwerk. Het bedienen van deze lichtpunten is eenvoudig en vindt plaats via draadloze wandschakelaars en de Casambi smartphone- en tablet app.

De draadloze wandschakelaars voor de verschillende ruimtes in uw appartement worden bij oplevering los en voorgeprogrammeerd (aan/uit schakelen) geleverd. U plaatst de schakelaars in elke ruimte flexibel en naar eigen inzicht op de door u gewenste positie. Ideaal, want zo kunt u eerst uw woning inrichten, uw meubels op de juiste plek zetten en daarna bepalen waar u uw schakelaars wenst te hebben. Wanneer u later extra schakelaars wenst omdat u verlichting ook vanaf een extra plek wenst te bedienen of als er andere aanpassingen nodig zijn, bijvoorbeeld als gevolg van beperkte mobiliteit, dan is dat geen enkel probleem. Zonder hak- en breekwerk plaatst u eenvoudig extra schakelaars of verandert u de eerder door u gekozen positie van schakelaars. Zo is lichtbediening ineens slim, innovatief en levensloopbestendig!

In de appartementen zijn geen bedrade lichtschakelaars voorzien. Het leveren, monteren en de basis programmering (aan/uit schakelen) van alle bluetooth elementen is bij oplevering voorzien. Met dit innovatieve schakel en besturingssysteem wat standaard in uw appartement is voorzien zijn alle reguliere licht armaturen aan/uit schakelbaar. Overige functies zoals dimmen en kleurtemperatuur sturing is, net zoals in traditionele verlichtingsinstallatie, alleen mogelijk als uw lampen (armaturen) hiervoor geschikt zijn. Voor de bedieningsopties ontvangt u bij oplevering van uw appartement een gebruikershandleiding.

### Armaturen en verlichting appartementen

Standaard is het balkon van een verlichtingsarmatuur voorzien. Ten einde u te ontzorgen bij het creëren van uw ultieme woonomgeving zijn er verschillende verlichtingsconcepten/-oplossingen voor u uitgewerkt.

Uw nieuwe woning tot in de puntjes van verlichting voorzien en maximaal profiteren van het innovatieve verlichtingssysteem waarmee een Blooming Zwijndrecht appartement is uitgerust. Een adviseur van projectpartner Sparkland kan u bijstaan wanneer u uw basisverlichtingsinstallatie wenst uit te breiden tot een persoonlijk lichtplan.

### Zonnepanelen

Met de aankoop van een woning in Blooming koopt u gegarandeerd een aantrekkelijke en energiezuinige woning. Door de gekozen materialen en installaties, uitstekende isolatie en bijvoorbeeld de toepassing van dubbel glas zijn de te verwachten maandelijkse energielasten beperkt. Bovendien worden de daken van Blooming voorzien van de benodigde zonnepanelen.

Afhankelijk van het woningtype en de beschikbare ruimte biedt de aannemer optioneel aan om uw appartement te voorzien van 2 of 3 zonnepanelen, welke worden aangesloten op uw individuele elektrameter.

Daarnaast zijn er 6 zonnepanelen voorzien voor de algemene en gezamenlijke ruimtes en installaties.

- **Binneninrichting**

### Postkasten

Conform het Bringme concept (zie ook sluitplan) wordt in de hoofdentree een zogenoemde Bringme Box Residential aangebracht. Met deze slimme alles-in-een pakketbrievenbus ontvangt u contactloos uw post, pakketjes en boodschappen. Ook als u niet thuis bent. De Bringme box voldoet aan de postwet.

### Videofooninstallatie

Het complex wordt, eveneens conform het Bringme concept, voorzien van een digitale videofooninstallatie. De hoofdentree van het complex wordt voorzien van een digitaal bellentableau en alle appartementen worden uitgerust met een (mobiele) digitale videofoon.

De videofoon is mobiel, wordt bij oplevering 'los' geleverd en kan zelf naar wens op elke plek in het appartement geplaatst of los gebruikt worden. De videofoon installatie kan ook gekoppeld worden aan uw smartphone. Via dit toestel of uw smartphone ziet u wie er voor de deur staat. Ongeacht waar u bent, opent u de deur voor uw gasten of geeft u uw pakketbezorger tijdelijk en beperkt toegang voor het afleveren van een pakketje.

### Verwijsborden in het gebouw/ naam op het gebouw

In de algemene ruimten worden standaard verwijsborden aangebracht. Per verdieping wordt een bord met huisnummering en verdiepingsaanduiding nabij de lift/trappenhuis opgenomen. De naam van het gebouw wordt op de buitengevel aangebracht.

- **Telecommunicatievoorzieningen**

Appartementen zijn in de individuele meterkasten voorzien van aansluitpunten voor televisie, internet en telefonie. De aanlegkosten hiervan zijn in de koopprijs inbegrepen.

In de basisplattegrond van uw appartement zijn reeds diverse loze leidingen voorzien. Deze loze leidingen kunt u, middels het kopers meer- en minderwerk (kopersoptielijst), naar eigen inzicht laten bekabelen en zo geschikt maken voor o.a. televisie, telefonie of data/internet. Eén van deze loze leidingen kunt u, naar keuze, kosteloos laten bekabelen.

- **Liftinstallatie**

Het appartementengebouw wordt voorzien van een lift-installatie. De lift heeft per bouwlaag een stopplaats). De deuren hebben een vrije doorgangmaat van 900 mm. De lift kan een snelheid bereiken van 1,0 m/s en heeft een hefvermogen van circa 1000 kg of 13 personen. Op iedere verdieping bevindt zich een knop voor opgaande en neergaande oproepen. De liftschacht (halzijde) zal worden uitgevoerd met een front van geborsteld roestvast staal. De liftcabine (binnenkant) wordt voorzien van een luxe afwerkingsniveau, onder andere bestaande uit een spiegel, een handleuning conform aangegeven op de Materialen en kleurenstaat. De lift voldoet aan de eisen zoals gesteld door het Nederlands liftinstituut en is geschikt voor een brandcard.

- **Schoonmaken en oplevering**

Minimaal vier weken voor de oplevering, wordt schriftelijk de definitieve opleverdatum doorgegeven. De appartementen, stallingsgarage en algemene delen worden "schoon" opgeleverd. Sanitair, tegelwerk, keuken, vloerafwerkingen, kozijnen en deuren, lift en de beglazing worden schoon opgeleverd.

## **BLOOMING ZWIJNDRECHT**

een ontwikkeling van Ontwikkelingsmaatschappij Zwijndrecht B.V.