

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

29 november 2023



Reuselkwartier
15 appartementen | Moergestel

Inhoud

1.	Administratieve bepalingen voor de uitvoering	3
1.1	Algemeen.....	3
1.2	Afwijkingen.....	3
1.3	Tijdelijke voorzieningen	3
2.	Verkoopdocumentatie	3
2.1	Algemeen.....	3
2.2	Wijzigingen	4
2.3	Situatietekening	4
2.4	Koperskeuze.....	4
3.	Procedure bij aankoop en verdere bijzonderheden	5
3.1	Koop- en aannemingsovereenkomst.....	5
3.2	Notaris	5
3.3	Betaaltermijnen.....	5
3.4	Vrij op naam (V.O.N.)	6
3.5	Prijsstijgingen.....	6
3.6	Oplevering en opleveringstermijn	6
3.7	Woningborg Garantie- en Waarborgregeling	7
3.8	Verzekering.....	7
3.9	Liberalisering elektriciteitsmarkt	7
3.10	Constructie.....	8
3.11	Tenslotte	8
4.	Technische omschrijving	9
4.1	Terreininrichting	9
4.2	Peil.....	9
4.3	Grondwerk	9
4.4	Riolering.....	9
4.5	Fundering en kruipruimte.....	10
4.6	Staalconstructies	10
4.7	Dakconstructies	10
4.8	Vloeren	10
4.9	Muren.....	11
4.10	Kozijnen, ramen en deuren	11
4.11	Trappen, hekwerken en lift	13
4.12	Aftimmeringen.....	13
4.13	Vloerafwerking	14
4.14	Wandafwerking	14
4.15	Plafondafwerking	15
4.16	Leidingkokers.....	15
4.17	Schilderwerk	15

4.18	Postkast en huisnummeraanduiding	16
4.19	Branddetectie.....	16
5.	Keuken, tegels en sanitair.....	17
5.1	Keuken.....	17
5.2	Tegels	17
5.3	Sanitair.....	17
6.	Installaties.....	19
6.1	Waterinstallatie	19
6.2	Verwarmingsinstallatie.....	19
6.3	Gasleidingen.....	20
6.4	Ventilatie	20
6.5	Elektrische installatie	20
7.	Bijzonderheden	22
7.1	Bouwbesluit	22
7.2	Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)	23
7.3	Stelposten.....	23
8.	Afwerking per vertrek	24
9.	Kleur- en materiaalstaat	27

1. Administratieve bepalingen voor de uitvoering

1.1 Algemeen

De appartementen worden gebouwd conform het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening en de bepalingen van Woningborg, zoals deze ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning van toepassing waren. Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval dat een bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2021.

Ten aanzien van de contractuele verhoudingen tussen koper en aannemer zijn de Uniforme Administratieve Voorwaarden voor de uitvoering van werken (UAV 2012) van toepassing, tenzij daarvan in deze technische omschrijving wordt afgeweken, alsmede de bepalingen van de plaatselijke nutsbedrijven en andere voorschriften en bepalingen van de gemeente Oisterwijk waarin wordt gebouwd, eveneens zoals deze twee maanden vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning golden. Zie voor de voorschriften omtrent de uitvoering en de bouwstoffen de UAV 2012, Stabu Standaard 2007 en Bouwbesluit 2012 (met eventuele aanvullende ministeriële regelingen) en het Bouwprocesbesluit 1994.

1.2 Afwijkingen

Tijdens de uitvoering kunnen afwijkingen ten opzichte van deze omschrijving of de verkooptekeningen worden aangebracht. Deze afwijkingen doen nooit afbreuk aan de kwaliteit van het werk. Verrekening ten gevolge van bovenbedoelde wijzigingen is niet mogelijk.

1.3 Tijdelijke voorzieningen

Tijdens de bouw worden de nodige opslagloodsen, een schaftlokaal en containers geplaatst. Aannemer en andere belanghebbenden behouden zich het recht voor reclameborden te plaatsen.

2. Verkoopdocumentatie

2.1 Algemeen

De opgenomen visualisaties geven een "artist impressie" weer. Het is mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en de werkelijke uitvoering. Hier kunnen dan ook geen rechten aan worden ontleend, ook niet op het gebied van kleurstelling en dergelijke. De uiterlijke kenmerken zijn zoveel als mogelijk opgenomen in de kleur- en materiaalstaat, maar de architect kan deze in een later stadium nog aanvullen of wijzigen. Op de impressies kunnen opties getekend zijn welke mogelijk niet uitgevoerd kunnen worden. Wij benadrukken hierbij dat de ingetekende opties een impressie zijn en niet in de koopsom zijn inbegrepen. Mogelijk kunnen deze opties als meerwerk worden uitgevoerd.

De plaats, de afmeting en het aantal van de verdelers en de verwarmingselementen, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten, de hemelwaterafvoeren, de ventilatievoorzieningen en de andere installatietechnische componenten zijn zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven. In de praktijk kan de situering van deze elementen echter afwijken.

De technische tekeningen en de omschrijving zijn leidend voor hetgeen u geleverd krijgt. Plaats, inrichting en afmetingen worden echter nader bepaald in het werk en kunnen hiervan dus afwijken. De eventueel in de contractstukken genoemde productnamen, fabrikanten, merken, typen en dergelijke zijn ter indicatie en kunnen door de aannemer worden vervangen voor een gelijkwaardig alternatief. Het ingetekende meubilair en dergelijke is slechts ter illustratie, deze zijn dan ook niet in de koopsom inbegrepen. In geval van tegenstrijdigheden tussen de omschrijving en de bijbehorende tekeningen prevaleert de technische omschrijving.

2.2 Wijzigingen

De verkoopdocumentatie is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en adviseurs van het plan. Ondanks dat, moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiend uit bijvoorbeeld een gewijzigde constructie, nader overleg omtrent de uitvoering, stedenbouwkundige verkaveling, et cetera. Deze wijzigingen worden verwerkt in een erratum en als bijlage toegevoegd aan de koop- en aannemingsovereenkomst, waardoor deze onlosmakelijk aan genoemde contractstukken verbonden zijn. Daarnaast kunnen wijzigingen ontstaan als deze door overheid of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of door kleine afwijkingen, zoals bedoeld onder "Administratieve bepalingen voor de uitvoering".

Soms is het tijdens de uitvoering noodzakelijk om wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren, ook nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door u is ondertekend. Hiervoor vindt geen verrekening plaats, omdat deze wijzigingen in de materialen en afwerkingen nimmer afbreuk doen aan de beoogde kwaliteit van de appartementen. Ook behoudt de opdrachtgever zich het recht voor, op of aan de opstallen, de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt. Koper is ervan op de hoogte dat de uiteindelijke indeling van de technische ruimte wordt bepaald door de installateur. Indien noodzakelijk kan de installateur de technische installatie (met een eventuele zichtbare koof tot gevolg) en de indeling van de technische ruimte wijzigen. Wijzigingen mogen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen geven geen der partijen recht op verrekening van kosten. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties zijn "circa"- maten en hebben geen bewijskracht. Maten ten behoeve van meubilair, gordijnen, et cetera, dienen daarom na uitvoering op de bouw te worden opgenomen. Over- of ondermaat van de perceeloppervlakte/woonoppervlakte is niet verrekenbaar.

2.3 Situatietekening

Wij zorgen ervoor dat de situatietekening waarop de appartementen met hun bijbehorende grond, de straat, het openbaar gebied, et cetera, staan aangegeven met de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt vervaardigd. Het is echter mogelijk dat de situatietekening op het moment van verkoop als gevolg van overheidsprocedures nog niet tot in de details is uitgewerkt. Hierdoor kunnen in de praktijk afwijkingen ten opzichte van deze situatietekening voorkomen. Wij kunnen voor deze afwijkingen geen aansprakelijkheid aanvaarden. Daarom kunt u geen rechten aan de situatietekening ontleen.

2.4 Koperskeuze

Er wordt een woonwensenlijst opgesteld, waarop staat vermeld welke opties als koperskeuze(s) kunnen worden uitgevoerd. Deze lijst wordt tijdig aan elke koper verstrekt. Maatwerk is bespreekbaar met uw kopersbegeleider. Voor al het meer- en minderwerk geldt dat de opdracht daartoe door koper(s) rechtstreeks aan het bouwbedrijf gegeven moet worden. Meer- en minderwerk kan consequenties hebben op het aantal werkbare werkdagen waarmee de termijn voor oplevering zal worden verlengd. Voor elke € 1.000,- incl. btw aan meerwerk wordt de bouwtijd telkens met één (1) werkbare werkdag verlengd. Het gestelde in artikel 4 van de Algemene Voorwaarden blijft van overeenkomstige toepassing.

3. Procedure bij aankoop en verdere bijzonderheden

3.1 Koop- en aannemingsovereenkomst

Met het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst verplicht u zich tot het betalen van de koopsom, waarbij wij ons door medeondertekening verplichten tot de bouw van het appartement en bijbehorende delen zoals berging en overige zaken en de levering van de daarbij behorende grond. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst door beide partijen is ondertekend, ontvangt u hiervan een exemplaar. Ook wordt er een origineel exemplaar naar de notaris gestuurd die de notariële akte van eigendomsoverdracht opmaakt.

3.2 Notaris

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt door middel van een zogenaamde akte van levering bij de notaris. Ruim voor de datum van de notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten, zie verderop in de tekst). Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. De akte van eigendomsoverdracht (akte van levering) van de grond voor de bouw van een woning van verkoper aan de koper.
2. De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt (indien van toepassing).

3.3 Betaaltermijnen

Bij het vervallen van de termijnen zoals genoemd in de (koop- en) aannemingsovereenkomst krijgt u van ons een factuur per e-mail toegestuurd waarop deze termijnen in rekening worden gebracht:

1. Als u over "eigen geld" beschikt betaalt u de factuur (nadat de grond aan u geleverd is).
2. Heeft u geen "eigen geld" en is ook de hypotheekakte nog niet gepasseerd, dan betaalt u nog niet. U heeft dan automatisch uitstel van betaling zoals dat ook in de koop- en aannemingsovereenkomst staat.
3. Als de hypotheekakte gepasseerd is kunt u de facturen doorzenden aan uw hypotheekverstrekker, welke de betaling verzorgt.

Over de verschuldigde onbetaalde termijnen wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt bij de notariële eigendomsoverdracht met u verrekend. Wanneer de bouw zover is gevorderd dat één van de termijnen is vervallen, ontvangt u van ons een verzoek tot betaling van de betreffende termijn. Het origineel zendt u zo spoedig mogelijk - voorzien van uw handtekening - naar uw geldgever (indien van toepassing), die voor de betaling zorgdraagt zodra de eigendomsoverdracht heeft plaats gevonden.

De meer- en minderwerken die in het voortraject en/of tijdens het bouwproces met uw kopersbegeleider worden besproken, worden vastgelegd in een meer- en minderwerkblad. Dit blad kunt u ondertekenen voor akkoord en retour zenden naar uw kopersbegeleider. Het totaalbedrag van het meer- en minderwerk gedurende het traject wordt vóór oplevering aan u gefactureerd en dient ook vóór oplevering te zijn betaald.

3.4 Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom van het appartementen is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid, in de koopsom zijn inbegrepen:

- a. Grondkosten.
- b. Bouwkosten.
- c. CAR-verzekering.
- d. Honorarium van architect en constructeur. (behoudens specifieke wensen, welke niet in de optielijst zijn opgenomen).
- e. Notarishonorarium inzake akte van levering.
- f. Makelaarscourtage/verkoopkosten.
- g. Gemeentelijke leges, de bouw van de standaard woning betreffende (dus niet over eventueel meerwerk omtrent wijzigingen).
- h. BTW (21% eventuele wijzigingen worden conform wettelijk voorschrift verrekend).
- i. Kadastrale uitmeting.
- j. Omgevingsvergunning.
- k. Aansluitingen ten behoeve van water, elektra en riolering (niet de aanvraag tot levering).
- l. Energielabel.

De met de financiering van uw appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze bijkomende kosten kunnen zijn:

- a. De kosten verbonden aan het verkrijgen van een hypothecaire lening (afsluitkosten).
- b. De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- c. De (bouw)rente tot de leveringsdatum over vervallen maar niet betaalde termijnen.

Andere bijkomende kosten kunnen zijn:

- a. De aanvraag voor levering van water en elektriciteit.
- b. Aansluitkosten voor telefoon.
- c. Aansluitkosten van CAI voor het aanleggen van het kabelnet (tv/radio) en/of glasvezel.
- d. Aanleg beveiligingsinstallatie.
- e. Woninginrichting (meubilair en dergelijke).
- f. Vloer- en wandafwerking.
- g. Meer- en minderwerk.

3.5 Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast voor de in de aannemingsovereenkomst genoemde periode, met uitzondering van wijzigingen in het Btw-tarief.

3.6 Oplevering en opleveringstermijn

Het appartement wordt bezemschoon opgeleverd. De opleveringsprocedure bestaat uit de vooroplevering, de oplevering en de nacontrole.

Vooroplevering

Bij de vooroplevering kunt u het appartement op gebreken controleren. De aannemer kan hier dan nog voor de oplevering mee aan de slag, zodat er na de oplevering minder of geen herstelwerkzaamheden nodig zijn.

Oplevering

Tijdens de oplevering controleert u samen met de aannemer of er gebreken aanwezig zijn en of alle werkzaamheden volgens afspraak zijn uitgevoerd. Hierbij wordt ook het proces-verbaal van oplevering opgemaakt, welke door u en de aannemer wordt ondertekend. Middels ondertekening van genoemd document accepteert u het appartement, met uitzondering van de genoteerde gebreken. De aannemer komt hiermee overeen dat hij zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen een termijn van drie maanden de genoteerde gebreken hersteld of hiertoe opdracht heeft gegeven.

De oplevering vindt plaats binnen de termijn die in de aannemingsovereenkomst is genoemd. Eventueel meerwerk kan een langere bouwtijd tot gevolg hebben.

Na betaling van de termijnen van de aanneemsom, inclusief eventueel meerwerk, en na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering, ontvangt u de sleutels van het appartement bij de oplevering. U ontvangt dan ook het opleverdossier, met daarin de documenten zoals aangegeven in de aannemingsovereenkomst.

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De datum waarop uw appartement aan u wordt overgedragen is dan nog niet exact aan te geven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van een woning nog veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en er nog wat onzekere factoren zijn. Wanneer er in een bepaalde periode veel verlet is, bijvoorbeeld door regen of vorst, dan zijn er minder werkbare werkdagen en dat kan een langere bouwtijd veroorzaken. Ongeveer vier weken voor de oplevering informeert de aannemer u over de definitieve opleveringsdatum en tijdstip.

3.7 Woningborg Garantie- en Waarborgregeling

Via de Woningborg Garantie- en waarborgregeling heeft u de garantie dat in de eerste plaats uw woning voldoet aan de toepasselijke eisen voor nieuwbouw conform het Bouwbesluit. De Garantie- en waarborgregeling is een extra aanvulling op de verplichtingen die de aannemer heeft vanuit de met u gesloten aannemingsovereenkomst. Het geeft u namelijk extra rechten en zekerheden. Eén van de zekerheden is dat uw woning wordt afgebouwd en dat de garantieverplichtingen worden nageleefd. De volledige Garantie- en waarborgregeling is toegevoegd aan de informatie die u bij ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt. De Garantie- en waarborgregeling is gekoppeld aan het appartement, zodat bij verkoop binnen de garantietermijn de rechten uit de Garantie- en waarborgregeling automatisch overgaan op de nieuwe eigenaar.

3.8 Verzekering

Tijdens de bouw is het project verzekerd. Op de dag van oplevering dient het appartement voor uw rekening te worden verzekerd door middel van een opstalverzekering. Als er sprake is van een Vereniging van Eigenaars dient de verzekering door hen te worden geregeld. Wij adviseren iedere koper naast een opstalverzekering eveneens een inboedelverzekering af te sluiten.

3.9 Liberalisering elektriciteitsmarkt

Het bouwbedrijf vraagt voor oplevering bij de eigenaar/beheerder van het elektranetwerk uit de regio de aansluiting van elektriciteit aan, zodat deze bij oplevering van uw woning voor u beschikbaar is. Vanaf 1 juli 2004 heeft iedere consument in Nederland het recht om zelf een leverancier voor elektriciteit te kiezen. U bent daarom vanaf de opleveringsdatum zelf verantwoordelijk om een leveringscontract af te sluiten met een energieleverancier naar eigen keuze, onder de voorwaarden die door het door u gewenste energiebedrijf worden gesteld. Als u dit niet tijdig regelt, zal de levering van energie na oplevering worden stopgezet.

3.10 Constructie

Een nieuwbouwwoning heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Wij adviseren u in deze periode goed te ventileren en de verwarming niet op een te hoge temperatuur te zetten. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheuren ontstaan door het "werken" van materialen. Het is daarom mogelijk dat er bijvoorbeeld in de hoeken van het stucwerk haarscheurtjes ontstaan. Dat is niets ernstigs; ze worden veroorzaakt door wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze zaken kunnen nooit helemaal worden voorkomen en hier kunnen wij dan ook geen garanties op geven.

Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren, et cetera, kunnen niet zonder meer op de dekvloer worden aangebracht. Door droging en werking van de onderliggende constructie alsmede van de dekvloer, ontstaan krimpscheuren die doorgegeven worden aan de tegel-, grind- en natuursteenvloer. Speciale voorzieningen in de dekvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan uw leverancier van uw "harde" vloerbedekking hierover te informeren. Ook heeft de Vereniging van Eigenaars vastgelegd in de toepasselijke reglementen aan welke eisen de vloerbedekkingen dienen te voldoen.

3.11 Tenslotte

Tot aan de oplevering van het appartement zijn wij gerechtigd het appartement open te stellen tijdens open dagen die op de bouwplaats kunnen worden georganiseerd.

4. Technische omschrijving

4.1 Terreininrichting

Bestrating

Het uitgangspunt voor de bestrating in het openbaar gebied is de situatietekening. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. De opdrachtgever heeft het recht om wijzigingen door te voeren, e.e.a. voortkomend uit eisen van de gemeente.

- Privé-terrassen van de appartementen op de begane grond worden niet voorzien van straatwerk. Terras wordt opgeleverd met een zandbed ten behoeve van straatwerk. Verdere afwerking is voor rekening van koper.

Erfafscheiding

- Aan de westzijde van het perceel blijft de bestaande heg gehandhaafd.
- Grenzend aan de privé-terrassen van de appartementen op de begane grond wordt conform situatie tekening een haag geplant.
- Niet benoemde perceelsgrenzen blijven open zonder erfafscheiding.

Groenvoorziening

- Buitenterrein wordt voorzien van diverse bomen en beplanting. Uitvoering conform de situatietekening. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend.
- Op het terrein blijven diverse bomen gehandhaafd. Uitvoering conform de situatietekening.
- De buiteninrichting behorende bij de VvE dient door de VvE onderhouden te worden.

Overige inrichting

- Terreinverlichting.
- Ter voorbereiding t.b.v. laadvoorziening nabij algemene parkeervakken wordt er een mantelbuis die in verbinding staat met de algemene CVZ-kast voor het elektrisch laden auto aangelegd (1 stuks voorbereiding totaal)

4.2 Peil

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden, aangepast aan de omliggende bebouwing en bestrating. Het peil wordt door de gemeente op het werk aangegeven, evenals de rooilijnen en erfgrenzen.

4.3 Grondwerk

- Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, de installatie-invoerleidingen en glasvezel worden de benodigde ontgravingen verricht.
- Ten behoeve van de groenvoorzieningen wordt een door aannemer groenvoorzieningen nader te bepalen teelaardezandpakket aangebracht.
- Ten behoeve van de bestrating in het openbaar gebied wordt een door civiel aannemer nader te bepalen zandpakket aangebracht en verdicht.
- Ten behoeve van de terrassen op de begane grond wordt een door civiel aannemer nader te bepalen schoon zandpakket aangebracht.
- Overig uitkomend zand wordt afgevoerd.

4.4 Riolering

- De riolering onder de appartementen wordt uitgevoerd in kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en verbindingen.

- De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het rioleringsstelsel van de gemeente.
- De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
- De riolering wordt belucht door middel van één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.
- De hemelwaterafvoeren worden met een stankafsluiter aangesloten op de riolering, e.e.a. conform voorschriften Gemeente Oisterwijk.
- Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.
- Op de tekeningen staan hemelwaterafvoeren aangegeven, deze zijn indicatief. Het aantal en de plaatsing worden nader bepaald in overleg tussen de aannemer en de installateur.

4.5 Fundering en kruipruimte

Aan de hand van de resultaten van de sonderingen/het terreinonderzoek wordt een strokenfundering toegepast. Deze afmetingen van de fundering wordt bepaald door de constructeur. Dit geldt eveneens voor de aanlegdiepte van de fundering. Dit constructief advies wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende gemeentelijke dienst. Er is geen toegankelijke kruipruimte aanwezig onder het appartementencomplex.

4.6 Staalconstructies

- Ten behoeve van de opvang van vloer-, dak- en gevelconstructies worden, daar waar nodig, stalen kolommen, spanten, liggers en lateien, voorzien van de nodige verankeringen, aangebracht conform opgave van de constructeur.
- In buitensituaties en in spouwconstructies wordt het staalwerk verzinkt en/of gepoedercoat. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

4.7 Dakconstructies

- In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van het verwarmings- en ventilatiesysteem, rioolbeluchting.
- De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt $\geq 6,3$ m² K/W.
- Het platte dak van de bovenste woonlaag wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen constructie voorzien van isolatie en een bitumineuze dakbedekking. Tevens wordt dit dak voorzien van een ballast laag in de vorm van dakgrind.
- Ter plaatse van de buitenruimte (dakterrassen) van de appartementen op de 2^e verdieping wordt de dakconstructie afgewerkt met dreentegels (50x50cm) op rubbers (dak/afschot volgend).
- De dakrand wordt afgewerkt middels een aluminium daktrim.
- De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden / overstekken sluiten niet strak op elkaar aan.
- Tevens wordt de dakconstructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen en nood overstorten.
- Dak wordt voorzien van een permanent valbeveiliging systeem.

4.8 Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte geïsoleerde betonnen vloer. De totale isolatiewaarde van de geïsoleerde begane grondvloer bedraagt $R_c \geq 3,7$ m² K/W.
- De verdiepingsvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als een fabrieksmatig geproduceerde systeemvloer. Kwaliteit en dikte vloer volgens opgave constructeur.
- De V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in de plafonds. De verdiepingsvloeren zijn niet geïsoleerd.
- De balkons worden vervaardigd in prefab beton. Deze worden niet nader afgewerkt.

- De afwerking van de vloeren is gespecificeerd in 'Afwerking per vertrek'.

4.9 Muren

Buitenmuren

- Het buitenspouwblad van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in metselwerk in baksteen waalformaat. Op enkele posities wordt het metselwerk als staand metselwerk uitgevoerd. Posities conform tekening en kleurstelling conform de kleur- en materiaalstaat.
- Voegwerk van het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een 3-5 mm terug liggend voeg conform de kleur- en materiaalstaat.
- Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei (volgens opgave van de constructeur) in een gepoedercoate uitvoering, Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en ventilatieopeningen.
- De gevelkozijnen worden daar waar nodig voorzien van een aluminium waterslag.
- De totale isolatiewaarde van de gevel bedraagt $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Op enkele posities in de gevel wordt een geprofileerde stalen gevelbekleding toegepast. Posities conform tekening en kleurstelling conform de kleur- en materiaalstaat.

Binnenwanden

- De dragende en woning scheidende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen, kwaliteit en dikte volgens opgave constructeur. Het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.
- De niet-dragende binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in cellenbeton o.g. De binnenwanden worden volgens opgave constructeur gedilateerd, het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.
- De scheidingswanden van de berguimtes op de begane grond worden uitgevoerd in lichte scheidingswanden. Wanden worden i.v.m. ventilatie ca. 250 mm vrijgehouden van het plafond.
- De wanden ter plaatse van gevelkozijnen worden daar waar nodig ondersteund door een latei (volgens opgave van de constructeur).

4.10 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

- De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in hardhout, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De draaiende delen in de raamkozijnen worden uitgevoerd als binnendraaiend draai-/kiepraam. Posities conform tekening.
- De kozijnen van de hoofd- en nevenentree worden uitgevoerd als een aluminium vliesgevel.
- De buitendeuren van de appartementen naar de privé-buitenruimte worden uitgevoerd als schuifdeur. Posities en schuivend deel conform tekening.
- De toegangsdeuren naar de algemene ruimtes worden uitgevoerd als zelfsluitende deuren. Posities conform tekening.
- De buitendeur ten behoeve van de hoofd- en nevenentree zal uitgevoerd worden als enkele binnendraaiende loopdeur (zelfsluitend) voorzien van glasopening. De deur van de hoofdentree wordt voorzien van een elektrische sluitplaat welke vanuit het appartement is te ontgrendelen. Posities conform tekening.
- De algemene gang op de 2^e verdieping wordt voorzien van een dakluik voor dak toetreding en een lichtkoepel.

Binnendeurkozijnen/ binnendeuren

- Alle binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in een verdiepingshoge stalen deurkozijn. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd als verdiepingshoge vlakke opdek deuren, standaard fabrieksmatig afgelakt. Draairichting conform tekening.
- De meterkast wordt waar nodig voorzien van een ventilatie rooster conform bouwbesluit eis.
- De kozijnen van de voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout met een stompe binnendraaiende deur. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De voordeuren van de appartementen worden binnendraaiend uitgevoerd zonder glasopening en- of zijlicht. De voordeuren worden uitgevoerd als HPL-deur en zijn voorzien van vrijloopdeurdranger en een deurspion. Posities conform tekening.
- De kozijnen van de toegangsdeuren naar de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hardhout met een zelfsluitende deur welke worden uitgevoerd als HPL-deur. Enkele deuren worden voorzien van glasopening. Posities conform tekening, exacte uitvoering staat beschreven in 'Afwerking per ruimte'. (m.u.v. dubbele deur meterkast, deze deuren worden uitgevoerd als dichte deur en zijn niet zelfsluitend)
- De kozijnen van de bergingen worden uitgevoerd in hardhout met een stompe buiten draaiende deur. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Hang- en sluitwerk

- De buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraak werend (SKG) hang- en sluitwerk, weerstandsklasse 2. Sloten van de buitendeuren en bergingsdeur worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per appartement. Er worden standaard 3 sleutels bij het appartement geleverd.
- Sloten van de binnendeuren in de appartementen worden als volgt uitgevoerd:
 - toilet: vrij- en bezetslot;
 - badkamer: vrij- en bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - overige deuren: loopslot.
- Binnendeuren worden voorzien van standaard deurbeslag.
- Deuren van de algemene ruimtes (buiten- en binnendeuren) worden voorzien van cilinderslot e.e.a. conform sluitplan. Betreft de volgende deuren:
 - hoofd- en nevenentree
 - CVZ kast
 - bergruimte
 - schoonmaakkast (3x)
 - toegangsdeur van bergingsgang (2x)
 - buitenentree bergingsgang (2x)
- De hoofd- en nevenentree zijn zelfsluitend. Aan de buitenzijde is de deur te openen met sleutel en aan de binnenzijde met deurkruk.
- De buitendeuren voor toegang van de bergingsgang zijn zelfsluitend. Aan de buitenzijde is de deur te openen met sleutel en aan de binnenzijde met deurkruk.
- Nabij de hoofdentree wordt voorzien in sleutelkuis t.b.v. hulpdiensten.

Beglazing

- De buitenkozijnen, deuren en ramen worden voor zover niet anders omschreven voorzien van blank HR++ isolatieglas.
- De toe te passen beglazing voldoet volledig aan de wettelijke eisen van het Bouwbesluit 2012.

Dorpels

- De onderdorpels van de houten buitenkozijnen aan peil worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in glasvezelversterkt kunststof of gelijkwaardig. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Onder de deuren van de toilet en badkamer ruimtes wordt een kunststeen dorpel toegepast. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Er worden geen stofdorpels aangebracht bij de overige binnendeuren.

Vensterbanken

- Daar waar sprake is van een borstwering, worden aan de binnenzijde van het appartement kunststeen vensterbanken toegepast. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Zonwering

- Er wordt niet voorzien in zonwering en/of voorbereidingen t.b.v. zonwering.

4.11 Trappen, hekwerken en lift

Trappen

- De inpandige gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van betonnen trappen met antislip. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Naden tussen de trappen en wanden worden afgekit.
- De vluchtrappen worden uitgevoerd in stalen spiltrappen.

Hekwerken en balustrades

- De inpandige betontrappen worden voorzien van een stalen spijlen traphekwerk gepoedercoat. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- De inpandige betontrappen worden 1-zijdig voorzien van stalen leuning voorzien van leuningdraggers.
- De vide wordt voorzien van een stalen spijlen traphekwerk gepoedercoat. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Als balustrades voor de privé-buitenruimtes van de appartementen (balkon en dakterras) wordt een stalen spijlen hekwerk toegepast. De balustrades zijn thermisch verzinkt en gepoedercoat. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De Franse balkons op de 1^e en 2^e verdieping worden uitgevoerd in stalen spijlen hekwerk. Hekwerk wordt thermisch verzinkt en gepoedercoat. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De dakterrassen van bouwnummer 13 en 14 worden voorzien van een stalen pergola constructie en aan 1-zijde voorzien van een lamellen afscheiding. De lamellen worden uitgevoerd in staal en verticaal gemonteerd. Posities conform tekening en kleurstelling conform de kleur- en materiaalstaat.

Lift

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht. De lift geeft toegang tot de aanliggende verdiepingen van het gebouw. De lift is voorzien van een schuifdeur en automatisch bedieningspaneel.

4.12 Aftimmeringen

- De luifel bij de hoofd- en nevenentree wordt aan de voor- en onderzijde afgewerkt met houten beplating, volgens kleur- en materiaalstaat.
- Er worden geen vloerplinten in de appartementen aangebracht.

- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van de appartementen worden aangebracht en wit gegrond.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnen- en buitenzijde van het gebouw (algemene ruimtes) worden aangebracht en dekkend geschilderd.

4.13 Vloerafwerking

- In het appartement wordt een zwevende dekvloer aangebracht.
- De vloer van het toilet en de badkamer wordt betegeld met tegels van 30x30cm. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De overige vloeren in de appartementen blijven onafgewerkt.
- In verband met de in de vloer aanwezige leidingen mag u in de dekvloer niet boren of spijkeren.
- Dekvloeren zijn onderhevig aan krimp en constructievloeren aan krimp en kruip. Hierdoor kunnen er scheurtjes ontstaan in de dekvloer. De vloerafwerker welke door koper in eigen beheer wordt ingeschakeld dient gepaste maatregelen te nemen zodat eventuele scheurtjes niet doorzetten in de vloerafwerking.
- De dekvloeren worden binnen de geldende vlakheidseisen opgeleverd. Met name bij het na oplevering van bijvoorbeeld vloertegels of pvc kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken.
- De balkons worden vervaardigd in prefab beton en niet nader afgewerkt.
- De dakterrassen worden voorzien van dreentegels op rubbers (dak/afschot volgend). Tegels 50x50 cm. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Privé-terrassen van de appartementen op de begane grond worden niet voorzien van straatwerk. Terras wordt opgeleverd met een zandbed ten behoeve van straatwerk. Verdere afwerking is voor rekening van koper.
- De vloeren van de algemene ruimtes worden uitgevoerd als dekvloer.
- De vloeren in de algemene ruimtes (m.u.v. gang bergingen, CVZ-kast, schoonmaakkasten en bergruimte) worden betegeld met vloertegels van 60x60 cm en afgewerkt met tegelplint. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De vloeren in de algemene schoonmaakkasten worden betegeld met vloertegels van 30x30 cm. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De vloeren van de CVZ-kast, bergruimte en gang bergingen worden niet nader afgewerkt.
- De vloer van de berging behorende bij het appartement wordt niet nader afgewerkt.
- Nabij de hoofdentree en de nevenentree wordt een schoonloopmat aangebracht. Kleur conform kleur- en materiaalstaat

4.14 Wandafwerking

- De wanden in de appartementen, met uitzondering van de meterkast, worden behangklaar opgeleverd.
- Meterkast wordt voorzien van onbehandelde houten beplating.
- De wanden van het toilet worden tot ca.160cm hoogte betegeld met tegels van 20x25cm, liggend aangebracht. Overig gedeelte van wand tot plafond wordt behangklaar afgewerkt. Kleuren conform kleur- en materiaalstaat.
- De wanden van de badkamer worden tot plafond betegeld met tegels van 20x25cm, liggend aangebracht. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De inwendige hoeken van het tegelwerk, worden gekit.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met een standaard wit kunststof jollyprofiel.

- De wanden van de schoonmaakkasten worden tot plafond betegeld met tegels van 20x25cm, liggend aangebracht.
- De wanden van de algemene hal/gang, trappenhuis en bergruimte onder trap worden tot plafond afgewerkt met wit spack-spuitwerk.
- Wandens CVZ-kast wordt niet nader afgewerkt.
- De wanden aan de binnenzijde van de bergingen, de gang van de bergingen en de vluchtrap worden behangklaar afgewerkt.
- De keukenwand wordt niet betegeld.

4.15 Plafondafwerking

- Plafonds in het appartement, met uitzondering van de meterkast zijn afgewerkt met wit spuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Plafond van de meterkast in het appartement wordt niet nader afgewerkt.
- Plafonds van de bergingen behorend bij de appartementen wordt niet nader afgewerkt.
- Plafonds in de algemene ruimtes worden afgewerkt met wit akoestisch spuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- Plafonds van de schoonmaakkasten worden afgewerkt met wit spack-spuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- Plafonds van de CVZ-kast en gang bergingen worden niet nader afgewerkt. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Overgangen tussen verschillende materialen in het plafond worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en/of betimmeringen om scheurvorming te voorkomen.
- Onderzijde betonnen trappen en bordessen worden niet nader afgewerkt.

4.16 Leidingkokers

Voor het wegwerken van stand-/stijgleidingen in de appartementen worden voor zover niet anders aangegeven leidingkokers aangebracht.

4.17 Schilderwerk

Buiten schilderwerk

- Het buiten- en binnen schilderwerk van de houten buitenkozijnen, ramen, deuren wordt voor zover niet anders omschreven zowel aan de buiten- als binnenzijde, in gelijke kleur dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Houten plaatmateriaal van de luifel nabij de hoofd- en nevenentree wordt dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Het kan zijn dat het jaargetijde niet het meest gunstigste is om het buitenschilderwerk uit te voeren. Is dat het geval, dat wordt dit uitgesteld.

Binnen schilderwerk

- Het buiten- en binnen schilderwerk van de houten buitenkozijnen, ramen, deuren incl. noodzakelijke betimmering rondom buitenkozijnen wordt voor zover niet anders omschreven zowel aan de buiten- als binnenzijde, in gelijke kleur dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De houten kozijnen van de voordeuren worden dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Alle stalen binnendeurenkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag. Keur conform kleur- en materiaalstaat.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de binnenzijde van de appartementen worden wit gegrond.

- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen in trappenhuis en dakluik worden dekkend geschilderd. Keur conform kleur- en materiaalstaat.

4.18 Postkast en huisnummeraanduiding

- De postkastunits worden nabij de hoofdentree geplaatst. Positie conform tekeningen en kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De belpaneelkast inclusief frontplaat en communicatieapparatuur, worden nabij de hoofdentree geplaatst. Positie conform tekeningen en kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Ter plaatse van de voordeur en berging worden (huis-)nummerborden aangebracht.
- De parkeerplaatsen worden voorzien van nummering conform de splitsingstekening.
- Nabij de hoofdentree wordt in de buitengevel voorzien in sleutelkluis t.b.v. hulpdiensten.

4.19 Branddetectie

- De appartementen worden voorzien van rookmelders conform Bouwbesluit 2012.
- De voordeuren worden voorzien van vrijloopdrangers.

5. Keuken, tegels en sanitair

5.1 Keuken

U ontvangt een keukencheque welke is te besteden bij CVT Keukens te Tilburg van:

€ 4.500,00 incl. BTW

- In de keuken aanwezige voorzieningen:
 - 2 dubbele wandcontactdozen boven aanrechtblad voor huishoudelijk gebruik
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast
 - 1 perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken (7,4 kW)
 - 2 loze leidingen t.b.v. bijv. vaatwasser, combi oven, boiler.
 - 1 afgedopte warm- en koud waterleiding + riolaansluiting t.b.v. de spoelbak

5.2 Tegels

Wandtegels appartementen

- Het formaat van de wandtegels is in basis 20x25 cm, liggend aangebracht. In de kleur wit.
- De wanden van het toilet worden betegeld tot ca. 160cm.
- De wanden van de badkamer worden tot plafond betegeld met tegels van 20x25cm, liggend aangebracht.
- Overige wanddelen in het toilet worden behangklaar afgewerkt.
- De inwendige hoeken van het tegelwerk zijn afgekit.
- De uitwendige hoeken worden voorzien van een standaard wit kunststof jollyprofiel.
- Tegelwerk wordt in de basis horizontaal/liggend uitgevoerd.
- Voor de aankoop van de omschreven wandtegels is een netto stelpost opgenomen van **€ 22,50 incl. BTW per m²** te besteden bij een door ons te bepalen tegelleverancier.

Vloertegels appartementen

- Het formaat van de vloertegels in de appartementen is standaard 30x30cm, in de kleur grijs of antraciet.
- De vloer van het toilet en de badkamer wordt voorzien van tegelwerk.
- Voor de aankoop van de omschreven vloertegels is een netto stelpost opgenomen van **€ 27,50 incl. BTW per m²** te besteden bij een door ons te bepalen tegelleverancier.

5.3 Sanitair

Voor het leveren, monteren, aansluiten en in werking stellen van het sanitair is het volgende sanitair opgenomen per appartement.

Toilet:

- Inbouwreservoir Geberit duofix
- Bedienpaneel kleur wit Geberit sigma 01
- Wandcloset Geberit basis 300 kleur wit diepspoel
- Closetzitting Geberit basis 300 kleur wit
- Fontein Geberit basis 300 kleur wit 36x25
- Fonteinkraan Grohe Bauedge
- Chromen bekersiston

Badkamer:

- Wastafel Geberit 300 basis kleur wit
- Wastafelkraan Grohe Bauedge
- Chromen bekersiston
- Wastafelspiegel 60x40 cm

- Planchet 60 cm wit
- Thermostatische douchemengkraan Grohe 800 incl. glijstang
- Douchedraingoot Easydrain voorzien van RVS rooster

In overleg met een voor dit project te bepalen leverancier is het mogelijk om de uitvoering van het sanitair als meerwerk naar eigen smaak aan te passen.

6. Installaties

De appartementen worden all-electric uitgevoerd. Dit is een duurzame manier van bouwen.

De warmte van de appartementen wordt opgewekt middels een volledige elektrische installatie. Er wordt geen gebruik gemaakt van gas en het appartement wordt dan ook niet aangesloten op het gasnetwerk.

6.1 Waterinstallatie

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het water zijn in de koop-/aanneemsom begrepen. De kosten van gebruik van het water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De koud waterleidingen worden uitgevoerd in koperen of kunststof pijp (evt. met metalen inlage) met de benodigde hulpstukken en aangelegd vanaf de watermeter naar de volgende tappunten:
 - de gootsteen in de keuken;
 - de spoelinrichting van het closet;
 - de fonteincombinatie in de toiletruimte;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
 - aansluitpunt t.b.v. wasmachine opstelplaats;
- De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten:
 - de spoelbak in de keuken;
 - de wastafel in de badkamer;
 - de douchecombinatie in de badkamer;
- In warm tapwater wordt voorzien door middel van een lucht/water warmtepomp met een geïntegreerde voorraadboiler (ca. 200 liter).
- Schoonmaakkast op de begane grond wordt voorzien van een uitstortgootsteen met warm- en koud water aansluiting. In warm water wordt voorzien middels een close-in-boiler.
- Op de buitengevel wordt een vorstvrije buitenkraan aangebracht t.b.v. algemeen verbruik.

6.2 Verwarmingsinstallatie

- Per appartement een individuele warmteopwekking middels een lucht/water warmtepomp met een geïntegreerde voorraadboiler (ca. 200 liter) en wordt geplaatst in de techniekruimte. De buitenunit wordt op het dak geplaatst. Voor de buitenunits zijn geen geluidwerende voorzieningen opgenomen. Geschikt voor verwarmen en koel. Het is niet mogelijk om de woning gelijktijdig te verwarmen en te koelen.
- Het gehele appartement wordt voorzien van vloerverwarming, waarbij de woonkamer/keuken, slaapkamer(s) en badkamer van individuele thermostaten worden voorzien. De overige ruimtes worden aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer/keuken. Positie thermostaten conform de verkooptekening.
- Positie verdeler van de vloerverwarming conform verkooptekening. Verdeler wordt niet voorzien van omkasting.
- Door de toepassing van vloerverwarming dient u rekening te houden met het feit dat niet elk type vloerbedekking geschikt is. De warmte moet afgegeven kunnen worden aan de betreffende vloerbedekking, omdat anders de dekvloer te warm wordt en dit tot schade kan leiden. Wij adviseren u goed te laten informeren door de leverancier van de vloerbedekking over de geschiktheid van een bepaalde vloerbedekking in combinatie met vloerverwarming.
- Badkamer wordt naast vloerverwarming ook voorzien van een elektrische radiator.
- In de algemene gang van de bergingen wordt een ribbenbuiskachel aangebracht.

- De capaciteit van de verwarming wordt tijdens de uitvoeringsfase door de installateur definitief berekend, volgens de geldende normen. Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn. Hierbij geldt dat in het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, dat alle ramen en deuren gesloten zijn en gebaseerd zijn op gelijktijdige verwarming van deze ruimten.
 - hal: 18°C
 - woonkamer/keuken: 22°C
 - toilet: 18°C
 - slaapkamer: 22°C
 - techniek ruimte: 15°C
 - badkamer: 22°C
 - berging: onverwarmd

6.3 Gasleidingen

Het appartementengebouw is volledig gasloos.

6.4 Ventilatie

- Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte terugwinunit. De warmte terugwinunit wordt geplaatst in de techniekruimte.
- Het ventilatiesysteem is te bedienen door middel van een bediening in de woonkamer/keuken en een driestandenschakelaar (RF) in de badkamer.
- Diverse ruimtes voorzien van aan- en afvoerventielen. Aantallen en exacte positie dienen door de installateur bepaald te worden en kunnen afwijken van de posities conform verkooptekening.
- Algemene ruimte wordt voorzien van een afvoerventilator. Luchttoevoer geschiedt natuurlijk middels de benodigde luchttoevoerroosters.
- De bergingen worden voorzien van een afvoerventilator. De tussenwanden van de bergingen worden vrijgehouden van het plafond waardoor er één ruimte ontstaat. Luchttoevoer geschiedt natuurlijk middels de benodigde luchttoevoerroosters.

6.5 Elektrische installatie

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/ aaneemsom begrepen. De kosten voor het gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer.
- De installatie wordt overeenkomstig NEN 1010 aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over voldoende groepen.
- De installatie wordt uitgevoerd als centraal doosysteem met kunststof inbouwschakelaars en inbouwcontactdozen (met uitzondering van de meterkast).
- Hoogte van installaties:
 - Schakelaars worden op een hoogte van 1050 mm boven de vloer aangebracht;
 - Wandcontactdozen in verblijfsruimten worden op een hoogte van 300 mm boven de vloer aangebracht;
 - Een wandcontactdoos gecombineerd met een schakelaar wordt aangebracht op een hoogte van 1050 mm boven de vloer;
 - Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine komt op een aparte groep op een hoogte van 1050 mm boven de vloer.
 - Voor de opstelplaats van een droger is in de basis een loze leiding opgenomen.

- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.
- Aantal wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichteansluitpunten worden uitgevoerd conform verkooptekening.
- De elektra van de berging op de begane grond behorend bij het appartement wordt aangesloten op de eigen meterkast. Betreft een dubbele wandcontactdoos en lichtpunt voorzien van schakelaar.
- Er wordt standaard niet voorzien in een pv-installatie (zonnepanelen) voor zowel de appartementen als de algemene ruimten. Het is eventueel mogelijk om zonnepanelen aangesloten op uw eigen appartement als meerwerk tijdens de uitvoering mee te laten nemen. Er wordt een maximum aantal zonepanelen per appartement gesteld.
- Ter voorbereiding op elektrisch opladen auto wordt het buitenterrein voorzien van 1 stuks mantelbuis die in verbinding staat met de algemene CVZ-kast voor het elektrisch laden auto. Positie nader te bepalen.

Telecommunicatievoorzieningen

- Het appartement wordt voorzien van een bedraad aansluitpunt voor UTP en CAI in de woonkamer. De hoofdslaapkamer wordt voorzien van een loze leiding. Positie conform verkoop tekeningen.
- De aanvraag voor een data-, tv- en telefoonaansluiting dient door koper zelf te worden gedaan. De aansluitkosten hiervoor komen voor rekening van koper.
- Nabij de hoofdentree wordt er een deurcommunicatie-unit aangebracht, bestaande uit een bellentableau en deurcommunicatie. Elk appartement wordt voorzien van een binnenunit, bestaande uit een deurcommunicatie en bediening-unit waarmee de gemeenschappelijke hoofdentreedeur kan worden ontgrendeld.
- Elk appartement wordt voorzien van een belinstallatie. Bestaande uit een beldrukker nabij de voordeur.

Meterkast

In de meterkast komen alle Nutsvoorzieningen binnen en deze worden vanaf hier verdeeld over het appartement al dan niet met een bijbehorende meter. Hier komt eveneens de data-, tv- en telefoonaansluiting binnen. Hiervoor kunt u individueel een abonnement afsluiten bij een provider naar keuze.

7. Bijzonderheden

7.1 Bouwbesluit

De Bouwbesluitregelgeving, zoals die ten tijde van het indienen van de aanvraag van de omgevingsvergunning bouwen van toepassing is, is vigerend voor uw appartement. Eventuele daarmee samenhangende noodzakelijke bouwkundige en/of installatietechnische aanpassingen worden in uw appartement verwerkt. Om deze verkoopdocumentatie voor u, als eventueel niet-bouwkundige, duidelijk te houden, hebben wij geen directe termen uit het Bouwbesluit gebruikt. Volledigheidshalve zijn onderstaand de termen zoals deze in het Bouwbesluit gebruikt worden genoemd.

- Hal/entree - verkeersruimte
- Toilet - toiletruimte
- Techniekruimte - onbenoemde ruimte
- Woonkamer - verblijfsruimte
- Meterkast - meterruimte
- Keuken - verblijfsruimte
- Slaapkamer - verblijfsruimte
- Badkamer - badruimte
- Bergruimte - onbenoemde ruimte

Tevens wordt er in het Bouwbesluit gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen een appartement aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement. Het doel hiervan is om een grotere flexibiliteit in de indeling van het appartement binnen de regelgeving mogelijk te maken. Bij het maken van de berekeningen voor daglichttoetreding is een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode).

Wij attenderen u erop dat:

- aan de buitenzijde van de isolerende beglazing, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van de seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) kan optreden.
- de wandafwerking behangklaar zoals beschreven in 'Afwerking per ruimte' nog geschuurd dient te worden alvorens behangen kan worden. Verder dient er een nadere behandeling te worden uitgevoerd alvorens de wanden kunnen worden voorzien van sauswerk e.d.
- het mogelijk is dat er kleurverschillen ontstaan tussen de beglazingsvlakken onderling als gevolg van eventuele benodigde (plaatselijke) zonwerende en/of veiligheidsbeglazing, en doordat er diverse onderdelen door meerdere glasleveranciers worden aangeleverd.
- het mogelijk is dat er kleur- of tintverschillen ontstaan bij gelijknamige kleuren als gevolg van materiaalverschil van de ondergrond en/of verschillende verfleveranciers.

7.2 Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG)

Per 1 januari 2021 moeten alle vergunningaanvragen voldoen aan de eisen voor BENG. Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). De energieprestatie wordt bepaald door drie factoren:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
3. het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

De BENG eisen zijn op gebouwniveau getoetst bij de aanvraag Omgevingsvergunning. Met het verkrijgen van de Omgevingsvergunning kunnen wij aantonen dat wij bouwen conform de BENG-eisen.

7.3 Stelposten

Bij de in deze technische omschrijving opgenomen stelposten en keukencheque is het volgende van belang:

- het bedrag is inclusief B.T.W.;
- het bedrag excl. aannemersprovisie en winst + risico;
- hoogte bedrag van de maximale verrekening is 80%;
- hetgeen voor genoemd bedrag kan worden aangeschaft / wordt geleverd;

Als u een stelpost of de keukencheque laat vervallen mag u de werkzaamheden die binnen deze stelpost of keukencheque vallen pas na oplevering uitvoeren / plaatsen. Ook vallen deze werkzaamheden dan buiten de Woningborg-garantie.

8. Afwerking per vertrek

Onderstaand is de afwerking per ruimte gespecificeerd. Let op, niet iedere ruimte is van toepassing op ieder appartement.

Gemeenschappelijke ruimtes

Algemene hal/trapopgang

Vloer:	Tegelwerk 60 x 60 cm incl. tegelplint.
Wanden:	De wanden worden afgewerkt met wit spack-spuitwerk.
Plafond:	De plafonds worden afgewerkt met wit akoestisch spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
Trap:	Betonnen trap met betonnen treden voorzien van antislipmotief.
Buiten kozijnen:	Aluminium vliesgevel.
Deuren en kozijnen:	Stompe HPL deur voorzien van glasopening, kleur wit in houten binnendeurkozijn, kleur wit.
Droogloopmat:	Deurmat bij hoofd- en nevenentree.

Schoonmaakkast(en)

Vloer:	Tegelwerk 30 x 30 cm.
Wanden:	De wanden worden tot plafond betegeld met tegels 20x25 cm, liggen aangebracht.
Plafond:	Plafond wordt afgewerkt met spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
Deuren en kozijnen:	Stompe HPL deur, kleur wit in houten binnendeurkozijn, kleur wit.

Bergruimte/trapkast

Vloer:	Tegelwerk 60 x 60 cm incl. tegelplint.
Wanden:	De wanden worden afgewerkt met wit spack-spuitwerk.
Plafond:	Onderzijde betontrap blijft onafgewerkt.
Deuren en kozijnen:	Stompe HPL deur, kleur wit in houten binnendeurkozijn, kleur wit.

Gang bergingen

Vloer:	De vloer blijft onafgewerkt.
Wanden:	De wanden worden behangklaar afgewerkt.
Plafond:	Plafond blijft onafgewerkt.
Deuren en kozijnen:	Stompe HPL deur voorzien van glasopening, kleur wit in houten binnendeurkozijn, kleur wit. (toegangsdeur vanuit centrale hal naar gang berging)

Vluchttrap

Vloer:	Tegelwerk 60 x 60 cm incl. tegelplint.
Wanden:	De wanden worden behangklaar afgewerkt.
Plafond:	De plafonds worden afgewerkt met wit akoestisch spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
Deuren en kozijnen:	Stompe HPL deur, kleur wit in houten binnendeurkozijn, kleur wit.

CVZ-kast

Vloer:	De vloer blijft onafgewerkt.
Wanden:	De wanden blijven onafgewerkt.
Plafond:	Plafond blijft onafgewerkt.
Deuren en kozijnen:	Stompe HPL deur, kleur wit in houten binnendeurkozijn, kleur wit.

Appartement**Entree/hal**

Vloer:	Dekvloer. De vloer blijft onafgewerkt.
Wanden:	De wanden worden behangklaar afgewerkt. Na oplevering dient u grove oneffenheden weg te (laten) schuren alvorens de wanden behangen kunnen worden.
Plafond:	Plafond wordt afgewerkt met spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
Deuren en kozijnen:	Deur en kozijn worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen kozijn en verdiepingshoge opdekdeur, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Meterkast

Vloer:	De vloer blijft onafgewerkt.
Wanden:	De wanden blijven onafgewerkt, houten beplating.
Plafond:	Plafond blijft onafgewerkt.
Deuren en kozijnen:	Deur en kozijn worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen kozijn en verdiepingshoge opdekdeur, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Techniekruiimte

Vloer:	Dekvloer. De vloer blijft onafgewerkt.
Wanden:	De wanden worden behangklaar afgewerkt. Na oplevering dient u grove oneffenheden weg te (laten) schuren alvorens de wanden behangen kunnen worden. De wanden achter installaties blijven onafgewerkt.
Plafond:	Plafond wordt afgewerkt met spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
Deuren en kozijnen:	Deur en kozijn worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen kozijn en verdiepingshoge opdekdeur, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Toilet

Vloer:	De vloer wordt betegeld met tegels van 30x30 cm.
Wanden:	De wanden worden tot ca. 160cm hoogte betegeld met tegels van 20x25cm, liggend aangebracht. Overig gedeelte van wand tot plafond wordt behangklaar afgewerkt.
Plafond:	Plafond wordt afgewerkt met spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
Deuren en kozijnen:	Deur en kozijn worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen kozijn en verdiepingshoge opdekdeur, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Woonkamer/keuken

- Vloer: Dekvloer. De vloer blijft onafgewerkt.
- Wanden: De wanden worden behangklaar afgewerkt. Na oplevering dient u grove oneffenheden weg te (laten) schuren alvorens de wanden behangen kunnen worden.
- Plafond: Plafond wordt afgewerkt met spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
- Deuren en kozijnen: Deur en kozijn worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen kozijn en verdiepingshoge opdekdeur, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Slaapkamer(s)

- Vloer: Dekvloer. De vloer blijft onafgewerkt.
- Wanden: De wanden worden behangklaar afgewerkt. Na oplevering dient u grove oneffenheden weg te (laten) schuren alvorens de wanden behangen kunnen worden.
- Plafond: Plafond wordt afgewerkt met spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
- Deuren en kozijnen: Deur en kozijn worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen kozijn en verdiepingshoge opdekdeur, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Badkamer

- Vloer: De vloer wordt betegeld met tegels van 30x30 cm.
- Wanden: De wanden worden tot plafond betegeld met tegels van 20x25cm, liggend aangebracht.
- Plafond: Plafond wordt afgewerkt met spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.
- Deuren en kozijnen: Deur en kozijn worden uitgevoerd als verdiepingshoge stalen kozijn en verdiepingshoge opdekdeur, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Buitenruimte (Bouwnummer 1 t/m 5)

Zandbed ten behoeve van straatwerk. Verdere afwerking is voor rekening van koper.

Balkon (Bouwnummer 6 t/m 12 en 15)

Prefab beton, onafgewerkt

Dakterras (Bouwnummer 13 en 14)

Dreentegels 50x50 cm op rubbers (dak/afschot volgend).

9. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur/type
Terrein		
Bestrating	Betonsteen	Grijs
Gevels		
Hemelwaterafvoeren	Zink	Grijs
Nood overstort	Zink	Grijs
Gevelmetselwerk incl. staand metselwerk	Baksteen, waalformaat	Licht bruin
Voegwerk	3-5 mm terug liggend	Licht grijs
Geveldrager	Staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat.	Grijs/bruin
Dakrand	Aluminium	Grijs
Waterslag	Aluminium	Grijs
Geprofileerde gevel	Staal, profiel 30x30 mm	Grijs
Postkasten	Staal	Grijs
Buitenkozijnen		
Buiten kozijnen, ramen en deuren	Hout	Grijs
Vliesgevel (hoofd- en nevenentree)	Aluminium	Grijs
Hekwerken, balustrades en leuningen		
Traphekwerk (betontrappen)	Stalen spijlen hekwerk	Grijs
Leuningen (betontrappen)	Stalen leuning incl. leuningdragers	Grijs
Balustrades (balkon, dakterras en frans balkon)	Stalen spijlen hekwerk	Grijs
Lamellen dakterras	Staal	Grijs

Dakafwerking		
Daktrim (dakrand en luifel)	Aluminium	Grijs
Luifels hoofd- en nevenentree	Houten beplating	Grijs
Dak	Bitumineuze dakbedekking voorzien van ballast laag (grind)	-
Bergingen (behorend bij appartement)		
Binnen deuren	Stompe HPL-deur	Wit
Binnen kozijnen	Hout	Wit
Plafonds berging	Onafgewerkt. Beton in het zicht.	-
Appartementen		
Binnen kozijnen	Stalen montagekozijn	Standaard fabrieksmatig, wit
Binnen deuren	Hout (opdekdeur vlak)	Standaard fabrieksmatig, wit
Voordeur appartement	Stompe HPL-deur	Grijs
Kozijn voordeur appartement	Hout	Grijs
Onderdorpel voordeur appartement	Glasvezelversterkt kunststof	Zwart/antraciet
Plafonds	Spack-spuitswerk	Wit
Wandafwerking	Behang klaar	-
Vloertegels (badkamer/toilet)	Keramisch 30x30cm	Antraciet
Wandtegels (badkamer/toilet)	Keramisch 20x25cm	Wit
Dorpel (badkamer/toilet)	Kunststeen	Antraciet
Vensterbank	Kunststeen	Lichte kleur
Terrassen begane grond	Zandbed	-
Balkon	Beton (prefab), voorzien van antislip. Onderzijde gerold.	Naturel (grijs)
Dakterras	Dreentegel 50x50 cm, (rubbers, dak/afschot volgend)	Grijs (betonlook)

Algemene ruimtes		
Binnen kozijnen	Hout	Grijs
Binnendeuren	Stompe HPL-deur	Grijs
Inpandige trappen	Beton (prefab)	Naturel (grijs)
Aftimmering kozijnen	Hout	Kleur gelijk aan kozijn
Vloertegels algemene ruimtes	Keramisch 60x60cm	Grijs
Vloertegelpint algemene ruimtes	Keramisch	Grijs
Wandafwerking algemene ruimtes	Spack-spuitwerk	Wit
Plafonds algemene ruimten	(Akoestisch) spack-spuitwerk	Wit
Schoonloopmat	Tapijt	Donkergrijs
Wandtegelwerk (Schoonmaakkast)	Keramisch 20x25 cm	Wit