

PARC alcazar

Technische omschrijving Appartementen

15 september 2023 | Versie 2





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	Woning	Type	Bouwnummers
Appartement	A1	35, 39, 41, 45 & 51	Appartement	E1	47, 48, 57, 58 & 66
Appartement	A2	55 & 61	Appartement	E2	65
Appartement	B1	36, 42, 52 & 62	Appartement	E3	49, 59 & 67
Appartement	C1	37, 43, 53 & 63	Appartement	F1	50 & 60
Appartement	C2	38, 44 & 54	Appartement	F2	68
Appartement	C3	64	Penthouse	G1	69
Appartement	D1	40 & 46	Penthouse	H1	70
Appartement	D2	56			

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 woongebouw en woningen	8
3. Grondwerk	8
4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer	8
5. Balkon en dakterras	9
6. Fundering	9
7. Vloeren	9
8. Bouwmuren	10
9. Gevels	10
10. Gevelkozijnen, ramen en deuren	10
11. Dak	11
12. Binnenwanden	12
13. Binnenkozijnen en -deuren	13
14. Balustraden	13
15. Plafondafwerking	13
16. Wandafwerking	13
17. Vloerafwerking	14
18. Schilderwerk	15
19. Keuken	15
20. Sanitair	16
21. Elektrotechnische installatie	16
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	22
28. Materialen- en Kleurenstaat Exterieur	24
29. Tot slot	27



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 genoodzaakt 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

Er is 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 minderwerklijst 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;
- Het casco uitvoeren van de sanitaire ruimtes (toilet- en badruimte) in appartementen;
- Verplaatsen of wijzigen van het ontworpen PV-systeem.

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 kringscheuren. 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 en algemene ruimten 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)

Bij de koop van een woning of appartement 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 woningen en de appartementen onderdeel zijn van een woongebouw met gemeenschappelijke ruimten, wordt er door de VvE een meerjarig onderhoudsplan (MJOP) opgesteld. Het onderhoud van onder andere de buitenschil, de gemeenschappelijke ruimten 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.

De zonnepanelen worden per woning inclusief omvormer(s) gekoppeld aan de meters van de individuele woningen.

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. De VvE zal vanaf deze datum het appartementengebouw 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 woongebouw en 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 het woongebouw 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. Het woongebouw is voorzien van een inspectieruimte onder het gebouw. Deze ruimte voldoet niet aan de specificaties van een volwaardige kruipruimte, maar volstaat om in geval van calamiteiten onder het gebouw te kunnen komen. De inspectieruimte is toegankelijk via inspectieluiken welke zijn voorzien in de begane grondvloer van privégedeelten van de appartementen.

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.

Sedumdak + haag

Het platte dakvlak op de 4e verdieping ter plaatsen van bouwnummer 70 wordt uitgevoerd als sedumdak conform het ontwerp van de landschapsarchitect en is ter indicatie aangegeven op de verkooptekening. Aan de buitenzijde van de terrasafdeling bevinden zich plantenbakken met een haag. Deze dienen door de betreffende bewoner zelf onderhouden en indien nodig bewaterd te worden te worden.

4. Riolering, drainage en hemelwaterafvoer

Binnen riolering

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

Hemelwaterafvoer

De afvoer van regenwater van de daken, terrassen en balkons vindt plaats via zinken afvoeren langs en/of in de gevel of via inpandige afvoeren in de schachten van de appartementen. Uitgangspunt is een gescheiden afvoersysteem voor hemelwater en vuilwater. Prefab betonnen balkons worden uitgevoerd met zogenaamde spuwers.



Drainage

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

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

5. Balkon en dakterras

De woningen die worden voorzien van een balkon worden merendeels uitgevoerd met een prefab betonnen plaat. De balkons worden geproduceerd met afschot, opstanden en noodzakelijke goten welke wordt voorzien van spuwers en HWA doorvoeren van bovenliggende schuine daken en dakterrassen. De balkons worden uitgevoerd als glad beton zonder structuur aan de bovenzijde en gerold aan de onderzijde. De balkons en terrassen zijn voorzien van hekwerken. Zie hiervoor ook de kleur- en materialenstaat. Enkele dakterrassen worden afgewerkt met grijze betontegels voorzien van vellingkant, een en ander conform de koperscontracttekeningen.

6. Fundering

Het appartementengebouw wordt 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 vloer van de woningen op de begane grond 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 kruipruimten 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 opvang van de overspanning van de betonvloeren metalen liggers en/of kolommen toegepast. Deze worden, indien nodig, afgetimmerd met een brandwerende beplating, een en ander conform de geldende regelgeving. 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 woningen worden voornamelijk uitgevoerd met in het werk gelijkde kalkzandsteen elementen. In sommige gevallen uit bestaat de woningscheidende wand uit een in het werk samengestelde wand, een zogenaamde Metall-Stud wand.

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

9. Gevels

De binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels van de woningen bestaan uit geïsoleerde geprefabriceerde houten spouwbladen. De binnenspouwbladen van de meeste kopgevels 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 volkern plaatmateriaal. Bijvoorbeeld de betimmering boven de kozijnen op de balkons.

Boven kozijnen in de metselwerk gevels worden, waar constructief noodzakelijk, thermisch verzinkte en in kleur gecoate stalen lateien of geveldragers 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, welke worden uitgevoerd in een houten kozijn, zijn voorzien van kunststeen dorpel en een houten deur.

Met uitzondering van de bergingsdeur op de begane grond welke worden uitgevoerd in een houten kozijn 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 en/of het balkon 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 entree deur is gelijksluitend met de tuin-/balkon en de bergingsdeur op de begane grond; 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 inbraak werend uitgevoerd volgens weerstandsklasse 2.

Beglazing

De buitenkozijnen, ramen en -deuren van de woning worden voorzien van triple isolatieglas 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.

Indien er tussen twee woningen sprake is van brandoverslagelisen 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.

De deurkozijnen van het gemeenschappelijke deel van het woongebouw en de woning entree worden uitgevoerd in hardhout en voorzien van houten deuren. Alle toegangsdeuren worden voorzien van een cilinderslot en, waar geëist conform geldende wet- en regelgeving, voorzien van een zelfsluitende voorziening door middel van standaard deurdrangers. De voordeuren van de woningen welke ontsluiten op een corridor, worden voorzien van een vrijlooperdranger. Uitgangspunt is een 2 sleutel systeem: 3 sleutels voor de gemeenschappelijke deuren en 6 sleutels met gelijksluitende cilinders voor de toegang tot uw woning en berging op de begane grond.

11. Dak

De schuine daken van de woningen bestaan uit een geïsoleerde houten kap. De buitenzijde van de schuine daken worden voorzien van een 2-laagse bitumineuze dakbedekking. De onderzijde (binnenzijde) van de dakelementen bestaat ter plaatse van onbenoemde ruimten uit onafgewerkte, naturel spaanplaat. Ter plaatse van verblijfsruimten wordt de binnenzijde van de dakelementen voorzien van een witte afwerking. De naden tussen de elementen worden afgewerkt met gegroefde koplatten.



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 bitumineuze dakbedekking wordt mechanisch bevestigd. 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,

Het dakterras van de penthouse woning wordt 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.

Voor de toegang naar de daken wordt het dak ter plaatse van de lifthal voorzien van een te openen dakluik, uitgevoerd met een metalen vouw/schaartrap. Deze daken zijn alleen toegankelijk voor onderhoud / de VvE.

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.

Wanden met hoogte > 3000 tot 3400 [mm] hoogte uitvoeren in 100 [mm] dikke separatie wanden. Hogere wanden eventueel 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 bovenste verdiepingen, onder de schuine kap, worden zonder bovenlicht uitgevoerd. De witte opdek binnendeuren zijn fabrieksmatig 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 technische ruimte 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 20*30 [mm] aangebracht. Onder de overige binnendeuren in het appartement worden geen dorpels aangebracht.

14. Balustraden

De prefab betonnen balkons/het dakterras van de appartementen zijn voorzien van een standaard glashekwerk, in basis voorzien van heldere beglazing. Diverse balkons in de zuid- en westgevel zijn, wegens privacy redenen richting bestaande belending, voorzien van een gematteerde folie in kleur. Een en ander volgens koperscontracttekeningen.

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 platen zichtbaar. De schuine daken van de woningen op de bovenste verdiepingen bestaan uit een binnenbekleding van wit gegronde spaanplaat. In de houten geprefabriceerde kap van de woningen op de bovenste verdiepingen kunnen geen installaties worden opgenomen. Om reden hiervan zullen sommige (verkeers)ruimtes worden voorzien van een verlaagd plafond, waarboven installatie zullen worden opgenomen. Deze verlaagde plafonds worden middels wit structuurspuitwerk opgeleverd. Verlaagde plafonds/koven conform koperscontracttekeningen.

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

Wandtegels 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 tegelwerk

Het mat of glanzend witte wandtegels 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 wandtegels 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 tegelwerk en spuitwerk.

17. Vloerafwerking

De vloeren in de woningen worden voorzien van een zwevende afwerkvloer (afwerkvloer op een isolatie laag) m.u.v. van de douchehoek van de badkamer, deze wordt niet zwevend uitgevoerd en wordt uitgevoerd in zandcement.

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 i.v.m. 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 tegelwerk

Het tegelwerk 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 Bruynzeel keuken geleverd met een waarde van € 5.200,- inclusief B.T.W. met uitzondering van de appartementen welke in de prijslijst aangemerkt zijn met het label "Koopimpuls". 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;
- Geïntegreerde koelkast;
- combimagnetron;
- recirculatie afzuigkap, rvs;
- Geïntegreerde vaatwasser.

Zie voor meer informatie de aparte keukenspecificatie in het keukenboekje.

Voor bouwnummer 69 en 70 bedraagt is de stelpost € 7.500,- inclusief BTW. Hiervoor is geen binnen de stelpost passende keuken uitgewerkt. Wel kan op verzoek een keukenontwerp aangeleverd worden. Voor de appartementen met het label "Koopimpuls" geldt dat de keuken als afgebeeld in het keukenboekje als meerwerk aan de koopsom toegevoegd kan worden.



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 specificaties appartementen A-F d.d. 19-09-2022;
- Sanitair specificaties appartementen G-H 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 closet;
- het fonteinkraantje in de toiletruimte.

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 stallingsruimte en eventueel het leidingwerk achter de toekomstige keuken. Het schakelmateriaal en leidingwerk in de algemene berging op de begane grond 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 woningen welke de voordeur ontsluit op maaiveld niveau. De appartementen worden voorzien van een comelit of gelijkwaardig videofoon (kleur) installatie en beldrukker 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 positie van de aansluitpunten is bij benadering aangegeven en kunnen afwijken t.o.v. 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 appartementen wordt geplaatst, is bepaald aan de hand van de BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) eisen.

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 appartementen. De bijbehorende omvormer(s) is/zijn gesitueerd in berging in 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 collectief bronnet (meerdere gekoppelde bodemlussen) voor het woongebouw. 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 bodemlussen 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 eveneens 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 liter (appartement) of 200 liter (penthouse). 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.

Algemene ruimten

De algemene ruimten worden niet verwarmd. De leidingen van de warmte distributie ten behoeve van de woningen worden in de fietsenstalling en dergelijke onder het plafond in het zicht gemonteerd. Dit geldt eveneens voor de inpandige NUTS- en installatie tracés.



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/het appartement 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 hoofdslaapkamer. 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. Algemene voorzieningen woongebouw en bergingen

Huisvuil

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

Centrale entree begane grond

De toegang tot het woongebouw is geregeld via een geïntegreerd bellentableau met een videofoon. De postkasten in de entreehal worden uitgevoerd in metaal (zincor) met een door de project architect te bepalen ral kleur.

De hoofdentree en de sluisdeuren worden uitgevoerd als automatische deuren met sleutelschakelaar aan de buitenzijde inclusief tijdschakelaar (1e deur afgesloten tussen 20:00 uur en 06:00 uur en 2e deur tussen 06:00 uur en 20:00 uur. Aan de binnenzijde worden de deuren voorzien van een knop of bewegingssensor.

De entreehal op de begane grond wordt afgewerkt met schoonloopmat en keramische tegels. De wanden worden voorzien van glasvlies behang (standaard ruitje). Het plafond wordt voorzien van een verlaagd systeemplafond.



Centrale hal begane grond en verdiepingen

De vloer van de gangen en lifthallen zullen voorzien worden van projecttapijt. De wanden worden voorzien van glasvlies behang (standaard ruitje) in kleur. Het plafond in de gangen op de verdiepingen wordt voorzien van een inleg systeemplafond Rockfon Krios of gelijkwaardig. Achter het verlaagde plafond zijn leidingen of kabelgoten (nuts tracé) aanwezig.

Tevens zijn de hal begane grond en verdiepingen voorzien van verlichting, luchttoevoer en luchtafvoer, en blustoestellen, een en ander volgens de geldende regelgeving ten tijden van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Plafond techniek ruimten en fietsenstalling begane grond

De plafonds van de techniekruimten en fietsenstallingen op de begane grond worden voorzien van geïsoleerde witte houtwolcement platen superfine of gelijkwaardig.

Trappenhuizen

In de trappenhuizen worden prefab beton trappen met trapbomen en waar noodzakelijk prefab bordessen aangebracht. Alle prefab betonelementen worden uitgevoerd in schoonwerk beton. Aan de buitenzijde van de trappen wordt een leuning aangebracht. De wanden en plafonds worden afgewerkt met spuitwerk. De betonvloeren (zijnde geen prefab onderdelen), welke voorzien worden van een afwerkvloer, worden afgewerkt met projecttapijt.

De entree en hallen worden tevens voorzien van verlichting, luchttoevoer ventilatoren, en blustoestellen e.e.a. volgens de geldende regelgeving ten tijden van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Liften

Het woongebouw wordt voorzien van elektrisch aangedreven personenliften voor het vervoer van personen en goederen. De cabine heeft een leuning, spiegel en LED verlichting. Op alle stopplaatsen worden de telescopisch schuivende deuren afgewerkt met muurkappen in een kleur te bepalen door de project architect.

Algemeen

De installatie van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals verlichting, lift en hydrofoor worden aangesloten op de centrale meter (CVZ) van het woongebouw conform concept begroting VVE

Terreininrichting

In de tuinen van de woningen op de begane grond wordt met betontegels 600*400 [mm] een terras aangelegd. Overige delen van de tuinen worden afgewerkt met aanwezige grond.

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.

Behoudens met zogenaamde perkoenpaaltjes op de erfgrenzen, wordt niet in erfscheidingen voorzien.



27. Ruimtestaat woningen

Appartementen - RoosRos architecten d.d. 20-05-2022

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Entree woning (verkeersruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdoos, rookmelder, bedrukker, De appartementen hebben een videofoon.
Meterkast koud (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Elektrameter, groepenkast, hoofdkraanwater, dubbel wandcontactdoos, SOP (signaal overname punt) CAI en telefoon.
Meterkast warm (meterruimte)	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Niet afgewerkt	Unit t.b.v. warmte levering, unit t.b.v. koude levering.
Toilet (toiletruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot ca. 145 cm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafond lichtpunt, vrijhangend toilet en fontein, fonteinkraan, afzuigpunt mechanische ventilatie.
Technische ruimte (bergruimte in de woning)	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. Woningen onder de schuine kap hebben wandlichtpunten i.p.v. in het plafond.
Keuken (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandcontactdozen (onder andere werkstopcontacten boven aanrecht aansluitpunten spoelbak (warm- en koud water, vaatwasserkraan, afvoer), wandcontactdoos vaatwasser, wandcontactdoos afzuigkap, wandcontactdoos koelkast, wandcontactdoos magnetron / oven, wandcontactdoos kooktoestel, loze leiding t.b.v. boiler, afzuigpunt(en) mechanische ventilatie. Woningen onder de schuine kap hebben wandlichtpunten i.p.v. in het plafond.



Ruimte	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Slaapkamers (verblijfsruimte)	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	Lichtschakelaar, wandcontactdozen, plafondlichtpunt(en), thermostaat toevoerpunt(en) mechanische ventilatie. een loze leiding in de hoofdslaapkamer.
Badkamer (badruimte)	Vloertegels	Wandtegels tot 210cm boven de vloer, daarboven spuitwerk	Spuitwerk	Lichtschakelaar, plafondlichtpunt, wandlichtpunt, wandcontactdoos, Sanitair volgens tekening en hoofdstuk 20.
Privé buitenberging buiten de woning	Dekvloer met een slijtlaag	Beton / KZS vellingblokken / voorzetwand	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde witte houtwolcement combi beplating superfine	Lichtpunt (42V) in de berging met armatuur voorzien van bewegingssensor aangesloten op de algemene voorzieningen (CVZ)
Algemene ruimte: Bergingsgangen	Dekvloer met een slijtlaag	Beton / KZS vellingblokken / voorzetwand	Beton onafgewerkt t.p.v. woningen geïsoleerde witte houtwolcement combi beplating superfine	Opbouw verlichting incl. LED-armatuur aangesloten op de CVZ aansluiting.
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

Appartementen - RoosRos architecten d.d. 19-05-2022.

Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
EXTERIEUR		
gevelmetselwerk - A	baksteen	04152 Wit Genuanceerd HV WF
gevelmetselwerk - B	baksteen	37050 Grijsbruin Wit Genuanceerd HV WF
verspringend metselwerk (bg)	baksteen	
latei bij gevelopeningen mw - A	staal	RAL7038 Agaatgrijs
latei bij gevelopeningen mw - B	taal	RAL7038 Agaatgrijs
verbijzondering A	keramisch tegelwerk met fotoprint	
paneel boven kozijn tpv balkon	bepaling	Gelijk aan kozijn; kleur Agaatgrijs, RAL7038
balkon	prefab beton	Prefab beton standaard grijs
balustrade	helder glas + stalen balusters	Balusters, kleur: RAL7038 Agaatgrijs (beglazing van de balkons aan de zuid- en westzijde worden voorzien van egale folie in grijs tint)
privacyscherm balkon	glas met matte folie + stalen frame	Frame kleur: RAL7038 Agaatgrijs
dakrand afwerking	aluminium daktrim	alu daktrim in kleur: Antraciet
tegels dakterras	betontegels op tegel dragers	standaard grijs
plak dak appartementen (niet betreedbaar)	bitumen v.v. sedum en grind langs de randen	Antraciet/zwart v.v. sedum en gewassen grind langs de randen
hellend dak appartementen	Gemineraliseerd bitumen	Antraciet/zwart
kilgoten	kunststof	
hemelwaterafvoer	zinken hwa's	
bellentableau + videofoon entreehal	aluminium	RAL7038 Agaatgrijs, gepoedercoat
bellentableau + videofoon buitengevel	aluminium	RAL7038 Agaatgrijs, gepoedercoat
letters A L C A Z A R	bestaand hergebruiken	Voorzijde letters in RAL7038 Agaatgrijs. Kopse kanten van de letters laten als bestaand
GEVELKOZIJNEN		
raamkozijnen		
kozijn	kunststof	kleur Agaatgrijs, RAL7038 (beglazing van de borstweringen op de 1e tot en met de 4e verdieping aan de zuid- en westzijde wordt voorzien van egale folie in grijs tint)
draaiende delen	kunststof	kleur Agaatgrijs, RAL7038
waterslag	aluminium	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel (bij kozijn op maaiveld)	DTS-dorpel	
entreepui		
schuifpui	aluminium (2 vleugels)	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel	Kunststeen dorpel	



Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
pui tpv balkon/ dakterras/ buitenruimte		
kozijn	kunststof	kleur Agaatgrijs, RAL7038
deur	kunststof	kleur Agaatgrijs, RAL7038
onderdorpel (bij buitenruimtes bg)	DTS-dorpel	
deurkozijn (bergingen gang)	hout	
kozijn	hout	RAL7038 Agaatgrijs
deur (dicht)	hout	RAL7038 Agaatgrijs
onderdorpel	kunststeen v.v. neuten	
INTERIEUR		
Vloeren - algemene ruimtes		
entreehal		
vloertegels	keramische tegels 600x600mm	warm grijs/taupe, n.t.b. kleur passend bij RAL7038 Agaatgrijs
schoonloopmat		warm grijs/taupe, n.t.b. kleur passend bij vloertegels entreehal
bergingen + verkeerstruimte bergingen	zandcementvloer ingestrooid met carborundum	
corridor	projecttappijt	warm grijs/taupe, n.t.b. kleur passend bij RAL7038 Agaatgrijs
Plafonds - algemene ruimtes		
verlaagd plafond entreehal	Rigitone of geperforeerde houten beplating	wit of hout
verlaagd plafond corridor	systeemplafond 600x600mm	wit
plafond bergingen	houtwolcementplaat	wit
plafond trappenhuis	houtwolcementplaat	
Trappenhuis onderzijdebordessen	houtwolcementplaat	
Plafonds - appartementen		
plafond woningen	fijn spuitwerk	wit
plafond woningen schuine kappen	Spaanplaat met aftimmerlatten	wit
Wanden - algemene ruimtes		
wand entreehal (postvakken-zijde)		
wanden	Wandspuitwerk	RAL7038 Agaatgrijs
houten deuren		in kleur wand
plint	keramische plint	in kleur vloer
wand entreehal (t.p.v. meterkasten)		
wanden	Wandspuitwerk	RAL7038 Agaatgrijs
houten deuren met blinde zijlichten		in kleur wand
plint	keramische plint	in kleur vloer
wanden bergingen	kalkzandsteen vellingblokken	
wanden corridor		
wanden	Wandspuitwerk	wit
plint	Hardhout	in kleur wand



Toegepaste kleuren	Materiaal	Kleur / code
wanden trappenhuizen (trappenhuis-zijde)	schoon beton	
wanden trappenhuizen (corridor-zijde)		
wanden	Wandspuitwerk	wit
plint	Hardhout	in kleur wand
wand met fotobehang		
Wanden - appartementen		
wanden interieur	behangklaar	
spantomtimmering (t.p.v. spanten onder schuine kappen)	sausklaar	wit
Kozijnen en draaiende delen - algemene ruimtes		
kozijn met zijlicht (entreehal)	hout	RAL7038 Agaatgrijs
kozijn met zijlicht	hout	RAL7038 Agaatgrijs
deur v.v. glasstrook in de deur	hout	RAL7038 Agaatgrijs
Deurkozijn enkele deur		
deurkozijn	hout	wit
deurkozijnen hal bergingen	hout	wit
deurkozijnen bergingen		wit
deurkozijnen trappenhuizen	hout	wit
deur met glasstrook	hout	wit
Kozijnen en draaiende delen - appartementen		
voordeur appartementen	hout	RAL7038 Agaatgrijs
deurkozijn	hout	RAL7038 Agaatgrijs
deurspion		kleur afstemmen op kleur van het hang- en sluitwerk
deuren woningen interieur	hout	wit
deurkozijn	hout	wit
Vensterbanken bij kozijnen die aansluiten op platte daken	houten beplating	wit
Trappen / liften - algemene ruimtes		
trappen en bordessen	prefab beton	schoon beton
hekwerk	stripstaal	wit, verzinken of coating in kleur
leuning	stalen buisleuning	wit, verzinken of coating in kleur
lift		
Overige onderdelen		
postvakken entreehal	aluminium	RAL7038 Agaatgrijs



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.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

**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

