

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

28-07-2022



Unify

42 appartementen | Capelle aan den IJssel

P Peter Peters
Bouwbedrijf

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	10
4.5	Fundering en kruipruimte	10
4.6	Staalconstructies	10
4.7	Dakconstructies	10
4.8	Vloeren	11
4.9	Muren.....	11
4.10	Kozijnen, ramen en deuren	12
4.11	Trappen, hekwerken en lift	13
4.12	Aftimmeringen	13
4.13	Vloerafwerking	13
4.14	Wandafwerking	14
4.16	Leidingkokers	14

4.17	Schilderwerk.....	14
4.18	Postkast en huisnummeraanduiding.....	15
4.19	Branddetectie.....	15
5.	Keuken, tegels en sanitair.....	15
5.1	Keuken.....	15
5.2	Tegels.....	15
5.3	Sanitair.....	16
6.	Installaties.....	16
6.1	Waterinstallatie.....	16
6.2	Verwarmingsinstallatie.....	17
6.3	Gasleidingen.....	17
6.4	Ventilatie.....	17
6.5	Elektrische installatie.....	18
7.	Bijzonderheden.....	19
7.1	Bouwbesluit.....	19
7.3	Stelposten.....	20
8.	Afwerking per vertrek.....	21
9.	Kleur- en materiaalstaat.....	24

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 2020.

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 Capelle aan den IJssel 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. 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.

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 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. De risicoregeling is van toepassing. Zie hiertoe het artikel 'risicoverrekening' in de aannemingsovereenkomst.

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

Bestrating invullingen openbaar gebied en pad naar appartementencomplex toe. Kleuren conform kleuren materialen staat.

- De paden naar de algemene toegangsdeuren hoofdentree worden bestraat met betontegels;
- De op het perceel gelegen rijbanen worden bestraat met betonstraatsteen;
- De op het perceel gelegen parkeervakken worden bestraat met betonstraatsteen;
- De onderlinge parkeervakafscheiding wordt bestraat met betonstraatsteen;
- De op het perceel gelegen niet bestraatte ondergronden worden voorzien van bodembedekker.

Erfafscheiding

- Aan de oost- en westzijde van het perceel staat ten behoeve van de erfafscheiding een bestaand hekwerk van ca. 1 meter hoog.
- Aan de noordzijde van het perceel komt een nieuw gaashekwerk met een hoogte overeenkomstig aan het bestaande hekwerk (ca. 1 meter hoog).
- Grenzend aan de appartementen op de begane grond wordt conform situatie tekening een haag geplant.
- Niet benoemde perceelsgrenzen blijven open zonder erfafscheiding.

4.2 Peil

Als peil wordt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de hal (centrale trappenhuis) aangehouden, aangepast aan de omliggende bebouwing en bestrating. Het peil wordt door de gemeente op het werk aangegeven, evenals de rooilijnen en erfgronden.

4.3 Grondwerk

- Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, de installatie-invoerleidingen en glasvezel worden de benodigde ontgravingen verricht.
- De overige ontgravingen worden aangevuld met uitkomende grond (gesloten grondbalans), waarna het gemeenschappelijk terrein / de tuin wordt opgeschoond en geëgaliseerd op licht afschot naar omliggend gebied.
- Voor de waterdoorlatendheid dient de grond onder de groenvoorzieningen omgespit te worden.
- 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 en verdicht.
- Overig uitkomend zand wordt door de Gemeente Capelle aan den IJssel 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 Capelle aan den IJssel.
- Hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.
- Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering een revisietekening verstrekt.
- 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 funderingsstelsel op palen (= betonnen palen met daarover een raster van betonnen balken) toegepast. De lengte en afmetingen van de palen, vloeren en balken wordt door de constructeur bepaald. 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 thermisch verzinkt en/ of gepoedercoat. Kleur conform kleur- en materialen staat.

4.7 Dakconstructies

- In/op de dakvlakken worden waar nodig voorzieningen aangebracht ten behoeve van het verwarmings- en ventilatiesysteem, rioolbeluchting.
- De Rc-waarde van de dakconstructie bedraagt $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- Het platte dak wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen constructie voorzien van isolatie en een dakbedekking.
- Het dakvlak wordt voorzien van permanente valbeveiliging.
- De borstwering wordt afgewerkt met een aluminium daktrim. Kleur conform kleur- en materialen staat.
- Het dak overstek boven de galerij, de hoofdentree en de getimmerde borstwering worden afgewerkt met plaatmateriaal. Kleur volgens de kleur- en materialen staat
- De stuiknaden van de in plaatmateriaal uitgevoerde boeiboorden / overstekken sluiten niet strak op elkaar aan ten behoeve van het noodzakelijke onderhoud na oplevering.
- Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen.

4.8 Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een geïsoleerde kanaalplaatvloer. Kwaliteit en dikte kanaalplaatvloer volgens opgaaf constructeur. De totale isolatiewaarde van de geïsoleerde begane grondvloer bedraagt $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- De verdiepingsvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als een fabrieksmatig geproduceerde systeemvloer. Kwaliteit en dikte vloer volgens opgaaf constructeur. De V- naden van de betonelementen blijven zichtbaar in de plafonds.
- De afwerking van de vloeren is gespecificeerd in 'Afwerking per vertrek'.
- De galerijen en balkons worden vervaardigd in prefab beton. Deze worden niet nader afgewerkt.

4.9 Muren

Buitenmuren

- Het buitenspouwblad van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in twee types gevelmetselwerk in een onderscheidende kleurstelling. Posities conform tekening en kleurstelling volgens de kleur- en materialen staat.
- Voegwerk van het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd als platvolle voeg, kleur conform kleur- en materialen staat.
- Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en ventilatieopeningen.
- 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 materialen staat.
- De verschillende types gevelmetselwerk worden ter hoogte van de eerste verdiepingsvloer onderbroken door een prefab betonnen spekband. Posities conform tekening en kleurstelling volgens de kleur- en materialen staat.
- De gevelkozijnen vanaf de eerste verdiepingsvloer worden daar waar nodig voorzien van een betonnen waterslag, kleur conform kleur- en materialen staat.
- De gevelkozijnen op de begane grond worden daar waar nodig voorzien van een prefab betonnen kantplank, kleur conform kleur- en materialen staat.
- De totale isolatiewaarde van de gevel bedraagt $R_c \geq 4,6 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Binnenmuren

- De dragende en woning scheidende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen, kwaliteit en dikte volgens opgaaf constructeur.
- De niet-dragende binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in cellenbeton o.g. De binnenwanden worden volgens opgaaf constructeur gedilateerd, het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.
- De binnenwanden van de berging worden uitgevoerd in betonsteen en worden niet afgewerkt.
- De wanden ter plaatse van gevelkozijnen worden daar waar nodig ondersteund door een latei (volgens opgave van de constructeur).

Gevelbekleding

- Terug liggende geveldelen aan de achtergevel van het gebouw worden voorzien van plaatmateriaal. Posities conform tekening en kleurstelling volgens de kleur- en materialen staat.

4.10 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen

- De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in kunststof, kleur conform kleur- en materialen staat.
- De draaiende delen in de raamkozijnen worden uitgevoerd als binnendraaiend draai-/kiepraam. Posities conform tekening.
- De toegangsdeuren van de appartementen op de verdiepingsvloeren worden binnendraaiend uitgevoerd zonder glasopening en- of zijlicht. Posities conform tekening.
- De openslaande deuren van de appartementen op de verdiepingsvloeren worden binnendraaiend uitgevoerd. Posities conform tekening.
- De openslaande deuren van de appartementen op de begane grond worden buiten draaiend uitgevoerd. Posities conform tekening.
- De toegangsdeuren naar de algemene ruimtes op de begane grond worden buiten draaiend uitgevoerd en worden voorzien van deurdrangers. Posities conform tekening.
- De buiten deur ten behoeve van de voor- en achter entree zal uitgevoerd worden als enkele binnendraaiende aluminium loopdeur met automatisch deurautomaat. Posities conform tekening.

Binnendeurkozijnen/ binnendeuren

- Alle binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in een stalen deurkozijn met bovenlicht voorzien van enkel blank glas (m.u.v. meterkast en kast t.b.v. stadswarmte, hier wordt een paneel toegepast). Kleur conform kleur- en materialen staat.
- De binnendeuren in de appartementen worden uitgevoerd als vlakke opdek deuren, standaard fabrieksmatig afgelakt. Draairichting conform tekening.
- De binnendeuren t.b.v. de meterkasten worden waar nodig voorzien van een ventilatie rooster conform bouwbesluit eis.
- De kozijnen van de toegangsdeuren van de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd in hardhout met een stompe binnendraaiende deur. Kleur conform kleur- en materialen staat.
- De binnendeurkozijnen van de overige openbare ruimtes worden uitgevoerd in hardhout als vlakke stompe deur met glasvenster. Draairichting conform tekening. Kleur volgens kleur- en materialen staat.
- De kozijnen van de bergingen worden uitgevoerd in hardhout met een stompe binnendraaiend deur. Kleur conform kleur- en materialen staat.

Hang- en sluitwerk

- De buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van deugdelijk, inbraak werend (SKG) hang- en sluitwerk. 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.
- Binnendeuren in de algemene ruimte worden voorzien van cilinderslot.

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

- 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.

4.11 Trappen, hekwerken en lift

Trappen

- De inpandige gemeenschappelijke verkeersruimten worden voorzien van betonnen trappen met antislip. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- De uitpandige trappen worden thermisch verzinkt. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.

Hekwerken en balustrades

- De inpandige betontrappen worden voorzien van een stalen traphekwerk gepoedercoat. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Als balustrades voor de Franse balkons wordt een stalen hekwerk toegepast. De balustrades zijn thermisch verzinkt en gepoedercoat. Kleur conform kleur- en materiaal staat.
- Als balustrades voor de balkons wordt gelaagd glas toegepast.

Lift

- In het trappenhuis worden twee liften conform bouwbesluit geïnstalleerd.

4.12 Aftimmeringen

- Ter plaatse van de aansluiting met de binnenwanden worden de buitenkozijnen aan de binnenzijde van de appartementen afgetimmerd en gegrond.
- 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 gegrond.

4.13 Vloerafwerking

- De appartementen op de verdieping worden geheel voorzien van een zwevende dekvloer.
- De vloer van het toilet en de badkamer wordt betegeld met tegels van 30x30cm. Kleur volgens kleur- en materialen staat.
- 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.
- De balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefab beton.
- De vloeren van de algemene ruimtes worden uitgevoerd als dekvloer.
- De vloeren in de algemene ruimtes (m.u.v. gang bergingen) worden betegeld met tegels van 45x45cm. Kleur volgens kleur- en materialen staat.
- De dekvloer in de berging en gang berging blijft onafgewerkt.
- De vloeren in de algemene ruimtes (m.u.v. gang bergingen) worden afgewerkt door middel van een tegelplint. Kleur conform kleur- en materialen staat.

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 120cm betegeld met tegels van 20x25cm, liggend. Overig gedeelte van wand tot plafond wordt voorzien van wit spuitwerk. Kleuren conform kleur- en materialen staat.
- De wanden van de badkamer rondom de douche worden deels tot 210cm betegeld met tegels van 20x25cm, liggend. De overige wanddelen worden tot 120cm betegeld met tegels van 20x25cm, liggend. Overig gedeelte van wand tot plafond wordt voorzien van wit spuitwerk. Kleuren conform kleur- en materialen staat.
- 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 algemene ruimte (m.u.v. gang bergingen) worden tot plafond voorzien van glasvliesbehang met texwerk. Kleur volgens kleur- en materialen staat.
- De wanden aan de binnenzijde van de bergingen worden niet afgewerkt.
- De keukenwand wordt niet betegeld.

4.15 Plafondafwerking

- Plafonds in het appartement, met uitzondering van de meterkast en kast t.b.v. stadswarmte zijn afgewerkt met wit spuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet. Kleur conform kleur- en materialen staat.
- Plafonds in de algemene ruimtes worden afgewerkt met wit spuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet. Kleur conform kleur- en materialen staat.
- Overgangen tussen verschillende materialen in het plafond worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en/of betimmeringen om scheurvorming te voorkomen.
- De plafonds van de bergingen worden niet afgewerkt.

4.16 Leidingkokers

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

4.17 Schilderwerk

Buitenschilderwerk

Voor dit project is geen buitenschilderwerk opgenomen.

Binnenschilderwerk

- Alle houten binnendeurkozijnen en binnendeuren in- en grenzend aan de algemene ruimte worden fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag. Kleur volgens kleur- en materialen staat.
- Alle het houten aftimmerwerk in- en grenzend aan de algemene ruimte worden afgelakt in een kleur gelijk aan het kozijn.
- Alle stalen binnendeurkozijnen en binnendeuren in de appartementen worden fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag in een standaard witte kleur. Kleur volgens kleur- en materialen staat.
- Indien van toepassing worden kozijn aftimmeringen gegrond.

4.18 Postkast en huisnummeraanduiding

- De postkastunits worden in het entreekozijn geplaatst. Positie conform tekeningen en kleur volgens kleur- en materialen staat.
- De belpaneelkast inclusief frontplaat, camera en communicatieapparatuur, worden opgenomen in het entreekozijn. Positie conform tekeningen en kleur volgens kleur- en materialen staat.
- Ter plaatse van de voordeur, parkeerplaatsen en berging worden huisnummerborden aangebracht.

4.19 Branddetectie

De appartementen worden voorzien van rookmelders conform Bouwbesluit 2012.

5. Keuken, tegels en sanitair

5.1 Keuken

Voor het leveren en monteren van de keuken is een stelpost opgenomen van:

€ 4.000,00 incl. BTW.

- Standaard keuken;
 - Afzuigkap, recirculatie
 - Gootsteen met keukenmengkraan
 - 4 zones inductiekookplaat
 - Koelkast
- In de keuken aanwezige voorzieningen:
 - 1 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)
 - 1 afgedopte warm- en koudwaterleiding + rioolaansluiting t.b.v. de spoelbak

5.2 Tegels

Wandtegels en vloertegels appartementen

- Het formaat van de wandtegels is in basis 20x25 cm, liggend. In de kleur wit;
- De wanden van het toilet worden betegeld tot 120cm;
- De wanden van de badkamer worden betegeld tot 120cm;
- De wanden van de badkamer rondom de douche worden betegeld tot 210cm;
- Overige wanddelen in het toilet en de badkamer worden voorzien van wit spuitwerk;
- 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 zwart;
- 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 **€ 25,- 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 een stelpost opgenomen van **€2.843,50 incl. BTW** te besteden bij een door ons te bepalen leverancier.

6. Installaties

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

De warmte van de appartementen wordt verkregen via stadsverwarming. 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 in de toiletruimte;
 - 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 warmtewisselaar.

6.2 Verwarmingsinstallatie

- De stadverwarmingsinstallatie wordt geplaatst in een aparte ruimte conform verkoop tekening.
- Het gehele appartement wordt voorzien van vloerverwarming, waarbij de woonkamer/keuken, en slaapkamer(s) van individuele thermostaten worden voorzien. De overige ruimtes worden aangestuurd door de thermostaat in de woonkamer/keuken.
- 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.
- 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

6.3 Gasleidingen

Er worden géén aansluitpunten voorzien.

6.4 Ventilatie

- Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte terugwinunit.
- Het ventilatiesysteem is te bedienen door middel van een schakelaar welke in de woonkamer wordt geplaatst.
- 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.

6.5 Elektrische installatie

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/ aanneemsom 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 doosstelsel 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.
 - In de basis is een wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een wasdroger niet voorzien.
- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.
- Aantal wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichtaansluitpunten worden uitgevoerd conform verkooptekening.
- Ter voorbereiding op elektrisch opladen auto wordt het buitenterrein voorzien van een mantelbuis die in verbinding staat met de meterkast voor het elektrisch laden auto.

Telecommunicatievoorzieningen

- Het appartement wordt voorzien van een loze leiding t.b.v. aansluitpunt voor UTP en CAI in de woonkamer en slaapkamer. Deze wordt aangebracht op een hoogte van ca. 300mm + vloerpeil. 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 per blok een deurcommunicatie-unit aangebracht, bestaande uit een bellentableau, deurcommunicatie en geïntegreerde camera (videfooninstallatie). Elk appartement wordt voorzien van een binnen-unit, bestaande uit een kleurenscherm, deurcommunicatie en bediening-unit waarmee de gemeenschappelijke deur 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 - verkeersroute
- 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, is het volgende van belang:

- het bedrag van de stelpost 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 laat vervallen mag u de werkzaamheden die binnen deze stelpost 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

Vloer : De vloer op de begane grond wordt uitgevoerd als dekvloer met antraciet 45x45cm keramische tegels. In deze ruimtes wordt een antraciet tegelplint doorgezet tegen de wanden. Het vloertegelwerk incl. plint wordt gevoegd in de kleur antraciet grijs.

: De vloer op de verdiepingen wordt uitgevoerd als dekvloer met antraciet 45x45cm keramische tegels. In deze ruimtes wordt een antraciet tegelplint doorgezet tegen de wanden. Het vloertegelwerk incl. plint wordt gevoegd in de kleur antraciet grijs.

Wanden : De wanden (m.u.v. gang bergingen) worden tot plafond afgewerkt met glasvliesbehang voorzien van wit texwerk.

Plafond : De plafonds worden afgewerkt met wit spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.

Buiten kozijnen : De kozijnen worden uitgevoerd in kunststof (m.u.v. entree deuren) en worden aan de buitenzijde fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag in een zwarte kleur. De binnenzijde wordt fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag in de kleur wit.

Binnen kozijnen : De kozijnen worden uitgevoerd in hardhout en worden fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag in een antraciet kleur. De deuren worden uitgevoerd als stompe opdek deur met glasvenster, fabrieksmatig gespoten in een antraciet kleur en uitgevoerd met standaard loopslot deurbeslag.

Berging

Vloer : De vloer wordt uitgevoerd als dekvloer. De vloer blijft onafgewerkt.

Wanden : De wanden worden opgetrokken in betonsteen blokken (m.u.v. dragende wanden). De wanden blijven zichtwerk.

Plafond : De plafonds blijven onafgewerkt.

Buiten kozijnen : N.V.T.

Binnen kozijnen : De kozijnen worden uitgevoerd in hardhout en worden fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag in een antraciet kleur. De deuren worden uitgevoerd als stompe deur, fabrieksmatig gespoten in een antraciet en uitgevoerd met deugdelijk hang- en sluitwerk. Sloten van de buitendeuren en bergingsdeur worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per appartement.

Appartement

Meterkast

Vloer : De vloer wordt uitgevoerd als zwevende dekvloer. De vloer blijft onafgewerkt.

Wanden : Houten plaatmateriaal, onafgewerkt

Plafond : Onafgewerkt

Buiten kozijnen : N.V.T.

Binnen kozijnen : De deurenkozijnen worden uitgevoerd als stalen kozijnen met bovenlicht (dichtgezet met paneel) en opdekdeuren, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Techniekrimte

Vloer : De vloer wordt uitgevoerd als zwevende dekvloer. De vloer blijft onafgewerkt.

Wanden : De wanden worden behang klaar opgeleverd.

Plafond : De plafonds worden afgewerkt met spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.

Buiten kozijnen : N.V.T.

Binnen kozijnen : De deuren en kozijnen worden uitgevoerd als stalen kozijnen met bovenlicht (voorzien van enkel blank glas) en opdekdeuren, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Toilet

Vloer : De vloer wordt uitgevoerd als zwevende dekvloer, met 30x30cm zwarte tegels. Het vloertegelwerk wordt gevoegd in de kleur antraciet grijs.

Wanden : De wanden worden betegeld tot 120cm, met witte tegels van 20x25 cm standaard liggend uitgevoerd. Het wandtegelwerk wordt gevoegd in de kleur wit/ zilver. Overig wanddeel tot plafond wordt voorzien van wit spuitwerk.

Plafond : De plafonds worden afgewerkt met wit spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.

Buiten kozijnen : N.V.T.

Binnen kozijnen : De deuren en kozijnen worden uitgevoerd als stalen kozijnen met bovenlicht en opdekdeuren, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Badkamer

Vloer : De vloer wordt uitgevoerd als zwevende dekvloer, met 30x30cm zwarte tegels. Het vloertegelwerk wordt gevoegd in de kleur antraciet grijs.

Wanden : De wanden worden in de basis betegeld tot 120cm, met witte tegels van 20x25 cm standaard liggend uitgevoerd. Rondom de douche worden de wanden betegeld tot 210cm, met witte tegels van 20x25cm standaard liggend uitgevoerd. Het wandtegelwerk wordt gevoegd in de kleur wit/ zilver. Overig wanddeel tot plafond wordt voorzien van wit spuitwerk.

Plafond : De plafonds worden afgewerkt met wit spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.

Buiten kozijnen : De kozijnen worden uitgevoerd als kunststof kozijn. Kleur conform kleur- en materialenstaat.

Binnen kozijnen : De deuren en kozijnen worden uitgevoerd als stalen kozijnen met bovenlicht en opdekdeuren, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Woonkamer/Keuken/Slaapkamers/verkeersruimte

Vloer : De vloer wordt uitgevoerd als zwevende dekvloer. De vloer blijft onafgewerkt.

Wanden : De wanden worden behang klaar opgeleverd.

Plafond : De plafonds worden afgewerkt met spack-spuitwerk. De V-naden blijven hierbij in het zicht.

Buiten kozijnen : De kozijnen worden uitgevoerd in kunststof en worden fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag in een zwarte kleur. De binnenzijde wordt fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag in de kleur wit.

Binnen kozijnen : De deuren en kozijnen worden uitgevoerd als stalen kozijnen met bovenlicht (voorzien van enkel blank glas) en opdekdeuren, fabrieksmatig gespoten in een witte kleur en uitgevoerd met standaard deurbeslag.

Terras/Balkon/galerijen

Vloer : Op de begane grond wordt het zandbed ten behoeve van terrastegels aangelegd. Op de verdiepingsvloeren blijven de balkons en galerijen onafgewerkt prefab beton.

Wanden : N.V.T.

Plafond : N.V.T.

Buiten kozijnen : N.V.T.

Binnen kozijnen : N.V.T.

9. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur/type
Terrein		
Bestrating hoofdentree	Betontegels	Grijs
Bestrating rijbanen	Betonstraatsteen	Grijs
Bestrating parkeervakken	Betonstraatsteen	Antracietgrijs
Bestrating parkeervakafscheiding	Betonstraatsteen	Wit
Gevels		
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
Gevelsteen type 1	Baksteen, waalformaat	Oranjerood HV WF
Voegwerk type 1	Platvol	Grijs
Gevelsteen type 2	Baksteen, waalformaat	Zwart/bruin bont
Voegwerk type 2	Platvol	Grijs
Gevel lateien	Staal, thermisch verzinkt	Gepoedercoat, Zwart
Spekband buitengevel	Beton (prefab)	Naturel (grijs)
Gevelbekleding	Plaatmateriaal	Lichte kleur
Staalconstructies	Staal, thermisch verzinkt	Gepoedercoat, Zwart
Balustrades balkons	Glas gelaagd	-
Buitenkozijnen		
Kantplank	Beton (prefab)	Naturel (grijs)
Waterslag buitengevel	Beton (prefab)	Naturel (grijs)
Buiten kozijnen	Kunststof	Buiten Zwart Binnen Wit
Buiten kozijn entree	Aluminium	Zwart
Buiten deuren	Kunststof	Buiten Zwart Binnen Wit
Balustraden Franse balkons	Staal, thermisch verzinkt	Gepoedercoat, Zwart
Postkasten	Staal	Zwart
Dakafwerking		
Daktrim	Aluminium	Zwart
Aftimmerwerk plafond/dak overstek	Plaatmateriaal	Zwart
Aftimmerwerk borstwering dak	Plaatmateriaal	Zwart

Aftimmerwerk plafond/dak overstek entree	Plaatmateriaal	Zwart
Bergingen		
Binnen deuren	Hout (stompe deur vlak)	Antraciet grijs
Binnen kozijnen	Hard Hout	Antraciet grijs
Metselwerk	Betonsteen	grijs
Plafonds berging	-	-
Appartementen		
Binnen kozijnen	Stalen montagekozijn	Standaard fabrieksmatig, Wit
Binnen deuren	Hout (opdekdeur vlak)	Standaard fabrieksmatig, Wit
Voordeur app begane grond	Stompe deur	Wit
Kozijn voordeur app begane grond	Hard Hout	Wit
Onderdorpels binnen kozijnen	Kunststeen	Zwart/ grijs
Aftimmering kozijnen	Hout	Wit, geground
Plafonds appartementen	Spack-spuitwerk	Wit
Wandafwerking appartementen	Behang klaar	-
Vloertegels	Keramisch 30x30cm	Zwart
Wandtegels	Keramisch 20x25cm	Wit
Algemene ruimtes		
Binnen kozijnen	Hard Hout	Antraciet grijs
Binnendeuren	Stompe deur	Antraciet grijs
Uitpandige trappen	Staal, thermisch verzinkt	Naturel
Inpandige trappen	Beton (prefab)	Grijs (standaard)
Balustrades inpandige trappen	Staal	Gepoedercoat, Antraciet grijs
Aftimmering kozijnen	Hout	Kleur gelijk aan kozijn
Vloertegels algemene ruimtes	Keramisch 45x45cm	Antraciet
Vloertegelpint algemene ruimtes	Keramisch	Antraciet
Wandafwerking algemene ruimtes	Glasvliesbehang	Texwerk, Wit
Plafonds algemene ruimten	Spack-spuitwerk	Wit