

**LIJST VAN AFWERKING**

De ondergetekenden:

**A. Verkoper**

Het Woongeheim B.V., een besloten vennootschap, kantoorhoudende te 3172XC Poortugaal, Albrandswaardseweg 120, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 73574570,

te dezen vertegenwoordigd door:

Naam: **De heer V.J. Zuidam**  
Voornamen: **Vries-Jan**  
Geboorteplaats: **Rhoon**  
Geboortedatum: **8 juni 1981**  
E-mailadres: **Vries-jan@hetwoongeheim.nl**  
Telefoon mobiel: **06-23049518**

hierna te noemen "verkoper" /~~hierna samen te noemen "verkoper"\*)~~**Koper(s)****B.**

Naam: **[invulveld]**  
Voornamen: **[invulveld]**  
Geboorteplaats: **[invulveld]**  
Geboortedatum: **[invulveld]**  
Woonplaats: **[invulveld]**  
Postcode: **[invulveld]**  
Straat: **[invulveld]**  
E-mailadres: **[invulveld]**  
Telefoon mobiel: **[invulveld]**  
Burgerlijke staat: **[invulveld]**

hierna te noemen "koper" /hierna samen te noemen "koper"\*)

Koper koopt van verkoper

het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): **Burgemeester Roosstraat [invulveld], 3035 AB Rotterdam**
- kadastraal bekend: gemeente **Rotterdam 8<sup>e</sup> afdeling** sectie X no. **[invulveld]**
- groot: ongeveer **[invulveld] m2**, of zoveel groter of kleiner als bij de definitieve kadastrale uitmeting zal blijken, aan welk perceel door het Kadaster een voorlopige grens en oppervlakte is toegekend

De woningen aan de Burgemeester Roosstraat 25-29 (Fase II) worden getransformeerd naar 6 eengezinswoningen. Het basis uitgangspunt bij de verkoop van de woningen is dat deze technisch volledig gerenoveerd verkocht worden. Dat wil zeggen dat verkoper de schil van het gebouw renoveert, de technische installaties geheel nieuw aanbrengt en de indeling verzorgt zoals op tekening (2329-verkooptekening fase II 260414) vermeld is. Ook wordt de woning voorzien van een afgewerkte badkamer en toilet.

Verkoper biedt koper naast deze lijst ook de mogelijkheid om de woning op diverse onderdelen, of Turn-Key, naar wens af te laten werken. Hierover vinden tussen koper en verkoper diverse overlegmomenten plaats.

Om een goed inzicht te geven in de werkzaamheden die verkoper verzorgt binnen de koopsom is deze Lijst van Afwerking opgesteld.

**Gevelkozijnen:**

- Alle kozijnen in de woning worden vernieuwd. Hierbij worden hardhouten gevelkozijnen met HR++ beglazing en ventilatieroosters aangebracht.
- De gevelkozijnen worden aan de buiten-/ en binnenzijde afgelakt opgeleverd in de volgende kleuren  
Voorgevel kozijnen F6.10.80 (Beverenburch)  
Voorgevel ramen en deuren S0.10.20 (Leiblauw)  
Achtergevel kozijnen, ramen en deuren RAL 7022

**Gevels:**

- De voorgevel en rechter-eindgevel (zijgevel huisnummer 25), is onderdeel van het beschermde stads en dorpsgezicht "Waterproject". Deze gevels blijven ongewijzigd in tact. Waar nodig vinden reparatiewerkzaamheden plaats. De gevels wordt afgewerkt in de kleur GO.05.80 (Itz wit)
- De achtergevel wordt geheel nieuw opgebouwd, bestaande uit een combinatie van kalkzandsteen metselwerk en houtskeletbouw (HSB). De buitenzijde van de gevel wordt geïsoleerd en vervolgens afgewerkt met baksteen-steenstrips in een roodgenuanceerde kleur. De binnenzijde wordt behangklaar opgeleverd.

**Daken:**

- Het bestaande pannendak blijft gehandhaafd. De pannen zullen gecontroleerd worden op beschadigingen en kwaliteit en zo nodig herschikt/vervangen worden. Het dak wordt aan de binnenzijde geïsoleerd met een minerale wol en afgewerkt met een dampdichte folie en een gipsplaat. Het dak wordt behangklaar afgewerkt.
- Ter plaatse van de aanduiding dakraam worden kanteldakramen raam met HR++ beglazing geplaatst. Type dakraam nader te bepalen.
- De bestaande dakgoten aan de voor en eindgevel worden vernieuwd en uitgevoerd als houten bakgoot. Deze wordt geleverd in de kleur F6.10.80 (Beverenburch).
- De kilgoten tussen de woning in worden vernieuwd.
- De dakkapellen aan de voorzijde worden vernieuwd. Kozijnen worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met HR++ beglazing. De zijwangen en het dak worden met zink bekleed.
- Ter plaatse van de berging op de tweede verdieping worden "blinde" dakkapellen geplaatst. Deze worden in HBS uitgevoerd en aan de buitenzijde bekleed met een onderhoudsarm plaatmateriaal. Het dakje wordt bekleed met EPDM.
- Ter plaatse van het zijdakvlak van woning 25 wordt een brede dakkapel geplaatst conform tekening. Kozijnen worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met HR++ beglazing. De zijwangen en het dak worden met zink bekleed.

**Vloeren:**

- De woning wordt voorzien van een nieuwe fundering, type "tafelmodel". Deze bestaat uit een constructieve betonvloer met casing-draaipalen. Aantal, type en uitvoering door de constructeur opgegeven. Onder de constructieve betonvloer wordt een hoog isolerende schuimbeton-laag van ca 600 mm aangebracht waarin leidingwerk van riool en nuts-voorzieningen wordt verwerkt.
- Op de nieuwe betonvloer wordt vloerverwarming geplaatst en deze wordt met een afwerkvloer afgewerkt.
- De bestaande houten balklagen van de eerste en tweede verdieping wordt gecontroleerd. Deze balklaag wordt opgedikt met nieuwe houten binten welke waterpas aangebracht worden. Op de nieuwe balklaag wordt een OSB vloerplaat aangebracht. Vervolgens wordt op de OSB plaat een zwevende en geluidsontkoppelde fermacell-laag geplaatst waarin de vloerverwarming verwerkt wordt.
- Ter plaatse van de badkamer zal gewerkt worden met een zwaluwstaart vloerplaat met een zand-/cement dekvloer.
- Alle vloeren, met uitzondering van de toilet en badkamer, zullen vlak/onafgewerkt opgeleverd worden.

**Trappen:**

- In de woningen zullen nieuwe vuren houten trappen met leuning worden geplaatst conform tekening. Deze trappen worden onafgewerkt opgeleverd.

**Wanden:**

- De woning scheidende wanden, bestaande metselwerk wanden op de BG en 1<sup>e</sup> verdieping, zullen met een akoestische wandmateriaal worden voorgezet en behangklaar worden afgewerkt. Waar nodig worden sparingen en gaten in het bestaande metselwerk hersteld.
- De woning scheidende wanden op de 2<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als 2x een ontkoppelde houten constructieve wand met isolatie. Deze wanden worden voorzien van een gipsplaat en behangklaar opgeleverd.
- De voorgevel en zijgevel van nummer 25 wordt aan de binnenzijde na-geïsoleerd met een systeem bestaande uit rachsels op het metselwerk bevestigd en een PIR-gips/isolatieplaat, behangklaar afgewerkt.
- De overige binnenwanden worden uitgevoerd in metalstud wanden met isolatie, met aan beide zijden een gipsplaat afwerking en behangklaar afgewerkt.

**Binnendeurkozijnen:**

- Ter plaatse van de nieuwe binnenwanden zullen conform tekening 2315 mm hoge stalen gelakte binnendeurkozijnen met deuren worden geplaatst in de kleur Kristalwit.
- Ter plaatse van de sanitaire ruimten wordt vrij/bezet beslag aangebracht.
- Ter plaatse van de overige ruimten wordt loopbeslag aangebracht.

**Plafonds:**

- Alle nieuw te maken plafonds in de woning zullen worden uitgevoerd in een gipsplaatafwerking en worden behangklaar opgeleverd.
- De binnenzijde van het bestaande dak wordt na-geïsoleerd, bekleed met gipsplaat en behangklaar opgeleverd.
- Ter plaatse van constructieve elementen en leidingkanalen kan het benodigd zijn om met een koof te moeten werken. Het een en ander zal in de uitvoering van het werk blijken. Deze koven zullen ook uitgevoerd worden in gipsplaat en behangklaar worden afgewerkt..

**Electrische installatie:**

- Per woning wordt een nieuwe meterkast geplaatst bestaande uit een 3\*25 Amp aansluiting.
- Er wordt een geheel nieuwe elektrische installatie aangebracht conform de huidige normering. In iedere ruimte worden voldoende en logisch geplaatste punten voor schakelaars, stopcontacten en verlichtingspunten aangebracht.
- Ten behoeve van de wasmachine-/droger (techniekrimte) worden 2 aparte groepen aangelegd.
- Ter plaatse van de keuken worden de volgende groepen aangebracht:
  - Kookgroep (perilex)
  - Vaatwasser groep
  - Oven/combimagnetron groep 1x
  - Boiler groep 1x
  - Algemene groep voor koelkast-/vriezer gecombineerd met stopcontacten boven het aanrechtblad.
- Er zullen geen individuele media/TV leidingen per ruimte aangebracht worden. Op de overloop van de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping wordt een loze leiding aangebracht voor het plaatsen van een WIFI-versterker. Deze leiding wordt vanaf de overloop rechtstreeks naar de meterkast aangelegd.
- De nieuwe media leiding (glasvezel/Coax) wordt tot in de meterkast aangebracht. koper dient zelf zorg te dragen voor het gewenste abonnement en daarmee de aansluiting op de binnen bekabeling.
- Ter plaatse van de achtergevel zal aan de gevel een buitenstopcontact en lichtpunt worden aangebracht.
- Conform de goedgekeurde tekening van de brandweer worden de brandwerende voorzieningen alsmede rookmelders geplaatst.

**CV- installatie:**

- De gehele woning wordt uitgevoerd met een CV-gas installatie. Alle verdiepingen worden voorzien van vloerverwarming.
- Het warm water, voor de badkamer, wordt via de CV-gas installatie verzorgd.
- Het warm water voor de keuken dient middels een boiler verzorgd te worden (onderdeel keuken).
- Installatie ontwerp, merk en type van de installatie wordt nader door de installateur bepaald.

**PV- installatie:**

- De woning wordt voorzien van 6 PV (#25-A) en 8 PV (#25-B t/m 29) panelen met een minimale capaciteit van 335 Wp per stuk. De exacte positie van de panelen op het dak alsmede de positie van de omvormer wordt nader door de installateur bepaald.

**Ventilatie-installatie:**

- De woning wordt uitgevoerd met een zogenaamd ventilatiesysteem type C. Dat wil zeggen dat de toevoer van verse lucht via de roosters in de ramen wordt verzorgd. De afzuiging van "vuile" lucht vindt plaats door een mechanische ventilatie met afzuigpunten in de keuken, de badkamer en het toilet. De unit wordt in de technische ruimte opgesteld. De leidingen worden maximaal uit het zicht aangebracht. Het een en ander in het werk te dimensioneren en te bepalen. Waar dit niet mogelijk is worden de kanalen weggewerkt in een koof.

**Waterinstallatie:**

- Er wordt een nieuwe watermeter-aansluiting in de meterkast aangebracht.
- De gehele woning zal worden voorzien van een nieuwe warm- en koud waterinstallatie welke voldoet aan de huidige normen.

**Gasinstallatie:**

- Er wordt een nieuwe G4 gasaansluiting in de meterkast aangebracht.
- De woning wordt voorzien van een gasaansluiting ten behoeve van het CV toestel.

**Rioleringsinstallatie**

- De gehele woning zal worden voorzien van een nieuwe PVC-rioleringsinstallatie met aansluitingen op de daarvoor bestemde plaatsen.

**Keuken:**

- De levering en montage van de keuken is niet inbegrepen in de koopsom.
- Het leidingwerk van de keuken wordt conform de indicatieve tekening aangebracht. Indien tijdig de gewenste tekening bekend is, kan verkoper het leidingwerk naar de specifiek benodigde plaats verleggen. Eventuele meer-/minderkosten worden voorafgaand met koper afgestemd.
- Kopers kunnen gebruik maken van de relatie van verkoper met Insta Keuken Vlaardingen.

**Badkamer:**

- De badkamer wordt Turn-Key opgeleverd. Dat wil zeggen dat de badkamer volledig afgewerkt wordt met sanitaire toestellen en tegelwerk.
- De woning wordt voorzien van:
  - o Inloofdouche met douchedrain in chroom
  - o Glazen zijwand ter afscheiding
  - o Opbouw douchekraan in chroom met hoofd- /handdouche
  - o Wastafelmeubel van Ikea of gelijkwaardig, kleur door koper te bepalen
  - o 2<sup>e</sup> toilet voorzien van een inbouwreservoir, witte drukplaat en toiletpot
- De vloer en wanden worden geheel getegeld opgeleverd. Koper heeft de keuze uit tegels via de showroom van Jan Groen. Verkoper heeft hiervoor een maximaal budget beschikbaar van € 40,- per m2 tegelwerk. Eventuele meerkosten worden via het meer-/minderwerk verrekend.
- Het plafond in de douche wordt in de kleur RAL 9010 gesausd.
- Aanpassingen en of gehele wijzigingen van de indeling van de badkamer zijn mogelijk. Hiervoor vindt overleg plaats om de wensen te inventariseren.

**Toilet:**

- Het toilet op de begane grond wordt Turn-Key opgeleverd. Dat wil zeggen dat de wanden rondom, tot een hoogte van ca +1200mm, getegeld worden. Daarboven worden de wanden en het plafond in de kleur RAL 9010 gesausd.
- Het toilet zal worden voorzien van een inbouwreservoir met witte drukknop en witte toiletpot met bril.
- Daarnaast wordt een wit fonteintje met chromen kraan (koudwater) aangebracht.
- De vloer en wanden (tot ca +1200mm) worden getegeld opgeleverd. Koper heeft de keuze uit de tegels via de showroom van Jan Groen. Verkoper heeft hiervoor een maximaal budget beschikbaar van € 40,- per m2 tegelwerk. Eventuele meerkosten worden via het meer-/minderwerk verrekend.

**Buitenterrein:**

In het kader van de uit te voeren bodemsanering, conform de afspraken met de Gemeente Rotterdam/DCMR, zijn de achtertuinen geschikt gemaakt voor de functie wonen met tuin.

*Ter plaatse siertuinen en achterpaden bestaat de afdeklaag uit een laag grond met een minimale dikte van 1,0 meter (eindsituatie na inklinking) waarbij de leeflaag voldoet aan de kwaliteitseisen welke behoren bij de bodemgebruiksfunctie volgens de Gemeente Rotterdam (inclusief aanvullend lokaal beleid ten aanzien van risicoparameter lood).*

Koper dient deze aangebrachte voorziening in stand te houden.

- Er wordt voorzien in één parkeervergunning per woning.
- Bij het ophogen van de achtertuinen wordt ca 3 meter uit de achtergevel een zandpakket aangebracht. Het overige deel van de tuin wordt voorzien van ca 300mm aarde.
- In de achtertuin worden staptegels aangelegd. Het staat koper vrij om na de oplevering de tuin in te richten.
- Het achterpad wordt door verkoper bestraat opgeleverd.
- Ter plaatse van de entree tot het achterpad, bij de aansluiting parkeerplaats/achtertuin huisnummer 25, wordt een hek geplaatst ter afsluiting van het achterpad.
- De erfafscheidingen tussen de woningen in dienen als natuurlijke/levende scheidingen uitgevoerd te worden. Hiermee wordt beoogd een prettige en groene omgeving te creëren. Verkoper brengt ter breedte van ca 300mm en diepte van de tuinen een aardpakket aan.
- In het totale gebied van de achtertuinen (25-35) worden 6 bestaande bomen gekapt. De gemeente Rotterdam heeft de verplichting opgelegd dat er minimaal 6 bomen met een minimaal te bereiken kroondiameter van 8-12 meter en een stamomtrek bij aanplant van 16-18 cm teruggeplaatst moeten worden. De exacte positie wordt nader bepaald. Hierbij wordt eraan gedacht om de bomen te plaatsen op de erfafscheiding met de burens, tegen de grens met het achterpad aan.

**Meer-/minderwerk**

Gedurende de transformatiefase vindt er overleg plaats tussen verkoper en koper inzake de voortgang. Ook is er de mogelijkheid om individuele wensen ten aanzien van de afwerking te bespreken. Indien koper aanvullende wensen heeft, zal verkoper hiervoor voorafgaand een prijs aan koper overleggen. Na een akkoord van koper vindt de verrekening van eventueel meer-/minderwerk kosten plaats via de termijnfacturatie. Hierbij wordt 50% van de meer-/minderwerk kosten in rekening gebracht bij een akkoord op de opdracht en 50% bij het gereedkomen van het meer-/minderwerk.