

PARC alcazar

Technische omschrijving Grond Gebonden Woningen

15 oktober 2022 | Versie 1



 **Giesbers Rotterdam**
Ontwikkelen en Bouwen





Vooraf

Gefeliciteerd! U heeft een nieuwe woning gekocht in het project Parc Alcazar te Puttershoek welke is ontworpen met een rijke mix aan woningtypes voor de koopmarkt. Parc Alcazar biedt ruimte voor jong en oud en is gelegen nabij het centrum van Puttershoek, de Biezenvijver en het openbaar vervoer. De woningen zijn ontworpen met grote ramen en veel buitenruimte.

HET PROJECT IS ONDERVERDEELD IN DE VOLGENDE WONINGTYPES (TOTAAL 64 STUKS KOOPWONINGEN EN 3 BOUWKAVELS):

- Blok A: 2 stuks grondgebonden 2¹-kapwoningen;
- Blok B1: 12 stuks Beneden Boven woningen (zogenaamde BeBo's);
- Blok B2: 6 stuks grondgebonden eengezinswoningen;
- Blok C: 8 stuks grondgebonden 2¹-kapwoningen;
- Blok D: 36 stuks Appartementen;
- Bouwkavel A, B en C

DEZE TECHNISCHE OMSCHRIJVING BETREFT DE VOLGENDE BOUWNUMMERS:

Woning	Type	Bouwnummers
2-kapper	A	33 & 34
BeBo's - benedenwoningen	B1	9, 11, 13, 15, 17 & 19
BeBo's - bovenwoningen	B1	10, 12, 14, 16, 18 & 20
Rijwoningen	B2	21 t/m 26
2-kappers	C	1 t/m 8

BETROKKEN PARTIJEN

Rol binnen het project	Naam bedrijf
Ontwikkelaar	Stebru Ontwikkeling B.V. uit Nieuwerkerk a/d IJssel
Aannemer	Giesbers BV uit Rotterdam
Architect	RoosRos Architecten uit Oud-Beijerland

WONINGBORG

De woningen worden gebouwd onder Woningborg garantie.

VERKOOPOMSCHRIJVING

Voorliggende verkoopomschrijving is een onderdeel van de kopers contractstukken van Parc Alcazar te Puttershoek, zoals deze digitaal aan de kopers verstrekt wordt en behoort bij de koop-, ontwikkel- en aannemingsovereenkomst. Deze verkoopomschrijving kan afwijken van de te bouwen woningen. Bijvoorbeeld door aanpassingen ten gevolge van het Bouwbesluit, constructieve en/of installatietechnische eisen. Daarnaast kunnen eventuele leveringsproblemen van bepaalde producten ertoe leiden dat er gezocht moet worden naar een passend alternatief. Stebru en Giesbers streven ernaar de (eventuele) wijzigingen tot een minimum te beperken.



Inhoud

Vooraf	2
1. Algemeen	4
2. Peil van de woningen	8
3. Grondwerk	8
4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer	8
5. Dakterras	9
6. Fundering	9
7. Vloeren	9
8. Bouwmuren	9
9. Gevels	10
10. Gevelkozijnen, ramen en deuren	10
11. Dak	11
12. Binnenwanden	12
13. Binnenkozijnen en -deuren	12
14. Trappen en balustraden	12
15. Plafondafwerking	13
16. Wandafwerking	13
17. Vloerafwerking	14
18. Schilderwerk	15
19. Keuken	15
20. Sanitair	15
21. Elektrotechnische installatie	17
22. Loodgieterswerk	16
23. Verwarmingsinstallatie en koeling	18
24. Ventilatie installatie	20
25. Rookmelders	20
26. Algemene voorzieningen woongebouw en bergingen	20
27. Ruimtestaat woningen	21
28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur	23
29. Tot slot	29



1. Algemeen

Deze technische omschrijving en verkoop documentatie zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Het blijft echter een momentopname tijdens het dynamische proces van ontwikkelen en bouwen. Hierdoor is STEBRU genooddzaakt voorbehouden te maken. De voorbehouden hebben onder meer betrekking op:

- wijzigingen voortvloeiend uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven;
- wijzigingen t.b.v. constructies;
- het verloop van kanalen, leidingen en posities van schachten;
- de plaats en aantallen lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige installatie onderdelen worden nader uitgewerkt in de definitieve koperscontracttekeningen;
- kleur- en materiaalgebruik;
- definitieve invulling van de woonomgeving;
- wijzigingen voortkomend vanwege leveringsproblemen.

Aannemer is gerechtigd om tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de tekeningen, de technische omschrijving en in bijlagen zijn 'circa' maten. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Op de situatietekening is het meest recente ontwerp van het openbare gebied afgebeeld en de positie van het project daarin. Het openbare gebied wordt in opdracht van de aannemer door derden na oplevering woonrijp gemaakt, waarbij de toegang tot de woning voor oplevering gereed zal zijn. Wijzigingen hierop vallen buiten de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De op tekening aangegeven schakelaars, lichtpunten, wandcontactdozen, ventilatievoorzieningen en overige installaties zijn indicatief. Ten aanzien van de plaats, aantallen en genoemde afmetingen kunnen bij de verdere uitwerking en realisatie afwijkingen voorkomen.

De plattegronden en impressies zoals weergegeven op de projectwebsite zijn bedoeld om een zo goed mogelijke indruk te geven van de toekomstige situatie en mogelijke woningindeling, maar kunnen niet gezien worden als een exacte weergave van de woning. Hiervoor zijn de koperscontracttekeningen bedoeld. Verrekening als gevolg van alle bovengenoemde punten is niet mogelijk. De werkelijke kleuren van gevels, daken en schilderwerk kunnen afwijken en worden bepaald aan de hand van de bemonsterde en door de architect/welstand goedgekeurde materialen.

Van toepassing zijnde voorschriften

- Het Bouwbesluit zoals deze luidt bij aanvraag van de omgevingsvergunning;
- De Gemeentelijke bouwverordeningen van de gemeente Hoeksche Waard;
- Voorschriften en bepalingen, voor zover op de omschreven werken van toepassing, van gemeentelijke instellingen en diensten en andere publiekrechtelijke lichamen, zoals:
 - o Gemeentelijk bouwtoezicht;
 - o Nutsbedrijven;
 - o Brandweer;
- De bepalingen van Woningborg conform de Garantie- en Waarborgregeling nieuwbouw 2020.



Woningborg

Uw woning wordt gerealiseerd met een Woningborg waarborgcertificaat. Dit waarborgcertificaat beschermt u tegen risico's die verbonden zijn aan de aanschaf van een nieuwe woning. Zo heeft u zekerheden ten aanzien van de kwaliteit en garanties van uw woning en bent u beter beschermd bij een faillissement van één van de partijen. Meer informatie kunt u lezen op www.woningborg.nl.

Volgorde van stukken

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, tenzij daarvan uitdrukkelijk en in overleg wordt afgeweken. Als een omschrijving in deze technische omschrijving onverenigbaar of nadeliger is voor u, dan gelden nog steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Bij tegenstrijdigheden gaat de technische omschrijving voor de koperscontracttekeningen.

Bouwbesluit en andere regelgeving

In het Bouwbesluit, dat steeds periodiek wordt aangepast, worden woontechnische- en bouwtechnische eisen geformuleerd waaraan bouwplannen moeten voldoen om voor een bouwvergunning in aanmerking te komen. In het Bouwbesluit wordt niet gesproken over een woonkamer, slaapkamer, keuken of hal, maar over verblijfsruimten, onbenoemde ruimten en verkeersruimten: naar het gebruik van de betreffende ruimte.

Onderstaande voorbeelden van de begrippen die van toepassing zijn op uw woning:

Benaming Bouwbesluit	Benaming brochure / technische omschrijving
Verblijfsruimte	Woonkamer, keuken, slaapkamer, werkkamer
Verkeersruimte	Entree, hal, overloop
Onbenoemde ruimte	(nader aangegeven ruimten in de woning)
Technische ruimte	Berging, M.V./C.V.-ruimte, meterkast, techniek/werkkast
Toiletruimte	Toilet
Badruimte	Badkamer
Buitenruimte	Balkon, terras, tuin
Berging	Berging

Bij enkele woningen is er in de plattegrond sprake van een onbenoemde ruimte i.v.m. de gestelde eis aan daglichttoetreding. Deze ruimte voldoet buiten dit aspect wel aan alle overige eisen die aan een verblijfsruimte worden gesteld. Tevens is ook bij enkele woningen voor de vereiste daglichttoetreding gebruik gemaakt van de "krijtstreepmethode". De woning voldoet hiermee aan de gestelde eisen.

Voor beide bovengenoemde punten geldt dat dit is aangegeven op de van toepassing zijnde koperscontracttekeningen.

Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

Voor alle nieuwbouw geldt dat vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Deze nieuwe norm is de opvolger van de Energie Prestatie Norm. Deze eisen vloeien voort uit onder andere het Energieakkoord. De energieprestatie van de woning binnen de BENG-norm wordt bepaald aan de hand van 3 criteria: de maximale energiebehoefte, de hoeveelheid fossiele energie die gebruikt wordt en het aandeel hernieuwbare energie. Rondom de oplevering krijgt elke woning een energielabel, waarbij label A het meest energiezuinig is. Mocht u uw woning ooit willen verkopen, dan bent u verplicht om dit label over te dragen aan de nieuwe kopers.



Binnen dit project worden de woningen, m.u.v. Type B1 (Beneden-bovenwoningen) zelfs "ENG" gebouwd, of wel EnergieNeutraal Gebouw. Dit betekent dat als aanvulling op de BENG-normen, de benodigde gebouwgebonden energie 100% zelfstandig duurzaam opgewekt wordt. De elektriciteit voor de huishoudelijke apparatuur en voor verlichting is geen onderdeel van deze berekening. Het werkelijk energieverbruik hangt af van het klimaat en het gebruik van de installaties. Ook zijn er nog de vaste kosten voor aansluiting van de netbeheerder en uw energieleverancier.

Koperskeuzes

In deze technische omschrijving wordt aangegeven hoe de woning standaard wordt samengesteld en afgewerkt. Afhankelijk van de door u gekozen koperskeuzes kan hiervan afgeweken worden conform de omschrijving van deze koperskeuzes (zie verder betreffende bijlage(n) van de koop- aannemingsovereenkomst).

Tot een nader op te geven datum, na het tekenen van de koopovereenkomst, wordt u in de gelegenheid gesteld uw keuzes te bepalen ten aanzien van het/de in de technische omschrijving beschreven:

- Tegelwerk;
- Sanitair;
- Keuken;
- Bouwkundige opties;
- Installatietechnische opties.

Beperkingen

De woning voldoet bij oplevering aan het bouwbesluit inclusief de daarbij behorende NEN-bladen en de eisen van Nutsbedrijven en de plaatselijke bouwverordeningen. In verband met deze eisen en de seriematigheid van het bouwproject is het weglaten en/of verplaatsen van sommige essentiële onderdelen niet mogelijk, zoals bijvoorbeeld:

- Verplaatsing van leidingschachten, standleidingen, hemelwaterafvoeren, meterkasten;
- Aanpassingen buitengevels, kozijnen of buitenvarianten, voor zover niet op de meer-en minderwerklíjst aangegeven;
- Verplaatsen of wijzigen van de mechanische ventilatie inclusief toe en afvoer punten;
- Vervallen van de standaard elektrische installatie;
- Het laten vervallen van de afwerkvloeren is niet mogelijk, omdat in de afwerkvloeren leidingen worden opgenomen die tijdens de bouw en bij oplevering beschermd dienen te zijn;
- Verplaatsen of wijzigen van het ontworpen PV-systeem.
- Het is niet mogelijk de afmeting van de dakkapel aan te passen.
- De keuze voor een woning vergrotende optie, dakkapel en/of dakraam heeft invloed op het aantal te plaatsen PV-panelen. Dit betekent dat de BENG- of ENG-waarde van de woning wordt beïnvloed en er daardoor consequenties zijn voor de hypotheekrente. Informeer altijd bij uw hypotheekadviseur wat de gevolgen zijn voor uw woning en de hypotheek. Indien minder panelen worden toegepast, zullen daarnaast bepaalde garanties in Artikel 6 uit de Klimaatgarant huurovereenkomst komen te vervallen.

Werkzaamheden direct na oplevering

Na oplevering kan het klimaat in de woning vochtig zijn door bouwvocht. Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te hoog te zetten. Dit beperkt de verkleuring van de afwerkingen in het algemeen. Ook bij het aanbrengen van vloer- en wandafwerkingen kan schade ontstaan, doordat bouwvocht wordt 'opgesloten'. aannemer is niet verantwoordelijk voor deze schade.



Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging, ontstaan met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet door de eigenaar. Hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Opruimen en schoonmaken

Voor de oplevering worden de woningen bezemschoon opgeleverd. Stickers, cementresten en dergelijke zijn verwijderd. Het uit de bouw afkomstig afval wordt afgevoerd. Sanitair, ruiten en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

Vereniging van Eigenaren (VvE) (Van toepassing op Beneden-Bovenwoningen - Bebo's)

Bij de koop van een woning in een woongebouw verkrijgt elke koper een zogenaamd appartementsrecht en wordt men van rechtswege automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE) die de gedeelde belangen van de eigenaren behartigt. Omdat de BeBo-woningen onderdeel zijn van een woongebouw, wordt er door de VvE een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het onderhoud van onder andere de buitenschil, en installaties zal worden bekostigd door de VvE. Uit de leden van de vereniging wordt een 'bestuur' (voorzitter, secretaris en penningmeester, etc.) gekozen, dat de VvE vertegenwoordigt. Door het betalen van een maandelijkse bijdrage (de servicekosten), wordt aan de verplichting voldaan om het woongebouw in goede staat te houden. Naast het bestuur kiezen de leden onder andere De 'kascommissie' welke de taak heeft het bestuur te controleren. Enkele maanden voor oplevering wordt de eerste Algemene Leden Vergadering gehouden waarin de VvE wordt geactiveerd en wordt overgedragen aan de toekomstige eigenaren. Stebru zal in samenwerking met een VvE beheerder het initiatief nemen voor deze eerste bijeenkomst. Hiervoor ontvangt u te zijner tijd een uitnodiging.

Verzekering

De door de aannemer afgesloten CAR verzekering (verzekering, die schades dekt tijdens de bouw) eindigt op de dag van oplevering. Bij oplevering dient u zelf een opstal verzekering af te sluiten voor de woning/woning delen welke niet onder de VvE vallen (BeBo's). De VvE zal vanaf deze datum het woongebouw verzekeren tegen schade door onder andere wateroverlast, brand en storm. Alle bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor de gebruikelijke inboedel/aansprakelijkheidsverzekering.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van elektrische energie, warmtelevering, water en riolering zijn in de koop-/ aanneemsom begrepen. De kosten van het gebruik van warmtelevering, koeling, water en elektriciteit zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van aannemer. Meters van water en elektra worden geplaatst en aangesloten door een nader te bepalen Nuts leverancier. Vanaf de dag van oplevering bent u als koper vrij een energieleverancier te kiezen binnen de wettelijke normen. Uitzondering is de levering van warmte en koude, die wordt verzorgd door Klimaatgarant en water wordt verzorgd door Evides.



2. Peil van de woningen

Het 'peil' is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes voor een bouwwerk worden bepaald. Dit nulpunt is de bovenkant van de afwerkvloer van de begane grondvloer (peil=0). Het peil wordt ten opzichte van N.A.P. vastgesteld door de gemeente. Alle maten op tekeningen zijn indicatief en zijn aangegeven in millimeters [mm].

3. Grondwerk

Hiertoe behoren alle noodzakelijke werkzaamheden voor de aanleg van de fundering en leidingen in de grond. Het terrein onder de woningen wordt uitgegraven tot onderkant van de fundering. De uitkomende grond wordt deels gebruikt voor het aanvullen van de funderingen, de leidingsleuven en dergelijke. De aanvullingen worden op een zodanige wijze uitgevoerd dat het aansluitende terrein conform het profiel op de situatietekening wordt opgeleverd. Eventueel overtollige grond uit de bouwput wordt afgevoerd. De woningen zijn voorzien van een inspectieruimte onder de woning. Deze ruimte voldoet niet aan de specificaties van een volwaardige kruipruimte, maar volstaat om in geval van calamiteiten onder de woning te kunnen komen.

Inrichting openbaar gebied

Voor de inrichting van de buitenruimte heeft STEBRU in samenwerking met de gemeente een definitief inrichtingsplan opgesteld. Deze inrichting wordt in opdracht van de aannemer door derden na oplevering zo goed als mogelijk woonrijp gemaakt, waarbij de toegang tot de woning voor oplevering gereed zal zijn.

4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer

Binnenriolering

In de woning worden vanaf diverse sanitaire aansluitpunten afvoerleidingen gelegd en op de riolering aangesloten. Voor de ontluchting wordt de riolering aangesloten op een ontluchtigingspijp op het dak.

Hemelwaterafvoer

De afvoer van regenwater van de daken en dakterrassen vindt plaats via zinken hemelwater afvoeren langs de gevel. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater.

Drainage

Onder woningen wordt, gezien de gemiddelde grondwaterstand, in de inspectieruimte een drainageleiding aangebracht.

N.B.: Drainage en infiltratie voorzieningen vallen buiten de Woningborg-garant, als zijnde een voorziening buiten de woning.



5. Dakterras

De woningen die worden voorzien van een dakterras (bovenwoning BeBo's), worden onder afschot aangebracht, met opstanden en noodzakelijke HWA doorvoeren en spuwers. De terrassen zijn voorzien van hekwerken. Zie hiervoor ook de kleur- en materialenstaat. De dakterrassen worden afgewerkt met grijze betontegels voorzien van vellingkant, een en ander conform de koperscontracttekeningen.

6. Fundering

De woningen worden gefundeerd op betonpalen, waarvan de afmetingen en lengte door de constructeur wordt vastgesteld aan de hand van de gemaakte sonderingen. De funderingen worden uitgevoerd in gewapend beton, volgens berekeningen en tekeningen van de constructeur.

7. Vloeren

De begane grondvloeren van de grondgebonden woningen wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonnen systeemvloer volgens het energieconcept. Om de in de inspectieruimte aangebrachte leidingen te kunnen inspecteren en onderhouden, worden in de begane grondvloer geïsoleerde kruipluiken opgenomen.

De verdiepingvloeren van de woningen worden uitgevoerd met zogenaamde prefab betonnen bekistings- of breedplaatvloeren en een hierop in het werk te storten laag beton. Indien nodig worden er voor de constructieve opvang van de vloeren stalen liggers en/of kolommen toegepast. De vloerdikten en de benodigde wapening worden bepaald door de constructeur en de leverancier.

De afwerking van vloeren en plafonds in de woning vindt u in de hoofdstukken 'plafondafwerking' en 'vloerafwerking'.

8. Bouwmuren

De woningscheidende en dragende bouwmuren van de grondgebonden woningen worden voornamelijk uitgevoerd met in het werk gelijmde kalkzandsteen elementen.

De afwerking van wanden vindt u in het hoofdstuk 'wandafwerking'.



9. Gevels

De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels van de woningen bestaan uit kalkzandsteen lijmwerk. In de spouw wordt steenwolisolatie opgenomen. Een luchtspouw en een horizontaal te metselen buitenspouwblad, waarbij de metselmortel wordt doorgestreken, met open stoot- en dilatatievoegen volgens advies van de KNB. Het gevelmetselwerk in halfsteensverband te vermetselen.

Plaatselijk worden gevels voorzien van een onderhoudsarm verlijmd plaatmateriaal. Bijvoorbeeld de betimmering van de dakkapellen en de aftimmering van de overstekken bij schuine daken. Boven kozijnen in de metselwerk gevels worden, waar constructief noodzakelijk, thermisch verzinkte en in kleur gecoate stalen lateien of geveldraggers aangebracht. Onder de gevelkozijnen tot op maaiveld- en verhoogd straatniveau worden aan de buitenzijde kunststenen dorpels aangebracht, onder de gevelkozijnen met een gemetselde borstwering worden in kleur gemoffelde aluminium waterslagen geplaatst.

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen komt een kunststenen vensterbank (Crystal white of gelijkwaardig), tenzij het kozijn aansluit op de vloer: in dat geval wordt geen vensterbank aangebracht. Voor kleuren en afwerking wordt verwezen naar de kleur en materiaalstaat en de koperscontracttekeningen.

10. Gevelkozijnen, ramen en deuren

De kozijnen, ramen en deuren in de buitengevels worden gemaakt van kunststof met een verdiept profiel en aan de buitenzijde in de hoeken een rechte verbinding en Renolit folie met houtnerfstructuur. Draaiende delen volgens de tekeningen. De binnenzijde van de kunststof kozijnen is standaard wit.

Met uitzondering van de woningentree deur en de bergingsdeuren, welke worden uitgevoerd in een houten kozijn, zijn voorzien van kunststeen dorpel met neuten en een houten deur.

De draaiende delen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk; de ramen en deuren die volgens het Bouwbesluit bereikbaar zijn, worden inbraakwerend uitgevoerd op basis van weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096; waar vereist wordt hierbij veiligheidsbeslag met cilindertrekbeveiliging toegepast.

De onderdorpel van de deur naar het dakterras (Bovenwoning BeBo) wordt voorzien van een standaard onderdorpel profiel met een aluminium slijtstrip.

De onderdorpel van de deur naar het terras op de begane grond is voorzien van een composiet onderdorpel. Het terras is toegankelijk via de aanwezige deur, welke wordt voorzien van deurschilden, kruik en cilinder welke gelijksluitend is met de voordeur en de berging.

Alle toegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot. De cilinder in de entreedeur is gelijksluitend met de tuin- en de bergingsdeur; deze worden dus met dezelfde sleutel geopend.

De deuren, ramen en kozijnen van de woning, welke bereikbaar zijn, worden conform de geldende wet- en regelgeving inbraakwerend uitgevoerd volgens weerstandsklasse 2.



Beglazing

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de woning worden voorzien van triple isolatieglas (HR++) met een isolatiewaarde volgens het energieconcept. Als beglazing doorloopt tot op vloerniveau en het hoogteverschil tussen de vloer en het aangrenzende maaiveld > 600 [mm] is, wordt doorvalveilig (gelaagd) glas toegepast, zoals voorgeschreven in NEN 3569.

In sommige gevels met verhoogde geluidbelasting wordt geluidwerend glas toegepast volgens opgaaf van de geluidadviseur en/of de leverancier; indien er tussen twee woningen sprake is van brandoverslageisen volgens het Bouwbesluit, wordt brandwerende beglazing toegepast volgens opgaaf van de brandveiligheidsadviseur en/of de leverancier.

Als aan isolatieglas geluids- en/of brandwerendheidseisen worden gesteld, kan het voorkomen dat in combinatie met het kozijn dit glas als dubbel isolatieglas (HR++) wordt uitgevoerd, met een isolatiewaarde nog passend binnen het energieconcept.

Door verschillende dikten van de beglazing kan onderling kleurverschil optreden.

11. Dak

De schuine daken van de woningen bestaan uit een geïsoleerde houten sporenkap met een binnenbekleding van wit gegrond spaanplaat voorzien van isolatie met de RC-waarde conform bouwbesluit. De buitenzijde van de schuine daken worden gedekt met keramische dakpannen.

De platte daken van de woningen worden voorzien van isolatie met de RC-waarde conform bouwbesluit, waarover een 2-laagse bitumineuze dakbedekking wordt aangebracht.

De daken van de bergingen welke aan de woning is geschakeld, worden ongeïsoleerd uitgevoerd en voorzien van een 2-laagse bitumineuze dakbedekking.

De bitumineuze dakbedekking wordt mechanisch bevestigd of losliggend aangebracht met grind als ballast. Bij bitumineuze dakbedekking worden de dakranden afgewerkt met een aluminium daktrim in kleur.

Op de daken, en in sommige gevallen in de gevels, worden diverse installatie onderdelen (ontluchting, aan en afvoer kanalen en of dak doorvoeren van ventilatie, etc.). Op de schuine daken worden PV panelen geplaatst volgens de voorschriften,

De dakterrassen van de bovenwoningen worden voorzien van standaard prefab betonnen tegels welke op rubbergranulaat tegeldragers zijn aangebracht. De randen worden ter afwerking en opsluiting van de prefab betonnen tegels gevuld met grof grind.

Voor wat betreft de belasting op het dakterras dient er rekening te worden gehouden met een maximaal toelaatbare gemiddelde belasting op de aanwezige betontegels van 350 [kg/m²]. Deze gemiddelde belasting is voor de in de basis opgenomen plantenbakken inclusief tuinmeubilair, personen en andere zaken.

Het is niet toegestaan om na oplevering van de woning te boren in het dakvlak in verband met de garantie bepalingen.



12. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in de woning worden overwegend opgebouwd uit Gibo elementen.

Wanddiktes 70 en 100 [mm] worden nader uitgewerkt conform de geldende regelgeving.

Hogere wanden, bijvoorbeeld op een zolderverdieping, uitvoeren in Metall-Stud wanden.

Daar waar nodig worden voorzet wanden toegepast in de woning welke afgewerkt worden met een gipskartonplaat.

13. Binnenkozijnen en –deuren

De binnendeurkozijnen in de woning zijn fabrieksmatig wit afgelakte plaatstalen opdek montagekozijnen met afgeslankte bovendorpel en worden met een bovenlicht van helder glas uitgevoerd. De kozijnen welke geplaatst worden in de constructieve wanden, en op de zolderverdiepingen (2e verdieping), worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De kozijnen van de technische ruimte in de benedenwoningen zal zonder bovenlicht worden uitgevoerd. De deur van deze technische ruimte is een geluid belaste deur en wordt voorzien van een valdorpel en onderdorpel. De opdek honingraat binnendeuren zijn fabrieksmatig wit afgelakt en voorzien van een loopslot en deurbeslag fabricaat Hoppe type Dubai of gelijkwaardig (kleur F1). De deuren van de badkamer en het toilet krijgen een vrij- en bezetslot en de meterkastdeur een kastdeurslot. Ter plaatse van de meterkast, berging en techniekruimte wordt het bovenlicht van helder glas vervangen door een paneel in de kleur van de deur en wordt de deur van de meterkast aan de onderzijde voorzien van een rooster en het paneel voorzien van een ventilatie opening. Onder de deuren van de badruimte en toiletruimte wordt een antraciet kunststenen dorpel van circa 20*30 [mm] aangebracht. Onder de overige binnendeuren in de woningen worden geen dorpels aangebracht.

14. Trappen en balustraden

De trap(pen) en de spijlenhekken worden gemaakt van vurenhout.

De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt standaard uitgevoerd als een zogenaamde dichte trap (met stootborden). De trap van de 1e verdieping naar de 2e wordt standaard uitgevoerd als een zogenaamde open trap (zonder stootborden).

Aan de muurzijde wordt op aluminium leuningdragers een fabrieksmatig transparant gelakte houten stokleuning aangebracht.

De vurenhouten trap(pen) en de traphekken worden in de fabriek voorzien van grondverf. Voor oplevering werkt de schilder de diverse onderdelen (spil, bomen, hekken) met een witte laklaag af. De treden en de stootborden (ook aan onderzijde van de trappen in trapkast of berging) worden niet afgelakt in verband met de mogelijkheid om de trap te stofferen; de afwerking is aan u.



De balustraden/spijlenhekwerken bij de trapgaten worden uitgevoerd als een houten spijlenhekwerk welke worden voorzien van een witte aflaklaag.

De dakterrassen van de bovenwoningen (BeBo's) zijn voorzien van een standaard glashekwerk, voorzien van heldere beglazing.

De dakterrassen welke zijn voorzien van een gemetselde borstwering (kopwoningen), worden voorzien van een gekleurde metalen handregel.

Ter afscheiding met de burens wordt er op de dakterrassen een natuurlijke erfscheiding gemaakt door middel van kunststof plantenbakken voorzien van hederabepanting. De totale hoogte van de afscheiding is circa 1,80 [m].

15. Plafondafwerking

De betonplafonds van de woning worden afgewerkt met wit structuurspuitwerk, uitgezonderd de meterkast. In het plafond blijven de V-naden tussen de betonnen bekistings- of breedplaatvloeren zichtbaar, evenals eventuele ravelingen en eventuele gelamineerde liggers.

De schuine daken van de woningen op de bovenste verdiepingen bestaan uit een binnenbekleding van wit gegroefde spaanplaat.

16. Wandafwerking

De niet nader afgewerkte kalkzandsteen- en overige niet dragende binnenwanden worden behangklaar opgeleverd volgens oppervlaktebeoordelingscriteria Stukadoorswerk binnen Groep 3. Gipsplaten worden afgewerkt volgens Afwerkingsniveaus van in het werk af te werken gipskarton- en gipsvezelplaten op systeemwanden en plafonds: klasse D. Hierbij is het noodzakelijk dat wanden voorafgaande aan het aanbrengen van de wandafwerking, geschikt worden gemaakt voor de door of namens u aan te brengen specifieke behangsoort of wandafwerking.

De hieronder genoemde ruimten worden voorzien van wandtegels:

De wandtegels hebben een afmeting van 250*440 [mm] liggend uitgevoerd in de kleur wit (standaard glanzend wit, overige keuzes via kopers keuzelijst) met wit voegwerk. Op de eventueel voorkomende uitwendige hoeken van het witte tegelwerk worden witte kunststof tegelprofielen toegepast.

Toilet

Wandtegels rondom tot een hoogte circa 1450/1500 [mm] hoog (1 hele tegel boven het plateau). Voorzijde inbouwreservoir en bovenzijde plateau van toilet wordt afgewerkt met antraciet strokentegels (strokentegels grijs gevoegd en uitgevoerd met een aluminium profiel op de uitwendige hoek).

Badkamer



Wandtegelerwerk rondom tot plafond. In de douchhoek wordt 1 wand over een breedte van 900 [mm], waarop de douchekraan wordt gemonteerd afgewerkt met antraciet strokentegels (strokentegels grijs gevoegd).

Voegen tegelerwerk

Het mat of glanzend witte wandtegelerwerk wordt voorzien van een witte waterdichte voeg. De antraciet vloertegels en de antraciet strokentegels op de wanden worden afgewerkt met een grijze waterdichte voeg. In het wandtegelerwerk worden ter plaatse van uitwendige hoeken platte witte kunststof profielen aangebracht. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en de aansluitingen van tegels op kozijnen worden voorzien van een witte schimmelwerende siliconenkit.

Keuken opstelplaats

Geen tegelerwerk en spuitwerk.

17. Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden voorzien van een afwerkvloer van zandcement, m.u.v. de Bebo (bovenwoningen), deze worden uitgevoerd als zwevende afwerkvloer (afwerkvloer op een isolatie laag).

Aandachtspunten voor de bewoners met betrekking tot het aanbrengen van de definitieve vloerafwerking:

- Maximale Rc-waarde van de door kopers aan te brengen vloerafwerking $R_c=0,09$ [$m^2 \cdot K/W$];
- De door kopers aan te brengen vloerafwerking op de zwevende dekvloeren moet direct zonder tussenkomst van een extra verende laag worden aangebracht;
- Afhankelijk van de aan te brengen vloerafwerking kan het zijn dat de vloeren vooraf geëgaliseerd moeten worden;
- Er dient grote zorg te worden besteed aan het loshouden van de vloerafwerking van wanden, gevels, binnenkozijnen, leidingdoorvoeren en het loshouden van de plinten in verband met contactgeluid;
- In deze vloeren mag absoluut niet geboord of anderszins in gewerkt worden;
- De vloeren zijn voorzien van koude- en warmte- vloerleiding systemen (badkamer alleen voor warmte);

In de woningen worden de badkamer en het toilet voorzien van keramische vloertegels in de kleur antraciet met grijs voegwerk, afmetingen 300*300 [mm]. Ter plaatse van de douchehoek vloertegels 150*150 [mm] onder afschot naar het doucheputje. Wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht.

Voegen tegelerwerk

Het tegelerwerk op de wanden en vloeren wordt afgewerkt met een waterdichte voeg. De inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende kit.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.



18. Schilderwerk

De kunststof gevelkozijnen -ramen en -deuren worden aan de binnen- en buitenzijde uitgevoerd in kleur volgens de kleur- en materiaalstaat (kunststof kozijnen binnenzijde standaard wit).

De houten binnen- en buitenkozijnen en deuren worden aan de binnen- en buitenzijde geschilderd in de kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Overige houten onderdelen worden enkel wit gegrond.

De warm- en/of koudwaterleiding in de badruimte en toiletruimte wordt in de wand verwerkt. De overige in het zicht blijvende leidingen binnen de woning (leidingen in technische ruimte en verdeler vloerverwarming in de berging) worden niet geschilderd. De verdelers van de vloerverwarming, welke niet geplaatst zijn in een berging, worden voorzien van een omkasting.

19. Keuken

De woningen worden met een Bruynzeel keuken geleverd met een waarde van € 5.200,- inclusief B.T.W. De keukens zijn uitgerust met een aanrechtblad met kunststofafwerking. Langs de wandzijden wordt het aanrechtblad voorzien van een smetrand van plaatmateriaal met kunststofafwerking in de kleur van het aanrechtblad. In het aanrechtblad zijn een rvs spoelbak met één-handel mengkraan en een inductiekookplaat opgenomen.

In de keuken is de volgende apparatuur opgenomen:

- Inductiekookplaat;
- Onder-integreerbare koelkast;
- Combimagnetron;
- Recirculatie afzuigkap, rvs;
- Geïntegreerde vaatwasser.

Zie voor meer informatie de aparte keukenspecificatie in het keukenboekje.

20. Sanitair

In uw woning wordt wit sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen. Op de tekeningen is de globale positie van de sanitaire combinaties aangegeven. De sanitair combinaties worden geleverd conform het bijgevoegde bemonsteringsboekjes:

- Sanitair specificatie 2[^]1 kapwoningen d.d. 19-09-2022;
- Sanitair specificatie BeBo's d.d. 19-09-2022;
- Sanitair specificatie 2 hoekwoningen d.d. 19-09-2022;



- Sanitair specificatie 4 rijwoningen d.d. 19-09-2022.

21. Loodgieterswerk

Vanaf een door het Nutsbedrijf te plaatsen hoofdaansluiting in de meterkast, wordt een waterinstallatie aangelegd, compleet met hulpstukken en een door het waterleidingbedrijf te plaatsen watermeter, geheel conform de plaatselijke voorschriften. Er wordt geen gasaansluiting aangebracht.

Alleen koud water naar;

- de tapkraan voor de wasmachine in de bergruimte/technische ruimte in de woning;
- de spoelinstallatie van het wandcloset/de wandclosetten;
- het fonteinkraantje in de toiletruimte(n).

Koud- en warm water naar;

- de afgedopte kraan bij de opstelplaats van de keuken;
- de wastafelkraan in de badruimte;
- de douchekraan in de badruimte;
- de badkraan (indien aanwezig op de verkooptekeningen)

22. Elektrotechnische installatie

In de meterkast wordt door het energiebedrijf (Stedin) een elektra-aansluiting met een eigen kWh-meter gerealiseerd. Vanaf de elektrameter wordt een laagspanningsinstallatie aangelegd volgens het centraaldozen systeem. Het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in Jung AS500 in de kleur Alpine wit (RAL 9010). Dubbele wandcontactdozen worden horizontaal uitgevoerd.

De leidingen in de woning worden weggewerkt in de wanden, vloeren en plafonds. De wandcontactdozen en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw. De uitzonderingen hierop zijn de meterkast, de externe berging, werkruimtes en stallingruimte en eventueel het leidingwerk achter de toekomstige keuken, alsmede een eventuele schakelaar op de spil van de trap.

Het schakelmateriaal en leidingwerk in de buitenberging wordt uitgevoerd als opbouw.

In het algemeen wordt het elektramateriaal op de volgende hoogte gerealiseerd.

- De schakelaars op circa 1050 [mm] (in het toilet hoger indien boven het inbouwreservoir);
- De wandcontactdozen op circa 300 [mm];
- De wandcontactdozen boven het aanrechtblad op circa 1200 [mm];
- Aansluitpunt ten behoeve van wandverlichting in de badkamer worden op een hoogte van circa 2300 [mm] aangebracht (boven de spiegel).

Vanuit de meterkast worden twee loze buisleiding naar de woonkamer en één loze buisleiding naar elke slaapkamer aangebracht. De met een wit blindplaatje afgewerkte aansluitpunten bevinden zich circa 300 [mm] boven de dekvloer.

De loze leidingen kunnen gebruikt worden voor bijvoorbeeld CAI/UTP/TEL., en zijn altijd voorzien van een controledraad. Deze controle draad is niet geschikt om de uiteindelijke bedrading mee aan te brengen. Loze



leidingen worden conform de koperscontracttekeningen aangebracht.

Eventuele wandlichtpunten worden op een hoogte van circa 2100 [mm] aangebracht, uitgezonderd het wandlichtpunt in de badkamer boven het wastafelmeubel. Dit wordt in relatie met de te plaatsen spiegel standaard op een hoogte van circa 2300 [mm] geplaatst.

In de meterkast wordt een zwakstroom belinstallatie aangebracht met een drukknop bij de voordeur.

In de bergruimte binnen de woning worden, op twee aparte groepen in de meterkast, enkele wandcontactdozen aangebracht voor een wasmachine en een was(condens)droger.

Het aantal lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen in de woning is op de koperscontracttekening aangegeven. De posities van de voorzieningen zijn bij benadering aangegeven en kunnen bij verdere uitwerking en realisatie door de elektriciens iets afwijken ten opzichte van de tekeningen.

Voor het monitoren van de zonnepanelen wordt een aparte kilowattuurmeter (een tussenmeter) op een aparte groep geïnstalleerd, waarop de zonnepanelen voorzien van string-omvormer worden aangesloten. Het aantal zonnepanelen dat op het dak van de woning wordt geplaatst, is bepaald aan de hand van de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) eisen.

Zonnepanelen worden standaard op de grondgebonden woningen aangebracht en optioneel aangeboden bij de Beneden Bovenwoningen (BeBo's).

Zonnestroom

Waar rekenkundig benodigd voor het bereiken van de BENG-waarde is de woning voorzien van één of meerdere zonnepanelen (Photo Voltaic panelen), deze zijn indicatief op de verkooptekening aangegeven. Een zonnepaneel zet zonne-energie om in elektriciteit.

De zonnepanelen (PV panelen) zijn gesitueerd op de meest gunstige oriëntatie op het dak van de woning. De bijbehorende omvormer(s) is/zijn gesitueerd op zolder of berging bij de appartementen. De opgewekte duurzame stroom wordt via uw eigen kilowattuurmeter in de meterkast terug geleverd aan uw elektriciteitsleverancier. Het is wel van belang dat u bij het betrekken van uw nieuwe woning aan uw energieleverancier opgeeft dat u zonnestroom opwekt.

De aantallen zonnepanelen op het dakvlak kunnen per bouwnummer verschillen.

U dient er rekening mee te houden dat bij het kiezen van eventueel meer- en minderwerk de BENG-waarde (nadelig) kan wijzigen. Een gewijzigde BENG-waarde kan consequenties hebben voor de hypotheek. Laat u tijdig door uw hypotheekadviseur hierover informeren.



23. Verwarmingsinstallatie en koeling

De woningen worden voorzien van een warmtepomp bestaande uit een binnen-unit met geïntegreerde warm tapwater boiler geplaatst in de berging/technische ruimte binnen de woning. De capaciteit van de warmtepomp van de boiler is bepaald door Klimaat Garant en afgestemd op uw woning zonder opties. Bij wijzigingen in de woning kan het zijn dat de capaciteit van de warmtepomp of van boiler aangepast moet worden. De individuele warmtepomp wordt aangesloten op een individuele bron. De aan te brengen vloerverwarming wordt uitgevoerd als laagtemperatuur vloerverwarming en vloerkoeling middels de vloerverwarmingsleidingen. De leidingen worden uitgevoerd in kunststof.

Een warmtepomp zorgt in uw woning voor de verwarming, koeling en het warme water. De hiervoor benodigde warmte en koude wordt aangevoerd door een systeem van bodemplussen en een warmtepomp. Uw nieuwbouwwoning heeft vloerverwarming en vloerkoeling. Zo'n stabiel systeem is gebaseerd op lage temperaturen voor verwarming en hoge temperaturen voor koelen. Uw woning is bij een buitentemperatuur van -10°C te verwarmen tot minimaal 22°C en de badkamer tot 22°C. Op warme dagen is de woning te koelen tot enkele graden onder de buitentemperatuur. De koeling betreft dus geen airco.

U bedient de warmtepomp met de thermostaat, met instellingen voor de ruimtetemperatuur en warm tapwater. Veranderingen in temperaturen gaan dan ook langzaam en de beste resultaten bereikt u wanneer u de thermostaat dag en nacht op dezelfde temperatuur laat staan en vloerafwerking met een lage warmteweerstand kiest. Dan doet het systeem de rest. Als de thermostaat eenmaal is ingesteld, hoeft u deze eigenlijk nooit meer te wijzigen!

De vloerverwarming en vloerkoeling werken alleen goed als er een vloerafwerking wordt gekozen met een warmteweerstand lager dan $R_c=0,09 \text{ [m}^2\cdot\text{K/W]}$, zodat de warmte goed de ruimte kan bereiken. In de praktijk is er dan nog van alles mogelijk. Raadpleeg uw vloerleverancier voor het juiste advies over de toe te passen vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming en vloerkoeling.

Uw woning wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming met een master/master regeling (autotemp). In de woonkamer en in de slaapkamer(s) wordt een thermostaat aangebracht. De benodigde vloerverwarmingsverdelers worden waar deze geplaatst zijn in een kast of technische ruimte, niet voorzien van een omkasting. Het toegepaste systeem in de woning kunt u tevens gebruiken voor vloerkoeling. De koeling wordt ook via de warmte pomp geleverd. Koeling via de vloer kan ingezet worden om temperatuurtoppen af te vlakken. Dit betekent in de praktijk dat het systeem de woning een paar graden kan koelen en daarmee het wooncomfort vergroot. Een regeling per ruimte wil overigens niet zeggen dat er in de woonkamer verwarmd kan worden en in de slaapkamer gelijktijdig gekoeld. Er kan hooguit enkele graden verschil per ruimte ingesteld worden.



De te behalen en te handhaven temperatuur, bij gelijktijdig functioneren van alle vloerverwarming bij gesloten ramen en deuren, zijn berekend volgens Woningborg. Het advies is om de woning het hele jaar door op dezelfde temperatuur in te stellen en geen nachtverlaging toe te passen.

Ruimte	Temperatuur in °C
Verblijfsgebied in de zin van het Bouwbesluit dat niet is ingedeeld in verblijfs- verkeers- en/of bergruimte. Verblijfsruimten in de zin van het Bouwbesluit zoals woonkamer, overige kamers en keuken.	22 °C
Verkeersruimten in de zin van het Bouwbesluit, zoals gang, hal, trtapp en overloop.	18 °C
Zolder in open verbinding met een verkeersruimte, zoals gang, hal, trtapp en overloop.	18 °C
Toiletruimte.	18 °C
Douche- en/of badruimte.	22 °C
Inpandige bergruimte.	15 °C

In de badkamer wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst welke met een stekker wordt aangesloten op een wandcontactdoos.

Eigendom warmtepomp en zonnestroom installatie

De warmtepomp inclusief warm tapwater voorziening (voorraadvat) en het zonnestroom systeem vergen een goed beheer/onderhoud om optimaal te kunnen functioneren. De aannemer brengt het systeem aan. Het eigendom en beheer van deze installatieonderdelen is in basis als huurvariant ondergebracht bij Klimaatgarant. Tot hun eigendom behoort dan de bron (de grond waar de zogenaamde "bodem lus" zich bevindt) tot en met de warmtepomp, tapwatervoorziening tot en met het boilervat en de eventuele zonnepanelen inclusief omvormer. Het is ook mogelijk om deze installatie onderdelen te kopen, dan wordt het vorig benoemde uw eigendom. Dit wordt toegelicht in de huurovereenkomst van Klimaatgarant. Het all-in onderhoud kan door Klimaatgarant worden uitgevoerd. De exacte voorwaarden en onderhoudstermijn vindt u in de huurovereenkomst die bij uw woning hoort.

De afvoer van de douche wordt voorzien van een douche warmte-terugwinvoorziening, aangesloten op de koudwaterleiding van de douchekraan. Deze dubbelwandige afvoerbuis zorgt ervoor dat warmte uit het af te voeren douchewater niet verloren gaat en wordt gebruikt om het water voor te verwarmen.

De woning beschikt over een boiler van 150 (woningtype B1 en B2) of 200 (woningtype A & C) liter. Omdat de warmte van het douchewater hergebruikt wordt voor het opwarmen van het koude water (douche-warmteterugwinning), is deze hoeveelheid ruim voldoende om te douchen of een bad te vullen.



24. Ventilatie installatie

In uw woning wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische toevoer van lucht en mechanische afvoer van lucht. In de woning wordt conform tekening een gemotoriseerde individuele ventilatie unit met warmteterugwinning geplaatst (WTW). Vanaf de ventilatie installatie / unit wordt lucht toegevoerd en afgezogen via metalen kanalen met eventuele (flexibele) hulpstukken. In de woning worden conform tekening kunststof toe- en afvoerventielen aangebracht. In de woonkamer bevindt zich de hoofdbediening van het systeem. Posities van de ventielen op de verkooptekeningen zijn ter indicatie. De ventilatie installatie is CO₂ geregeld in de woonkamer en slaapkamer 1. De samenstelling van het systeem volgt uit de BENQ berekeningen en te behalen BENQ norm.

25. Rookmelders

Conform de eisen van het Bouwbesluit worden in de woningen zogenaamde optische rookmelders geplaatst, die apart zijn aangesloten op het lichtnet en met elkaar gekoppeld zijn. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij in geval bij brand de stroom uitvalt. Posities van de rookmelders op de verkooptekeningen zijn ter indicatie.

26. Terreininrichting

In de tuinen van diverse grondgebonden woningen (m.u.v. type C) worden volgens de plankaart verduurzaamd vurenhouten bergingen geplaatst. De bergingsdeuren en -kozijnen zijn van hardhout en in een nader te bepalen kleur geschilderd. De beglazing in de bergingsdeur is van enkelbladig bruut draadglas. Behoudens met zogenaamde perkoenpaaltjes op de erfgrenzen, wordt niet in erfscheidingen voorzien. In de tuinen wordt met betegels 600*400 [mm] een terras en een pad van de tuindeur naar de berging gelegd. Overige delen van de tuinen worden afgewerkt met aanwezige grond. Het gezamenlijke achterpad wordt bestraat met grijze betegels 300*300 [mm], met straatkolken en buitenriolering. Aan de straatzijde wordt de openbare ruimte in overleg met de Gemeente ingericht. Binnen de erfgrenzen worden de te planten hagen aangegeven. Dit maakt onderdeel uit van de woning.

Huisvuil

Het huisvuil van de Bebo's wordt centraal verzameld. De nodige ondergrondse (ORAC) vuilcontainers worden in de directe omgeving van de woning in openbaar gebied aangebracht.



27. Ruimtestaat woningen

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Entree woning (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdoos, rookmelder, belddrukker, brievenbus.
Meterkast (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Elektrameter, groepenkast, hoofdkraanwater, dubbel wandcontactdoos, SOP (signaal overname punt) CAI en telefoon.
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 1450 mm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafond lichtpunt, vrijhangend toilet en fontein, fonteinkraan, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Technische ruimte (bergruimte)	Dekvloer	Behangklaar (waar geen technische installatie is aangebracht)	Spuitwerk, leidingwerk cv-, lg- en mv-installatie in het zicht	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdoos, aansluitpunten wasmachine (elektra, water, afvoer), wandcontactdoos voor een droger, WTW Unit.
Woonkamer (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaars, wandcontactdozen, plafondlichtpunten, 2 loze leidingen (waarvan 1 loos t.b.v. CAI welke naar verwachting wordt afgemonteerd door Ziggo), kamerthermostaat en hoofdbediening mechanische ventilatie, toevoerpunt(en) mechanische ventilatie.
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdozen (onder andere werkstopcontacten boven aanrecht aansluitpunten spoelbak (warm- en koud water, vaatwasser kraan, afvoer), wandcontactdoos vaatwasser, wandcontactdoos afzuigkap, wandcontactdoos koelkast, wandcontactdoos magnetron / oven, wandcontactdoos kooktoestel, loze leiding t.b.v. boiler, afzuigpunt(en) mechanische ventilatie.
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar Wandtegels tot 210cm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdozen, plafondlichtpunt(en), thermostaat toevoerpunt(en) mechanische ventilatie. een loze leiding in de hoofdslaapkamer.



Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot plafond	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, wandcontactdoos, Sanitair volgens tekening en hoofdstuk 20.
Berging (blok C)	Dekvloer met een slijtlaag	KZS/metselwerk	Houten balklaag, met houten dakbeschot, onafgewerkt	Opbouw lichtschakelaar en plafondlichtpunt, wandcontactdoos.
Berging (blok A, B1, B2)	Prefab beton.	Houten delen, stijl en regelwerk.	Houten balklaag met houten dakbeschot, onafgewerkt	Opbouw lichtschakelaar en plafondlichtpunt, wandcontactdoos.
Algemeen voor de aansluitpunten in de woningen en appartementen:				De plafond- en wandlichtpunten zijn aansluitpunten voor verlichting en worden niet voorzien van een armaturen.



28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur

GGW BEBOS type B - RoosRos architecten d.d. 20-05-2022

Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
EXTERIEUR		
gevelmetselwerk - A	baksteen	04152 Wit Genuanceerd HV WF
gevelmetselwerk - B	baksteen	37050 Grijsbruin Wit Genuanceerd HV WF
latei bij gevelopeningen mw	staal	RAL7038 Agaatgrijs
gevelmetselwerk - C (plint)	baksteen	37031 Zwart Grijs Genuanceerd HV WF
verbijzondering A	keramisch tegelwerk met fotoprint	
verbijzondering B	baksteen (getrapt)	
rolraag boven kozijn	baksteen (staand)	
afwerking dakkapel	beplating	alu daktrim in kleur: Antraciet
balustrade dakterrassen	glas met matte folie + stalen balusters	
privacyscherm dakterrassen	klimplant v.v. klimondersteuning in plantbak	
dakrand afwerking dakkapel	aluminium daktrim	alu daktrim in kleur: Antraciet
overstek dak	beplating	kleur ca RAL9010 wit
windveer	beplating	Kleur ca RAL9010 wit
dakrand afwerking	aluminium daktrim	alu daktrim in kleur: Antraciet
hellend dak woningen	keramische dakpannen	Flandern plus; 72P046 FD Plus antraciet
plat dak berging	bitumen dakbedekking + ballastlaag	Antraciet/zwart
uitloop dakkapel	zinken stadsuiloop	
hemelwaterafvoer	kunststof kil-en verholten goten (naast dakkapel)	
HWA's	zink	
zinken bakgoot	zink	
buitenbergingen	hout	Antraciet/zwart
GEVELKOZIJNEN		
voordeur	hout	
deurkozijn	hout	RAL7038 Agaatgrijs
deur + glasstrook	hout	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel	kunststeen v.v. neuten	
raamkozijnen + terrasdeur		
kozijn	kunststof	Acrylcolor; kleur Agaatgrijs, RAL7038
draaiende delen	kunststof	Acrylcolor; kleur Agaatgrijs, RAL7038
ondoorzichtig glas /paneel	colorbell	kleur gelijk aan kleur kozijn
waterslag	aluminium	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel (bij kozijn op maaiveld)	DTS-dorpel	
bergingdeur (buitenberging)	hout	
deurkozijn	hout	Antraciet n.t.b. RALkleur, passend bij kleur hout buitenbergingen
deur + glas	stapeldorpel deur	Antraciet n.t.b. RALkleur, passend bij kleur hout buitenbergingen
onderdorpel	kunststeen v.v. neuten	



Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
INTERIEUR		
Vloeren -	-	-
Plafonds plafond woningen schuine kappen	Spaanplaat met aftimmerlatten	wit
Wanden wanden interieur	behangklaar	
Kozijnen en draaiende delen deuren woningen interieur deurkozijn Vensterbanken	hout hout kunststeen	wit wit Naturel - Bianco C
trappen en bordessen hekwerk leuning	houten trap houten balustrade houten handleuning	



GGW Rijwoningen type B2 - RoosRos architecten d.d. 20-05-2022

Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
EXTERIEUR		
gevelmetselwerk - A	baksteen	04152 Wit Genuanceerd HV WF
gevelmetselwerk - B	baksteen	37050 Grijsbruin Wit Genuanceerd HV WF
latei bij gevelopeningen mw - A	staal	RAL7038 Agaatgrijs
latei bij gevelopeningen mw - B	staal	RAL7038 Agaatgrijs
gevelmetselwerk - C (plint)	baksteen	37031 Zwart Grijs Genuanceerd HV WF
verbijzondering A	keramisch tegelwerk met fotoprint	
verbijzondering B	baksteen (getrapt)	
rollaag boven kozijn	baksteen (staand)	
afwerking dakkapel	beplating	alu daktrim in kleur: Antraciet
balustrade dakterrassen	glas met matte folie + stalen balusters	
privacyscherm dakterrassen	klimplant v.v. klimondersteuning in plantbak	
dakrand afwerking dakkapel	aluminium daktrim	alu daktrim in kleur: Antraciet
overstek dak	beplating	kleur ca RAL9010 wit
windveer	beplating	Kleur ca RAL9010 wit
dakrand afwerking	aluminium daktrim	alu daktrim in kleur: Antraciet
hellend dak woningen	keramische dakpannen	Flandern plus; 72P046 FD Plus antraciet
plat dak berging	bitumen dakbedekking + ballastlaag	Antraciet/zwart
uitloop dakkapel	zinken stadsuiloop	
hemelwaterafvoer	kunststof kil-en verholten goten (naast dakkapel)	
HWA's	zink	
zinken bakgoot	zink	
buitenbergingen	hout	Antraciet/zwart
GEVELKOZIJNEN		
voordeur	hout	
deurkozijn	hout	RAL7038 Agaatgrijs
deur+ glasstrook	hout	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel	kunststeen v.v. neuten	
raamkozijnen + terrasdeur		
kozijn	kunststof	Acrylcolor; kleur Agaatgrijs, RAL7038
draaiende delen	kunststof	Acrylcolor; kleur Agaatgrijs, RAL7038
waterslag	aluminium	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel (bij kozijn op maaiveld)	DTS-dorpel	
bergingdeur (buitenberging)	hout	Antraciet n.t.b. RALkleur, passend bij kleur hout buitenbergingen
deurkozijn	hout	Antraciet n.t.b. RALkleur, passend bij kleur hout buitenbergingen
deur + glas	stapeldorpeldeur	
onderdorpel	kunststeen v.v. neuten	



Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
INTERIEUR		
Vloeren -	-	-
Plafonds plafond woningen plafond woningen schuine kappen	fijn spuitwerk Spaanplaat met aftimmerlatten	wit wit
Wanden wanden interieur	behangklaar	
Kozijnen en draaiende delen deuren woningen interieur deurkozijn Vensterbanken	hout hout kunststeen	wit wit Naturel - Bianco C
trappen en bordessen hekwerk leuning	houten trap houten balustrade houten handleuning	



GGW tweekappers type A en C - RoosRos architecten d.d. 20-05-2022

Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
EXTERIEUR		
gevelmetselwerk - A	baksteen	04152 Wit Genuanceerd HV WF
gevelmetselwerk - B	baksteen	37050 Grijsbruin Wit Genuanceerd HV WF
gevelmetselwerk - C (plint)	baksteen	37031 Zwart Grijs Genuanceerd HV WF
latei bij gevelopeningen mw - A	staal	RAL7038 Agaatgrijs
latei bij gevelopeningen mw - B	staal	RAL7038 Agaatgrijs
verbijzondering A	keramisch tegelwerk met fotoprint	
verbijzondering B	baksteen (getrapt)	
rollaag boven kozijn	baksteen (staand)	
afwerking dakkapel	beplating	alu daktrim in kleur: Antraciet
dakrand afwerking dakkapel	aluminium daktrim	alu daktrim in kleur: Antraciet
overstek dak	beplating	kleur ca RAL9010 wit
windveer	beplating	Kleur ca RAL9010 wit
dakrand afwerking	aluminium daktrim	alu daktrim in kleur: Antraciet
hellend dak woningen	keramische dakpannen	Flandern plus; 72P046 FD Plus antraciet
plat dak tussenbouw en dakkapellen	Gemineraliseerd bitumen	Antraciet/zwart
plat dak garage/berging	bitumen dakbedekking + grof grind	Antraciet/zwart
kilgoten	kunststof	
uitloop dakkapel	zink	
hemelwaterafvoer	kunststof kil-en verholten goten (naast dakkapel)	
HWA's	zink	
zinken bakgoot	zink	
buitenbergingen	hout	Antraciet/zwart
GEVELKOZIJNEN		
voordeur	hout	
deurkozijn	hout	RAL7038 Agaatgrijs
deur+ glasstrook	hout	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel	kunststeen vv. neuten	
raamkozijnen + terrasdeur		
kozijn	kunststof	kleur Agaatgrijs, RAL7038
draaiende delen	kunststof	kleur Agaatgrijs, RAL7038
ondoorzichtig glas /paneel	colorbell	kleur gelijk aan kleur kozijn
waterslag	aluminium	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel (bij kozijn op maaiveld)	DTS-dorpel	
bergingdeur (garage)	hout	
deurkozijn	hout	RAL7038 Agaatgrijs
deur + glas	stapeldorpeldeur	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel	kunststeen vv. neutenn	
bergingdeur (buitenberging)	hout	
deurkozijn	hout	Antraciet n.t.b. RALkleur, passend bij kleur hout buitenbergingen
deur + glas	stapeldorpeldeur	Antraciet n.t.b. RALkleur, passend bij kleur hout buitenbergingen
onderdorpel	kunststeen vv. neuten	



Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
INTERIEUR		
Vloeren -	-	-
Plafonds plafond woningen plafond woningen schuine kappen	fijn spuitwerk Spaanplaat met aftimmerlatten	wit wit
Wanden wanden interieur	behangklaar	
Kozijnen en draaiende delen deuren woningen interieur deurkozijn Vensterbanken	hout hout kunststeen	wit wit Naturel - Bianco C
trappen en bordessen hekwerk leuning	houten trap houten balustrade houten handleuning	
OVERIGE ONDERDELEN		
Terrein pergola (bouwnummer 1 t/m 8) tegelpaden buitenruimte afscheiding tuinen	houten balken/ palen betontegels groen haag	naturel standaard grijs



29. Tot slot

De v.o.n. prijzen zijn inclusief:

- Grondkosten.
- Bouwkosten (inclusief loon- en materiaalkostenstijging).
- Kosten voor architect en overige door verkoper aangestelde adviseurs.
- Toezichtkosten tijdens de bouw.
- Aanlegkosten van nutsvoorzieningen.
- Notariskosten voor de leveringsakte van uw appartement.
- Makelaarskosten.
- Omzetbelasting (eventuele wettelijke wijzigingen van dit tarief worden aan u doorberekend).
- Het verkrijgen van het Woningborg-certificaat.
- Het verkrijgen van het energielabel.
- Sanitair zoals omschreven in technische omschrijving.
- De keuken aansluitpunten zoals omschreven in technische omschrijving.

Niet in de v.o.n. prijzen inbegrepen zijn:

- Rentekosten over de vervallen termijnen.
- Kosten voor eventueel meerwerk.
- Aansluitkosten (abonnement) voor cai, telefoon en nutsvoorzieningen.
- De afsluitkosten, notaris- en kadastrale kosten voor uw hypotheek.
- VVE kosten.

Disclaimer:

Deze TO is met de grootst mogelijke zorg samengesteld, echter kunnen hier geen rechten aan ontleend worden. Verkoper behoudt zich altijd het recht voor om deze technische omschrijving aan te passen. De genoemde oppervlakten zijn circa maten en kunnen afwijken.

Meer- en minderwerk:

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met Stebru schriftelijk geregeld te worden.

Schoonmaken en oplevering:

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt U schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het privé-gedeelte. Het privé-gedeelte wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd.

Oplevering:

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het procesverbaal van oplevering genoteerd te worden. Dit geldt ook voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten.

**Onderhoud algemeen:**

Teneinde de volledige garantierechten van u en van de Vereniging van Eigenaars te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er hiervoor voor eigen rekening / rekening Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om, om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Alles over uw woning, aankoop, oplevering, gebruik en onderhoud', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.



PARC alcazar

www.parc-alcazar.nl

