

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

4 september 2026



THE MOTTO | ETTEN-LEUR

11 koopappartementen

Inhoud

Inhoud	1
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	7
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 Vloeren	10
4.8 Muren	10
4.9 Dakconstructies	11
4.10 Kozijnen, ramen en deuren	11
4.11 Trappen, balustrades en lift	13

4.12	Aftimmeringen	13
4.13	Vloerafwerking	13
4.14	Wandafwerking	14
4.15	Plafondafwerking	14
4.16	Leidingkokers	15
4.17	Schilderwerk	15
4.18	Postkast, belinstallatie en huisnummeraanduiding	15
4.19	Branddetectie	15
5.	Keuken, tegels en sanitair	16
5.1	Keuken	16
5.2	Tegels	16
5.3	Sanitair	17
6.	Installaties	18
6.1	Waterinstallatie	18
6.2	Verwarmings- en koelingsinstallatie	18
6.3	Gasleidingen	19
6.4	Ventilatie	19
6.5	Elektrische installatie	19
7.	Bijzonderheden	21
7.1	Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	21
7.2	Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG)	21
7.3	Energie label	22
7.4	Stelposten	22
7.5	Beperkte wijzigingsmogelijkheden bouwnummer 10 en 11	22
8.	Afwerking per vertrek	23
9.	Kleur- en materiaalstaat	25

1. Administratieve bepalingen voor de uitvoering

1.1 Algemeen

De woningen worden gebouwd conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), 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 2024.

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 waarin wordt gebouwd, eveneens zoals deze twee maanden vóór de aanvraag van de omgevingsvergunning golden.

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 woningen. 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 de woning. 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

De situatietekening waarop het appartementengebouw met de 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 bouwbedrijf Peter Peters door medeondertekening zich verplicht tot de bouw van de woning en de ontwikkelaar tot levering van de daarbij behorende appartementsrecht. 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 het appartementsrecht en de daarbij uit voortkomende appartementsrechten 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 en rente, 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 het appartementsrecht en de daarbij uit voortkomende appartementsrechten 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 de aannemer 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 opdrachtbevestiging. De opdrachtbevestiging dient u digitaal te ondertekenen voor akkoord en wordt opgeslagen in uw digitale woningdossier. Voor het overeengekomen meerwerk geldt dat bij opdracht 25% wordt gefactureerd als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte wordt gefactureerd bij het gereedkomen van het meerwerk en dient ook vóór oplevering te zijn betaald.

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

De koopsom van de woning 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. Bouw-, installatie- en buiteninrichtingskosten.
- 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 (onherroepelijk).
- k. Aansluitingen ten behoeve van water, elektra, glasvezel (CAI) en riolering (niet de aanvraag tot levering).
- l. Kosten Woningborg.
- m. Energielabel.

De met de financiering van uw woning 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.
- d. De kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheekgarantie.

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.
- h. Eventueel droogstoken woning na oplevering.

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

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

Vooroplevering

Bij de vooroplevering kunt u de woning 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 de woning, 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 herstelt 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 de woning 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 woning 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. We streven ernaar om ongeveer vier weken voor de oplevering u te informeren over de definitieve opleveringsdatum en tijdstip. De datum van oplevering wordt ten minste 14 dagen tevoren schriftelijk aan u medegedeeld.

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 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). 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 de woning, 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 de woning 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 afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij raden u aan uw leverancier van uw "harde" vloerbedekking hierover te informeren. Voor het aanbrengen van vloerbedekkingen dient u de bepalingen welke zijn opgenomen in de splitsingsakte en/of het huishoudelijk reglement te volgen.

3.11 Tenslotte

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

4. Technische omschrijving

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld en heeft betrekking op de 11 koopappartementen (bouwnummer 9 – 10 – 11 – 20 – 21 – 22 – 31 – 32 – 40 – 41 – 47) binnen het project "The Motto" welke in totaal 50 appartementen omvat.

4.1 Terreininrichting

Het uitgangspunt voor de terreininrichting 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. De buiteninrichting behorende bij de VvE (Vereniging van Eigenaars) dient door de VvE onderhouden te worden.

Bestrating

Het uitgangspunt voor de bestrating in het openbaar gebied/ binnenterrein 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.

- De op het perceel gelegen rijbanen en toegangspaden worden bestraat met klinkers.
- De op het perceel gelegen parkeervakken worden bestraat met grastegels.

Erfscheiding

- De bestaande buiten-/tuinmuur wordt gehandhaafd en gecementeerd.
- Aan de toegangszijde van het parkeerterrein (zuidzijde) komen gemetselde kolommen met daartussen stalen hekwerk en een stalen schuifpoort. Posities conform tekening en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Overige inrichting

- Terreinverlichting.
- Postkasten, deze worden in de pui nabij de hoofdentree geplaatst.
- Ter voorbereiding t.b.v. laadvoorziening wordt er een loze mantelbuis voorzien die in verbinding staat met de algemene CVZ-kast voor het elektrisch laden auto, positie nader te bepalen. Het bedraden en verder installeren t.b.v. een laadpaal is niet opgenomen en voor rekening van de VvE.

4.2 Peil

Het peil ($P = 0$) is het referentieniveau van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten. Het peil wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Volgens het (Bbl) mag de drempel bij de voor- of achterdeur van de woning niet hoger zijn dan 20 millimeter boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 millimeter worden aangehouden om diverse vloerafwerkingen naar keuze (zoals tegels, parket en een schoonloopmat) te kunnen toepassen, met een dikte van circa 15 millimeter. Dit geldt ook bij eventuele uitbreidingen zodat een gelijke vloerafwerking aangebracht kan worden.

4.3 Grondwerk

- Voor de aanleg van de funderingen, rioleringen, de installatie-invoerleidingen en glasvezel worden de benodigde ontgravingen verricht.
- Ten behoeve van de bestrating in het openbaar gebied/ binnenterrein wordt een door civiel aannemer nader te bepalen zandpakket aangebracht en verdicht.

4.4 Riolering

- De riolering voor de appartementen wordt uitgevoerd in kunststof buizen met bijbehorende hulpstukken en verbindingen.
- De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het rioleringssysteem 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.
- Hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het rioleringssysteem van de gemeente.

Hemelwaterafvoeren/ goten

- Uitpandige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink.
- Uitpandige hemelwaterafvoeren worden op maaiveld niveau voorzien van stalen onderereinden.
- Inpandige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PVC.
- Op de verkooptekeningen 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 funderingsmethode bepaald één en ander conform advies van de constructeur. Afmetingen van de fundering, vloeren en balken worden 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.
- Onder de begane grondvloer is geen kruipruimte aanwezig.

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 Vloeren

- De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een in het werk gestort geïsoleerde betonnen vloer. Kwaliteit en dikte vloer conform opgave van de constructeur. De totale isolatiewaarde van de geïsoleerde begane grondvloer bedraagt $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een fabrieksmatig geproduceerde systeemvloer. Kwaliteit en dikte vloer conform opgave van de constructeur.
- De onderzijde van de 1^e verdiepingsvloer wordt ter hoogte van de parkeerplaatsen voorzien van isolatie. De totale isolatiewaarde van de geïsoleerde verdiepingsvloer ter hoogte van de parkeerplaatsen $R_c \geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- De V-naden van de betonelementen blijven zichtbaar in de plafonds. De verdiepingsvloeren zijn niet geïsoleerd.
- De afwerking van de vloeren is gespecificeerd in 'Afwerking per vertrek'.

4.8 Muren

Buitenmuren

- Het buitenspouwblad van het gebouw wordt uitgevoerd in metselwerk in baksteen. Type steen en kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Voegwerk van het gevelmetselwerk wordt uitgevoerd in een doorgestreken voeg conform de kleur- en materiaalstaat.
- Het metselwerk boven de gevelkozijnen wordt daar waar nodig ondersteund door een stalen latei (conform opgave van de constructeur) in gepoedercoate uitvoering, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Het gevelmetselwerk wordt daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en ventilatieopeningen. Positie dilatatievoegen worden aangebracht op aanwijzing van de constructeur en de baksteenleverancier, in overleg met de architect. Deze zijn niet op verkooptekening aangegeven.
- De gevel wordt op diverse posities voorzien van betonnen elementen. Posities conform tekening en kleur conform kleur- en materiaalstaat.

- De gevelkozijnen worden daar waar nodig voorzien van een aluminium waterslag. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De totale isolatiewaarde van de gevel bedraagt $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.
- In de gevels worden op een aantal plaatsen inbouw vleermuiskasten geplaatst, e.e.a. conform tekeningen architect en op aanwijzing van een ecooloog.

Binnenwanden

- De dragende en woningscheidende binnenwanden worden uitgevoerd in beton of kalkzandsteen en daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen, kwaliteit en dikte conform opgave van de constructeur.
- De niet-dragende binnenwanden (lichte scheidingswanden) worden uitgevoerd in cellenbeton o.g. De binnenwanden worden volgens opgaaf leverancier gedilateerd, het is mogelijk dat de dilataties ook na afwerking zichtbaar blijven en ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.
- De scheidingswanden (niet-dragend) van de bergruimtes op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. Deze worden niet nader afgewerkt. Wanden worden i.v.m. ventilatie ca. 250 mm vrijgehouden van het plafond.
- De dragende binnenwanden van de bergruimtes op de begane grond worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Deze worden niet nader afgewerkt.
- De wanden ter plaatse van gevelkozijnen worden daar waar nodig ondersteund door een latei (conform opgave van de constructeur).

4.9 Dakconstructies

Algemeen

- In/op de dakvlakken worden voorzieningen aangebracht ten behoeve van het verwarmings- en ventilatiesysteem, rioolbeluchting en PV-systeem (zonnepanelen).
- De R_c -waarde van de dakconstructie bedraagt $\geq 6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$.

Plat dakconstructie

- Het platte dak van de bovenste woonlagen wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen constructie voorzien van isolatie en bitumineuze dakbedekking.
- De dakrand wordt afgewerkt middels een betonnen muurafdekker.
- Waar van toepassing sluiten de stuiknaden van het toe te passen plaatmateriaal niet strak op elkaar aan.
- Tevens wordt de constructie voorzien van de noodzakelijke ventilatieopeningen/-voorzieningen.
- Dak wordt voorzien van een permanent valbeveiliging systeem.
- Ter plaatse van het gemeenschappelijke dakterras op de 5^e verdieping wordt de dakconstructie afgewerkt met dreentegels (50x50cm) en genivelleerd uitgevoerd.

4.10 Kozijnen, ramen en deuren

Buitenkozijnen en -deuren

- De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels worden voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in aluminium, kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De draaiende delen in de raamkozijnen worden uitgevoerd als binnendraaiend draai-/kiepraam en/of openslaande naar binnendraaiende deuren. Posities conform verkooptekening.
- De kozijnen en voordeuren van de appartementen met toegang vanuit de buitengalerij worden uitgevoerd in hardhout met een naar binnendraaiende dichte deur zonder glasopening en- of zijlicht. De voordeuren zijn voorzien van deurspion. Posities conform tekening.
- De kozijnen en voordeuren van de appartementen met toegang vanuit de centrale hal worden uitgevoerd in hardhout met een naar binnendraaiende dichte deur met glasopening. De voordeuren zijn voorzien van vrijloopdranger. Posities conform tekening.
- De buitendeur ten behoeve van de toegang tot de hoofdentree wordt uitgevoerd als schuif deur voorzien van glasopening. Positie conform tekening.
- De buitendeur ten behoeve van de toegang tot de achter entree wordt uitgevoerd als enkele draaiende deur voorzien van glasopening. Positie conform tekening.

- De buitendeuren ten behoeve van de toegang tot de gang van de bergingen worden uitgevoerd als enkele draaiende deur. Deuren worden niet voorzien van glasopening. Posities conform tekening.
- De deur van de hoofdentree is vanuit het appartement te ontgrendelen.

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 afgelakt. Draairichting conform verkooptekening.
- De deur van de meterkast wordt waar nodig voorzien van een ventilatie rooster conform de geldende eisen.
- De binnendeuren worden aan de onderzijde circa 30 millimeter vrij van de dekvloer gehouden. In verband met een goede werking van de ventilatie dient de onderzijde van de binnendeur ten minste 15 millimeter vrij van de door de koper aan te brengen vloerafwerking te blijven.
- De kozijnen van de voordeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout met een stompe naar binnendraaiende deur. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De kozijnen van de toegangsdeuren naar de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hardhout met een stompe deur. Enkele deuren worden uitgevoerd als zelfsluitend en/of voorzien van glasopening. Posities conform tekening.
- De kozijnen van de bergingen behorend bij het appartement worden uitgevoerd in hardhout met een stompe naar buiten draaiende deur. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Hang- en sluitwerk

- De buiten en- of binnen kozijnen worden voorzien van deugdelijk, inbraakwerend (SKG) hang- en sluitwerk, weerstandsklasse 2. Sloten van de voordeur en bergingsdeur worden voorzien van cilindersloten met seriesluiting zodat deze bedienbaar zijn met één exclusieve sleutel per appartement. Er worden standaard minimaal 6 sleutels bij het appartement geleverd.
- De deuren van de algemene ruimtes welke afsluitbaar zijn worden voorzien van cilinderslot e.e.a. conform sluitplan. Bedienbaar met een andere sleutel ten opzichte van de sloten behorende bij het appartement. Betreft de volgende deuren:
 - Hoofdentree (kaartlezer o.g.)
 - CVZ-kast
 - Schoonmaakkast
 - Hydrofoorroimte
 - Toegangsdeur achter entree
 - Toegangsdeur bergingsgang
- De schuifdeur van de hoofdentree is zelfsluitend. Aan de buitenzijde is de deur te openen met een kaartlezer o.g.
- Nabij de hoofdentree wordt indien noodzakelijk voorzien in sleutelkluis t.b.v. nutspartijen/ hulpdiensten.
- Sloten van de binnendeuren in het appartement worden als volgt uitgevoerd:
 - badkamer: vrij- bezetslot;
 - meterkast: kastslot;
 - overige deuren: loopslot;
- Binnendeuren worden voorzien van standaard deurbeslag.

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 geldende eisen.

Dorpels

- De onderdorpels van de buitenkozijnen aan peil worden, voor zover niet anders omschreven, uitgevoerd in composiet of gelijkwaardig. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Onder de deuren van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast. Kleur conform de kleur- en materiaalstaat.
- Er worden geen (stof)dorpels 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 voorbereiding t.b.v. zonwering.

4.11 Trappen, balustrades en lift

Trappen en leuningen

- De inpandige verkeersruimten worden voorzien van betonnen trappen met antislip. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Naden tussen de inpandige betontrappen en wanden worden afgekit.
- De inpandige betontrappen worden 1-zijdig voorzien van stalen leuning incl. leuningdragers.
- De uitpandige vluchtrappen worden uitgevoerd in staal en voorzien van een stalen spijlen traphekwerk. Trappen en hekwerk worden gepoedercoat. Keur conform kleur- en materiaalstaat. Treden en bordessen worden gegalaniseerd uitgevoerd.

Balustrades

- De Franse balkons worden uitgevoerd in stalen spijlen hekwerk. Hekwerk wordt thermisch verzinkt en gepoedercoat. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Als balustrade voor het gemeenschappelijke dakterras op de 5^e verdieping wordt een aluminium boven- en onder regel voorzien van mat gelaagd glas toegepast. Aluminium boven- en onder regel wordt gepoedercoat. Kleur conform 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

- Indien noodzakelijk wordt de aansluiting van de binnenwanden met de buitenkozijnen afgetimmerd.
- 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.

Plinten

- Er worden géén vloerplinten geleverd en aangebracht. De wandafwerking wordt niet helemaal doorgezet tot op de aansluiting van de vloer waardoor het mogelijk is dat de onderste ca. 35 mm (plintzone) niet is afgewerkt.

4.13 Vloerafwerking

- In het appartement wordt een dekvloer aangebracht.
- De vloer van het toilet en de badkamer wordt betegeld met tegels van 30 x 30 cm. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De overige vloeren in de woningen 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 aanbrengen van bijvoorbeeld vloertegels of pvc kan het nodig zijn dat u eerst de vloer nog nader moet uitvlakken.
- Het gemeenschappelijke dakterras op de 5^e verdieping wordt afgewerkt met dreentegels (50x50cm) en genivelleerd uitgevoerd.
- De vloeren van de algemene ruimtes worden uitgevoerd als dekvloer.
- De vloeren in de algemene ruimtes (m.u.v. gang bergingen, CVZ-kast en hydrofoor ruimte) worden betegeld met vloertegels van 60 x 60 cm en afgewerkt met tegelplint. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De dekvloeren in de gang van de bergingen, CVZ-kast en hydrofoorroimte worden voorzien van een slijtlaag.
- De dekvloer van de berging behorende bij het appartement wordt voorzien van een slijtlaag.
- Nabij de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

4.14 Wandafwerking

- De wanden in de appartementen, met uitzondering van de meterkast, badkamer en ter plaatse van technische installaties worden behangklaar* opgeleverd.
- Meterkast wordt voorzien van onbehandelde houten beplating en wordt niet nader afgewerkt.
- De wanden van de badkamer worden tot plafond betegeld met tegels van 20 x 25 cm, liggend aangebracht.
- De inwendige hoeken van het tegelwerk worden gekit. Indien tegelwerk niet tot plafond wordt aangebracht, dan wordt de bovenzijde van het tegelwerk niet afgekit.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met een standaard wit kunststof jollyprofiel.
- De keukenwand wordt niet betegeld.
- De wanden van de algemene entree en trappenhuis worden afgewerkt met wit spackspuitwerk. De overige wanden van de algemene ruimtes worden niet nader afgewerkt.
- De wanden van de bergingen op de begane grond behorend bij het appartement worden niet nader afgewerkt.

** Behangklaar (Stabu Standaard 2012 Stukadoorwerk Binnen, bijlage A: oppervlaktebeoordelingscriterium groep 3), niet saus- en/of muurverfklaar, is een vlakheidsklasse. De wanden kunnen zonder het uitvoeren van extra bouwkundige inspanningen worden behangen. Plaatselijke oneffenheden, bijvoorbeeld resten van spuitpleisterwerk, dienen door de Verkrijger te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort behang en het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag benodigd zijn. Dergelijke bewerkingen zijn niet opgenomen in de aanneemsom.*

4.15 Plafondafwerking

- Plafonds in het appartement zijn afgewerkt met wit spackspuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- Plafond van de meterkast behorend bij het appartement wordt niet nader afgewerkt.
- Plafond van de bergingen behorend bij het appartement wordt niet nader afgewerkt.
- Plafonds in de algemene ruimtes worden indien noodzakelijk conform de nagalmrapportage afgewerkt met wit akoestisch spuitwerk. V-naden worden niet dichtgezet.
- Plafonds van de gang bergingen, CVZ-kast, algemene bergruimte en hydrofoorroimte worden niet nader afgewerkt.
- Plafonds ter hoogte van de parkeerplaatsen onder het gebouw worden afgewerkt met houtwolcementplaten o.g.
- Overgangen tussen verschillende materialen in het plafond worden daar waar nodig voorzien van dilatatievoegen en/of betimmeringen om scheurvorming te voorkomen.

- Onderzijde betonnen trappen 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

Buitenschilderwerk

- Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren wordt zover niet anders omschreven zowel aan de buiten- als binnenzijde, in gelijke kleur dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Alle, niet met name genoemde, maar noodzakelijke betimmeringen aan de buitenzijde van het gebouw worden dekkend geschilderd.
- Het kan zijn dat het jaargetijde niet het meest gunstigste is om buitenschilderwerk uit te voeren. Is dat het geval, dan wordt dit uitgesteld.

Binnenschilderwerk

- Het buiten- en binnenschilderwerk van de houten buitenkozijnen, ramen en deuren wordt 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 en bergingen worden dekkend geschilderd. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- Alle stalen binnendeurkozijnen en binnendeuren worden fabrieksmatig voorzien van een afwerklaag. Kleur 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 noodzakelijk betimmeringen in de algemene ruimte worden dekkend geschilderd.

4.18 Postkast, belinstallatie en huisnummeraanduiding

- De postkastunits worden in de pui nabij de hoofdentree geplaatst. Positie conform tekeningen en kleur conform kleur- en materiaalstaat.
- De belpaneelkast inclusief frontplaat en communicatieapparatuur (videofoon-installatie) worden nabij de hoofdentree geplaatst. Positie conform tekeningen.
- Ieder 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 en een schel in de hal.
- Ter plaatse van de voordeur, berging en toegewezen parkeerplaatsen worden (huis-)nummerborden aangebracht.
- Nabij de hoofdentree wordt indien noodzakelijk voorzien in een sleutelkuis t.b.v. nutspartijen/hulpdiensten.

4.19 Branddetectie

- De appartementen worden voorzien van rookmelders conform geldende eisen.
- De inpandige voordeuren worden voorzien van vrijloopdrangers.

5. Keuken, tegels en sanitair

5.1 Keuken

- De woning wordt zonder keuken opgeleverd. U bent geheel vrij om een keuken te kopen bij een door u te bepalen keukenleverancier.
- 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 enkele wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser (aparte groep)
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. boiler (aparte groep)
 - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. combi-oven/magnetron (aparte groep)
 - 1 perilex aansluiting t.b.v. elektrisch koken (7,4 kW)
 - 3 loze leidingen t.b.v. eventueel benodigde aanvullende elektra aansluitingen
 - 1 warm- en koud waterleiding (hoekstopkraan) + rioolaansluiting t.b.v. spoelbak
 - 1 koud waterleiding (beluchterkraan) + rioolaansluiting t.b.v. vaatwasser
- Afzuiging van de keuken is standaard in de vorm van recirculatieafzuiging. Een afzuigkap met afvoer rechtstreeks naar buiten is niet mogelijk conform de geldende BENG uitgangspunten.
- Op de verkooptekening is de keukenzone aangegeven en zijn de aanwezige voorzieningen ingetekend. De kosten voor het laten verleggen van de voorzieningen naar de posities conform het leidingschema van uw gewenste keuken zijn conform de optielijst.
- De keuken mag pas na de oplevering worden geplaatst.

5.2 Tegels

Wandtegels

- Het formaat van de wandtegels voor de badkamer is standaard 20 x 25 cm, liggend verwerkt. In de kleur wit.
- De wanden van de badkamer worden tot aan plafond betegeld.
- De inwendige hoeken van het tegelwerk worden gekit. Indien tegelwerk niet tot plafond wordt aangebracht, dan wordt de bovenzijde van het tegelwerk niet afgekit.
- De uitwendige hoeken van het tegelwerk worden afgewerkt met een standaard wit kunststof jollyprofiel.
- Tegelwerk wordt in de basis horizontaal/liggend verwerkt.
- Voor de aankoop van de omschreven wandtegels is een netto stelpost opgenomen van **€ 22,50 incl. btw per m²** te besteden bij een door de aannemer te bepalen tegelleverancier.
- Aanbrengen is in de koopsom begrepen voor standaardafmetingen (20 x 25 cm).

Vloertegels

- Het formaat van de vloertegels voor zowel toilet als de badkamer is standaard 30 x 30 cm, in de kleur grijs of antraciet.
- Voor de aankoop van de omschreven vloertegels is een netto stelpost opgenomen van **€ 27,50 incl. btw per m²** te besteden bij een door de aannemer te bepalen tegelleverancier.
- Aanbrengen is in de koopsom begrepen voor standaardafmetingen (30 x 30 cm).

5.3 Sanitair

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

Badkamer:

- Inbouwreservoir Geberit
 - Bedieningspaneel Geberit, kleur wit
 - Wand closet incl. closetzitting Villeroy & Boch O.novo combipack, kleur wit
 - Haceka closetrolhouder
 - Wastafel Villeroy & Boch O.novo, kleur wit
 - Wastafelmengkraan Grohe Eurosmart
 - Kunststof bekersiston (wandaansluiting)
 - Wandspiegel 60 x 40 cm
 - Thermostatische douchemengkraan Grohe 1000
 - Glijstangcombinatie Grohe Tempesta 900 mm
 - Doucheput 15 x 15 cm voorzien van rvs-rooster
- Aantallen en positie van bovenstaand sanitair conform verkooptekening.
 - Indien er op de verkooptekening sanitair is weergegeven met gestippelde lijnen, geeft dit een mogelijk positie voor desbetreffende sanitair weer. Hiervoor is in de basis dan ook geen sanitair opgenomen. Ook wordt hier in de basis niet voorzien in aansluitpunten.
 - 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 woningen worden all-electric uitgevoerd. Dit is een duurzame manier van bouwen. De warmte van de woning wordt opgewekt middels een volledige elektrische installatie. Er wordt geen gebruik gemaakt van gas en de woning 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, e.e.a. op basis van aantallen en posities conform verkooptekening:
 - de gootsteen in de keuken
 - aansluitpunt t.b.v. vaatwasser in de keuken
 - de spoelinrichting van het closet in de badkamer
 - de wastafelcombinatie in de badkamer
 - de douchecombinatie in de badkamer
 - aansluitpunt t.b.v. wasmachine opstelplaats
 - het warmwatertoestel (warmtepompboiler)
- De warm waterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel naar de volgende tappunten, e.e.a. op basis van aantallen en posities conform verkooptekening:
 - de gootsteen in de keuken
 - de wastafelcombinatie 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. 180 liter).
- De trapkast op de begane grond wordt voorzien van een uitstortgootsteen met warm- en koud water aansluiting. In warm water wordt voorzien middels een doorstroom toestel.
- Voor de waterinstallatie wordt voorzien in een hydrofoorinstallatie. Positie van de hydrofoor in de algemene bergruimte (Brabant Water + Hydrofoor ruimte).
- Op de buitengevel worden vorstvrije buitenkranen aangebracht t.b.v. algemeen gebruik, 2 stuks totaal. Posities nabij toegangsdeur achter entree en op de linkerzijgevel nabij trapopgang.

6.2 Verwarmings- en koelingsinstallatie

- Per woning een individuele warmteopwekking middels een lucht/water warmtepomp met geïntegreerde voorraadboiler (ca. 180 liter) en wordt geplaatst in de techniekruimte. De buitenunit wordt op het dak geplaatst. De installatie is geschikt voor verwarmen en te koelen. Het is niet mogelijk om de woning gelijktijdig te verwarmen en te koelen.
- Vloerverwarming werkt op basis van een lage temperatuur afgiftesysteem (ca. 40 °C) en wordt niet zo warm als de traditionele, hoge temperatuur vloerverwarming.
- De koelfunctie betreft topkoeling wat inhoudt dat u de woning kunt koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. Het systeem heeft niet de eigenschap of de werking van een airconditioning, dus de koeling zal ook niet als zodanig worden ervaren. De zogenaamde topkoeling die hiermee gerealiseerd wordt is een actieve koeling en betekent dat de warmtepomp stroom gebruikt om de woning te kunnen koelen.
- De gehele woning (met uitzondering van de niet verwarmde ruimtes conform onderstaand temperatuuroverzicht) wordt verwarmd door middel van vloerverwarming. De woonkamer/keuken, slaapkamer en badkamer worden voorzien van individuele thermostaten (master-master). De overige ruimtes lopen mee met de hiervoor benoemde ruimtes.
- Badkamer wordt naast vloerverwarming niet voorzien van een elektrische radiator.
- Positie verdeler(s) van de vloerverwarming conform verkooptekening. Verdeler wordt niet voorzien van een omkasting.
- De capaciteit van de installatie wordt tijdens de uitvoeringsfase door de installateur definitief berekend, volgens de geldende normen. Onderstaande temperaturen worden hierbij minimaal gegarandeerd en gehandhaafd in de ruimten waarin verwarmingselementen geïnstalleerd zijn.

Hierbij geldt dat alle verwarmingselementen gelijktijdig functioneren, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn en dat alle ramen en deuren gesloten zijn.

- In de algemene entree op de begane grond en de algemene gangen van de bergingen wordt een elektrische radiator aangebracht.
- In verband met vloerverwarming als hoofdverwarming dient er geen nachtverlaging te worden toegepast. Dat betekent dat u de kamerthermostaat op de ingestelde temperatuur kunt laten staan. Hierdoor zal er een beter comfort ontstaan. De toepassing van vloerverwarming impliceert dat u rekening dient te houden met het gegeven dat niet elke vloerbedekking geschikt is. De warmte moet redelijk gemakkelijk afgegeven kunnen worden aan deze vloerbedekking, daar anders de dekvloer te warm wordt en schade het gevolg kan zijn. Laat u door de leverancier van uw vloerbedekking goed informeren.
 - hal: 18°C
 - woonkamer/keuken: 22°C
 - slaapkamer: 22°C
 - badkamer: 22°C
 - techniekruimte: 15°C

6.3 Gasleidingen

- De woning is volledig gasloos.

6.4 Ventilatie

- Het appartement wordt voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmte terugwin (WTW) unit. De WTW-unit wordt geplaatst in de techniekruimte.
- Het ventilatiesysteem is te bedienen door middel van een bediening in de woonkamer/keuken en één losse driestandenschakelaar (RF) in de badkamer.
- Divers ruimtes voorzien van aan- en afvoerventielen. Aantallen en exacte positie dienen door installateur bepaald te worden en kunnen afwijken van de posities conform verkooptekening.
- De ventilatiekanalen worden zoveel als mogelijk uit het zicht aangebracht, met uitzondering van de ruimtes waar de technische installatie geplaatst is.
- Algemene trappenhal wordt voorzien van een dak ventilator. Luchttoevoer geschiedt natuurlijk middels de benodigde luchttoevoerroosters.
- De bergingen worden voorzien van een afvoer ventilatiesysteem middels de benodigde ventilatiekanalen. Luchttoevoer geschiedt natuurlijk middels de benodigde luchttoevoerroosters.
- Door de geldende ventilatie eisen mogen de bergingen bijbehorend aan de appartementen niet gebruikt worden voor de opslag van huishoudelijk afval en motorvoertuigen.

6.5 Elektrische installatie

- De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/ aannemingsovereenkomst 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 doossysteem met kunststof inbouwschakelaars en inbouwwandcontactdozen (met uitzondering van de meterkast).
- Hoogte van de 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;
 - Wandcontactdozen in de badkamer, berging en techniekruimte worden op een hoogte van 1050 mm boven de vloer aangebracht;
 - Wandcontactdoos t.b.v. wasmachine en wasdroger komen beide op een aparte groep op een hoogte van 1050 mm boven de vloer.

- Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in de kleur wit.
- Alle wandcontactdozen zijn voorzien van randaarde.
- Aantal en positie wandcontactdozen, schakelaars, loze leidingen en lichtaansluitpunten 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 enkele wandcontactdoos en lichtpunt voorzien van schakelaar.
- Het gebouw wordt voorzien van een pv-installatie (zonnepanelen) ten behoeve van algemeen gebruik en aangesloten op de algemene CVZ-kast en gemonteerd op het dak, aantal zonnepanelen conform BENG-berekening. Een individuele pv-installatie (zonnepanelen) is niet mogelijk.
- Ter voorbereiding t.b.v. laadvoorziening wordt er een loze mantelbuis voorzien die in verbinding staat met de algemene CVZ-kast voor het elektrisch laden auto, positie nader te bepalen. Het bedraden en verder installeren t.b.v. een laadpaal is niet opgenomen en voor rekening van de VvE.

Telecommunicatievoorzieningen

- Het appartement wordt voorzien van een bedraad aansluitpunt voor UTP (cat. 6) en loze leidingen op een hoogte van 300 mm boven de vloer. De loze leidingen kunnen bedraad worden t.b.v. een telecommunicatie aansluiting. Posities en aantallen conform verkooptekening.
- De aanvraag voor een data, tv- en telefoonaansluiting dient door de koper zelf te worden gedaan. Hiervoor kunt u individueel een abonnement afsluiten bij een provider naar keuze.
- 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 (videofooninstallatie) waarmee de gemeenschappelijke hoofdentreedeur kan worden ontgrendeld.
- Elk appartement wordt voorzien van een belinstallatie. Bestaande uit een beldrukker nabij de voordeur en een schel in de hal.

Meterkast

- In de meterkast komen de Nutsvoorzieningen (stroom en water) binnen met bijbehorende meter en deze worden vanaf de meter verdeeld over de woning. Hiervoor dient u bij een desbetreffende leverancier een contract af te sluiten. Tevens komt de cai/glasvezelaansluiting binnen in de meterkast.
- De meterkast wordt voorzien van een dubbele wandcontactdoos voor algemeen gebruik.

7. Bijzonderheden

7.1 Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het Bbl, 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 Bbl gebruikt. Volledigheidshalve zijn onderstaand de termen zoals deze in het Bbl gebruikt worden.

• Hal / entree	-	verkeersruimte
• Toilet	-	toiletruimte
• Techniekrimte	-	technische ruimte
• Woonkamer	-	verblijfsruimte
• Keuken	-	verblijfsruimte
• Meterkast	-	meterruimte
• Slaapkamer	-	verblijfsruimte
• Badkamer	-	badruimte

Tevens wordt er in het Bbl gesproken in termen als gebruiksoppervlak, verblijfsgebied en dergelijke. Hiermee worden gebieden of zones binnen het 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 berekeningen voor daglichttoetreding is een gedeelte van het vloeroppervlak buiten beschouwing gelaten (zogenaamde krijtstreepmethode).

Wij attenderen u erop dat:

- Aan de binnenzijde 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 vertrek' 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 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 Energieneutrale Gebouwen (BENG)

Per 1 januari 2021 moeten alle vergunningaanvragen voldoen aan de eisen voor BENG. De energieprestatie wordt bepaald uit drie factoren:

1. de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
2. het maximale primair fossiel energieverbruik, 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.

Wij willen u er wel op attenderen dat de term van: Bijna Energie Neutrale Gebouwen overigens niet inhoudt dat u géén kosten meer maakt aan elektra, water of verwarming.

7.3 Energielabel

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een BENG-berekening en een voorlopig energielabel opgesteld. Voor uw woning is het voorlopige energielabel A+++ . De basis hiervoor is het definitief ontwerp van het gebouw. Het kan echter zijn dat het ontwerp nog wijzigt in de technische uitwerking of tijdens de uitvoering. Daarom wordt er een definitieve BENG-berekening opgesteld. In deze herziene berekening worden ook de opties verwerkt die u heeft gekozen (indien van toepassing en relevant). De definitieve BENG-berekening is de basis voor het energielabel van uw woning. Met de BENG-2 indicator wordt uiteindelijk het label van uw woning bepaald. De berekende BENG-indicatoren kunt u op het energielabel aflezen.

Het definitieve label kan afwijken van het voorlopige label. We voldoen echter altijd aan de van toepassing zijnde omschreven BENG-indicator(en). Het definitieve energielabel ontvangt u bij oplevering. Het maakt onderdeel van het opleverdossier.

7.4 Stelposten

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

- het bedrag is inclusief btw;
- het bedrag is excl. aannemersprovisie en winst + risico;
- 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- en waarborgregeling.

7.5 Beperkte wijzigingsmogelijkheden bouwnummer 10 en 11

Bij bouwnummer 10 en 11 zijn er beperkte wijzigingsmogelijkheden. In de betonnen scheidingswand tussen beide appartementen zijn verplaatsingen en/of aanvullingen op elektrapunten, wateraansluitingen en rioolaansluitingen niet mogelijk. Voor de duidelijkheid, dit betreft voor beide bouwnummers de achterwand van de keuken, de wand van de badkamer en de wand van de berging.

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 entree /trappenhal

Vloer: Tegelwerk 60 x 60 cm incl. tegelplint. Schoonloopmat bij de hoofdentree
Wanden: Spackspuitwerk
Plafond: Akoestisch spuitwerk, V-naden blijven in het zicht

CVZ-kast

Vloer: Blijft onafgewerkt
Wanden: Blijft onafgewerkt
Plafond: Blijft onafgewerkt

Trapkast

Vloer: Tegelwerk 60 x 60 cm incl. tegelplint
Wanden: Behangklaar
Plafond: Onderzijde trap wordt niet nader afgewerkt

Gang bergingen

Vloer: Dekvloer voorzien van slijtlaag
Wanden: Kalkzandsteenwand blijft onafgewerkt. De vellingblokken blijven onafgewerkt
Plafond: Blijft onafgewerkt

Hydrofoor ruimte

Vloer: Dekvloer voorzien van slijtlaag
Wanden: Kalkzandsteenwand blijft onafgewerkt. De vellingblokken blijven onafgewerkt
Plafond: Blijft onafgewerkt

Gezamenlijk dakterras

Dreentegel 50 x 50 cm, genivelleerd uitgevoerd

Appartement

Entree

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Techniekrimte

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Woonkamer / keuken

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Badkamer

Vloer: Vloertegels met kunststenen dorpel
Wanden: Wandtegels tot plafond
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Slaapkamer(s)

Vloer: Dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Spackspuitwerk, V-naden blijven in het zicht

Meterkast

Vloer: Blijft onafgewerkt
Wanden: Blijft onafgewerkt
Plafond: Blijft onafgewerkt

9. Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur/type
Gevels		
Gevelmetselwerk, plint 1 ^e laag	Baksteen, waalformaat, wildverband	Donkerbruin
Voegwerk, plint 1 ^e laag	Doorgestreken voeg	Antraciet
Gevelmetselwerk, 2 ^e t/m 4 ^e laag	Baksteen, waalformaat, wildverband	Beige
Voegwerk, 2 ^e t/m 4 ^e laag	Doorgestreken voeg	Beige
Gevelmetselwerk, 5 ^e t/m 7 ^e laag	Baksteen, waalformaat, wildverband	Licht beige
Voegwerk, 5 ^e t/m 7 ^e laag	Doorgestreken voeg	Licht beige
Geveldrager	Staal, thermisch verzinkt en gepoedercoat	N.t.b. op kleur van metselwerk
Waterslag	Aluminium	Grijs
Banden, metselwerk	Beton	Naturel (grijs)
Hemelwaterafvoeren	Zink, op maaiveld niveau stalen ondereinden	Naturel
Nood overstorten	Zink	Naturel
Nestkasten	Steen	Grijs
Buitenkozijnen		
Buitenkozijnen, ramen en deuren	Aluminium	Grijs
Buitenkozijnen onderdorpel	Aluminium geanodiseerd	Zwart
Kozijn en deur voordeur	Hout	Kozijn, grijs Deur, donkergrijs
Kozijnen en deuren toegang gang bergingen	Hout	Kozijn, donkergrijs Deur, donkergrijs
Onderdorpel deurkozijn	Composiet	Zwart/antraciet
Dakafwerking		
Dakrand	Beton	Naturel (grijs)
Dak	Bitumineuze dakbedekking	-
Gemeenschappelijk dakterras	Dreentegel 50 x 50 cm	Grijs

Hekwerken, balustrades en leuningen		
Balustrades (Frans balkon)	Stalen spijlen hekwerk	Grijs
Balustrade gemeenschappelijk dakterras	Aluminium boven- en onder regel. Voorzien van mat gelaagd glas	Grijs
Balustrades (galerij)	Stalen spijlen hekwerk	Grijs
Vluchttrappen	Staal	Donkergrijs
Leuningen (betontrappen)	Stalen leuning incl. leuningdragers	Kleur n.t.b.
Appartement		
Binnenkozijnen	Stalen montagekozijn	Standaard fabrieksmatig, wit
Binnendeuren	Hout (opdek deur vlak)	Standaard fabrieksmatig, wit
Plafonds	Spackspuitwerk (v-naden in het zicht)	Wit
Wandafwerking	Behangklaar	-
Vensterbank	Kunststeen	Antraciet
Vloertegels (badkamer/toilet)	Keramisch 30 x 30 cm	Antraciet
Wandtegels (badkamer/toilet)	Keramisch 20 x 25 cm	Wit
Dorpel (badkamer)	Kunststeen	Antraciet
Bergingen (behorend bij appartement) incl. gang bergingen		
Binnenkozijnen	Hout	Wit
Binnendeuren	Hout	Wit
Plafonds	Onafgewerkt (beton in het zicht)	-
Wandafwerking	Kalkzandsteen (onafgewerkt) en/of vellingblokken	-
Vloerafwerking	Dekvloer voorzien van slijtlaag	-
Algemene ruimtes		
Binnenkozijnen	Hout	Kleur n.t.b.
Binnendeuren	Hout	Kleur n.t.b.
Plafonds	(Akoestisch) spackspuitwerk	Wit
Wandafwerking	Spackspuitwerk	Wit
Vloertegels algemene ruimtes	Keramisch 60 x 60 cm	Grijs
Inpandige trappen	Beton (prefab)	Naturel (grijs)
Schoonloopmat	Tapijt	Kleur n.t.b.
Postkasten		
Postkasten	Staal	Grijs

**Bouwen op
— vertrouwen**