

INHOUDSOPGAVE

1. Algemeen
 - 1.1 Toelichting
 - 1.2 Voorbehouden
 - 1.3 Planning
 - 1.4 Bouwbesluit
 - 1.5 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)
 - 1.6 Energieprestatie woning
2. Peil van het appartement
3. Grondwerk
4. Buitenriolering
5. Bestrating/ Terreinrichting/ Beplanting
6. Buitenbergingen
7. Funderingen
8. Vloeren
9. Wanden
10. Daken
 - 10.1 Hellende daken
 - 10.2 Platte daken
11. Goten, boeien en hemelwaterafvoeren
12. Gevels
13. Buitenkozijnen, -ramen en -deuren
14. Binnenkozijnen en -deuren
15. Trappen, hekwerken en lift
16. Vloer- / wand- en plafondafwerking
 - 16.1 Vloerafwerking
 - 16.2 Wandafwerking
 - 16.3 Plafondafwerking
17. Tegelwerk
 - 17.1 Vloertegels
 - 17.2 Wandtegels
 - 17.3 Projectshowroom
18. Binnentimmerwerk
19. Kunststeen en kunststof
20. Glas- en schilderwerk
 - 20.1 Beglazing
 - 20.2 Schilderwerk
21. Binnenriolering
22. Waterinstallatie
23. Gasinstallatie
24. Sanitair specificaties
 - 24.1 Toilet
 - 24.2 Badkamer
 - 24.3 Projectshowroom
25. Ventilatievoorzieningen
26. Verwarmingsinstallatie
27. Elektrische installatie
28. Zonnepanelen
29. Telecom- en kabel aansluiting
30. Keuken
31. Algemene ruimten
32. Schoonmaak en oplevering
 - 32.1 Oplevering
 - 32.2 Schoonmaak
 - 32.3 Krimp
33. Kleurenschema en materiaalstaat
 - 33.1 Voorgevel
 - 33.2 Achtergevel
 - 33.3 Buitenbergingen
34. Afwerkstaat appartementen
35. Afwerkstaat algemene ruimten

1. Algemeen

1.1 Toelichting

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over uw woning. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de tekeningen een contractuele waarde. De verkoopdocumenten maken immers onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de verkoopdocumenten.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Voor meer informatie over het SWK en de reglementen kunt u kijken op www.swk.nl.

1.2 Voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld 'naar de gegevens en tekeningen' van de gemeente, de architect en overige adviseurs. De maten welke op de verkooptekeningen en contracttekeningen staan betreffen 'circa'-maten, aangegeven in millimeters, en zijn onder voorbehoud van wijzigingen die tijdens de bouwfase worden uitgevoerd, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken.

Er is bij de maatvoering geen rekening gehouden met enige afwerking zoals wand- en vloertegels en dergelijke. De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen van deze maten kunnen ontstaan. Wij adviseren derhalve om de maatvoering op de tekeningen niet te gebruiken voor het bestellen van vloerafwerkingen, gordijnen, meubilair et cetera, maar altijd ter plaatse de maat op te nemen.

Voor zover er arceringen voor bijvoorbeeld metselwerk of gevelbeplatingen op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn dit tekenarceringen en geen exacte weergave voor de te realiseren lagenmaat, plaatverdeling of dergelijke.

De op tekening aangegeven apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten, radiatoren en dergelijke zijn indicatief, de juist plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering.

Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen, wensen en goedkeuring van overheden en/ of nutsbedrijven.

Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeringen van meer-/ minderkosten of ontbinding van de overeenkomst. Artist impressions, brochures en andere verkoop informatie zijn niet bindend. Alleen aan de contractstukken kunnen rechten worden ontleend.

Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

1.3 Planning

De maximale uitvoeringsduur van de bouw van uw appartement bedraagt 300 werkbare werkdagen, gerekend vanaf de datum wanneer met de aanvang van de funderingswerkzaamheden van het gebouw is begonnen.

1.4 Bouwbesluit

De appartementen voldoen aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Benamingen van vertrekken op de verkooptekeningen, als bijvoorbeeld woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het onderstaande overzicht de benamingen zoals deze worden gehanteerd in het Bouwbesluit.

<u>Bouwbesluit</u>	<u>Verkooptekening</u>
Verblijfsruimte	Woonkamer, Slaapkamer(s), Keuken
Verkeersruimte	Entree/ hal, Overloop
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging, Trapkast
Buitenruimte	Terras

1.5 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014 van toepassing. Dit wil zeggen dat, in het geval Ten Brinke Bouw BV tijdens de aanbouwperiode van uw appartement in financiële moeilijkheden zou komen, het appartement zonder meerkosten voor u afgebouwd wordt. SWK regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Ten Brinke Bouw BV vanaf drie maanden na de oplevering bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de Ten Brinke Bouw BV verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het schilderwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld minderwerk en keukens) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Ten Brinke Bouw BV zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan u in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- Bij faillissement van Ten Brinke Bouw BV na het ingaan van de garantietermijn;
- Indien Ten Brinke Bouw BV verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning / appartement.

Tevens geldt dat in geval van geschillen, SWK kan bemiddelen tussen u en Ten Brinke Bouw BV en daarnaast biedt de garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Ten Brinke Bouw BV evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

1.6 Energieprestatie woning

De energieprestatie van een woning wordt bepaald door de EPC-berekening (Energie Prestatie Coëfficiënt). Dit is een waarde die wordt berekend aan de hand van de bouwkundige en installatietechnische uitvoering van het appartementengebouw. Des te lager de waarde, des te beter is de energieprestatie van het appartementengebouw.

Technische omschrijving

2. Peil van het appartement

Als peil geldt de bovenkant van de afgewerkte (cementdek of andryhiet)vloer op de begane grond. Vanuit dit peil worden alle hoogten en diepten gemeten. Het peil zal door de gemeente worden bepaald.

3. Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit het ontgraven en aanvullen ten behoeve van de fundering van het appartementengebouw, de buitenbergingen en de riolering. De niet te bebouwen terreingedeelten worden aangevuld, afgewerkt en geëgaliseerd met uitkomende grond. Op de erfgrenzen kunnen hierdoor hoogteverschillen ontstaan.

4. Buitenriolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de aanneemsom. De buitenriolering voor vuil- en hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in een kunststofbuis als een gescheiden systeem en voorzien van de noodzakelijke onstoppings- en aansluitstukken. Zowel het vuilwater- als het hemelwaterriool wordt aangesloten op de uitleggers van de gemeente riolering.

5. Bestrating/ Terreininrichting/ Beplanting

Achter het appartementengebouw worden parkeervoorzieningen aangelegd, bestaande uit een verharde rijbaan en parkeervakken. Het parkeerterrein wordt voorzien van de noodzakelijke hemelwaterafvoeren.

De parkeervoorzieningen worden individueel aan een appartementsrecht toegekend. Iedere appartementseigenaar krijgt het gebruiksrecht van één parkeerplaats toegewezen.

Het huisvuil kan men deponeren in de daarvoor bestemde ondergrondse containerunits, met bovengrondse aanbiedpunten welke in het openbaar gebied door derden in de nabijheid van de appartementen zijn gesitueerd. De levering van de ondergrondse containerunits valt buiten de levering van de aannemer respectievelijk ondernemer.

De omliggende openbare inrichting, buiten de perceelsgrenzen, wordt in opdracht van en onder verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht aangebracht.

Op de erfgrens met het perceel Castellumlaan 3 en 5 komt een gemetselde muur met een hoogte van ca. 2,5 m e.e.a. conform de situatietekening.

Op de erfafscheiding met het perceel Castellumlaan 3 komt een schutting met een hoogte van ca. 2,0 m e.e.a. conform de situatietekening.

De hagen zoals aangegeven op de situatietekeningen worden aangeplant met een hoogte van ca. 1,0 m en dienen in stand gehouden te worden op een hoogte van 1,8 m

6. Buitenbergingen (niet geïsoleerd)

De vloer van de buitenberging wordt als een ongeïsoleerde betonvloer op zand uitgevoerd. De gevels van de buitenbergingen worden gemetseld in baksteen als een halfsteensmuur in de kleuren volgens de kleuren- en materialenstaat. Het dak dat bestaat uit geprefabriceerde betonelementen wordt voorzien van een bitumineuze dakbedekking met de noodzakelijke hemelwaterafvoeren.

De binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmelementen.

De individuele bergingsdeur wordt uitgevoerd in een solide kwaliteit en is voorzien van een cilinderslot. Per appartementseigenaar wordt een individuele berging toegewezen.

De entreeuren tot de buitenbergingen worden uitgevoerd in hardhout. De individuele bergingen en de verkeersruimte worden op natuurlijke wijze geventileerd.

Er wordt in de bergingen geen aftimmerwerk verricht. De wanden en de plafonds worden niet afgewerkt.

De bergingen worden individueel aan een appartementsrecht toegekend. Ieder appartementseigenaar krijgt het gebruiksrecht van één berging.

7. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en terreinonderzoek wordt voor het appartementengebouw een fundering op betonpalen toegepast. De fundering wordt opgebouwd uit funderingsbalken van gewapend beton.

Technische omschrijving

Er blijft een kruipruimte onder de begane grondvloer aanwezig. De kruipruimte is middels een geïsoleerd vloerluik via de algemene ruimte te bereiken. De kruipruimte wordt geventileerd door middel van kunststof ventilatiekokers in de gevels.

8. Vloeren

De begane grondvloer heeft een isolatiewaarde van 3,5 m²K/W en wordt uitgevoerd als een geprefabriceerde geïsoleerde systeemvloer van beton. De verdiepingvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als een (half) prefab betonnen systeemvloer. Aan de plafondzijde zullen de V-naden in het zicht blijven.

9. Wanden

De dragende wanden van het appartementengebouw, de binnenspouwbladen, de woningscheidende wanden en de stabiliteitswanden worden hoofdzakelijk uitgevoerd in kalkzandsteen en deels in gewapend beton conform opgave van de constructeur.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massieve gips- of gasbetonelementen of metal stud wanden. De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip.

Grenzend aan de onverwarmde algemene ruimtes worden geïsoleerde voorzetwanden volgens verkooptekeningen aangebracht.

10. Daken

10.1 Hellende daken

De dakconstructie van de appartementen op de bovenste lagen is samengesteld uit een geïsoleerde sporenkap met een isolatiewaarde van 6,0 m²K/W. De onderzijde van de dakplaten wordt behangklaar opgeleverd.

De appartementen op de bovenste lagen worden uitgevoerd met één of twee dakkapellen. (zie de verkooptekeningen) De dakkapellen zullen aan de buitenzijde met een metalen bekleding volgens de kleuren- en materialenstaat worden bekleed.

De binnenzijde van de dakkapellen in het appartement wordt behangklaar opgeleverd. De wanden en plafonds van de dakkapellen buiten het appartement (loggia) worden voorzien van een onderhoudsarme houten beplating volgens de kleuren- en materialenstaat.

De -indien aanwezig- knieschotten worden behangklaar opgeleverd. De ruimte achter de knieschotten is niet toegankelijk.

Op de hellende daken wordt een stalen of aluminium systeembekleding aangebracht in de kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

10.2 Platte daken

Op de platte daken van het desbetreffende appartement wordt een epdm of bitumineuze dakbedekking aangebracht met isolatie, de gemiddelde isolatiewaarde van de daken bedraagt 6,0 m²K/W.

De randen van de platte daken worden afgewerkt door middel van een aluminium kraaltrim.

11. Goten, boeien en hemelwaterafvoeren

Alle goten, boeien en windveren worden uitgevoerd in een combinatie van vuren constructiehout en een onderhoudsarme houten beplating.

De goten aan de onderzijde van de hellende daken worden uitgevoerd als een getimmerde goot met een epdm binnenbekleding en aangesloten op de hemelwaterafvoeren.

De hemelwaterafvoeren aan de gevels van het appartementengebouw worden in zink uitgevoerd. De onderste 2 meter van de hemelwaterafvoeren wordt uitgevoerd in loro-x.

De platte daken worden voorzien van voldoende stadsuitlopen, aangesloten op de zinken hemelwaterafvoeren aan de achterzijde van het appartementengebouw.

Technische omschrijving

12. Gevels

De buitengevels van het appartementengebouw worden gemetseld van een baksteen, kleuren en uitvoering volgens de kleuren- en materialenstaat.

Al het schoonmetselwerk wordt in een wildverband gemetseld en het metselwerk wordt 5 mm terug liggend glad gevoegd, kleur van het voegwerk volgens de kleuren- en materialenstaat. In tegenstelling tot het overige voegwerk, wordt het voegwerk van het gekeimde of gesausde metselwerk platvol gevoegd uitgevoerd.

De spouw van de buitengevels wordt geïsoleerd met minerale wol (Rc-waarde minimaal 4,5 m²K/W). In het metselwerk worden, conform de verkooptekeningen, terug liggende vlakken opgenomen.

Onder de gevelkozijnen, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op het maaiveld, worden aluminium waterslagen aangebracht, kleur volgens de kleuren- en materiaalstaat.

Het metselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door middel van stalen lateien, thermisch verzinkt en gepoedercoat in een kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

De balkons en loggia's worden in prefabbeton uitgevoerd. Een aantal loggia's worden als in het werk gestort beton uitgevoerd en voorzien van betontegels 500x500 of 300x300 grijs op tegel dragers.

De terrassen op de begane grond worden bestraat met betontegels 500x500 of 300x300 grijs.

De galerijen aan de buitenzijde (binnenzijde/parkeerplaats) worden uitgevoerd in prefabbeton, kleur naturel beton, voorzien van een antislip afwerking. De onderzijde van de galerijen wordt niet verder afgewerkt.

13. Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof, kleur volgens de kleuren- en materialenstaat. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van tochtprofielen.

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk, in lichtmetalen uitvoering en van solide kwaliteit, aangebracht. De combinatie van het hang- en sluitwerk en de gevelkozijnen voldoet aan weerstandsklasse 2 conform het Bouwbesluit.

Door de toepassing van een centraal sluitsysteem, kunnen zowel de toegangsdeuren van de eigen appartementen, de buitenbergingen als alle gemeenschappelijke deuren met één sleutel worden geopend.

De buitenkozijnen en deuren van de algemene ruimtes worden uitgevoerd in hardhout. De hoofdentree is voorzien van een elektrisch sluitplaat, waardoor deze vanuit het appartement via de videofooninstallatie te openen is.

14. Binnenkozijnen en -deuren

In het appartement worden plaatstalen binnenkozijnen met een bovenlicht toegepast, kleur wit.

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke, fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur wit. De deuren hebben een hoogte van circa 2.300 mm.

De binnendeuren worden voorzien van schilden en krukken van geanodiseerd aluminium en stalen paumelles. In de deuren van het toilet en de badkamer wordt een vrij- en bezetslot aangebracht, in de deur van de meterkast een kastslot en in de overige binnendeuren een loopslot.

Een keuze afwijkend op het standaard deurenpakket is mogelijk in overleg met de kopersbegeleider. Bijvoorbeeld een ander model deur, ander beslag of een kozijn zonder bovenlicht ligt binnen de mogelijkheden. Afhankelijk van de (eventueel) gemaakte keuze zijn hier meerkosten aan verbonden.

15. Trappen, hekwerken en lift

15.1 Trappen

De trappen en de bordessen in het gemeenschappelijke trappenhuis worden in onbehandeld prefabbeton uitgevoerd. De leuning, balusters en hekwerken worden in staal uitgevoerd en voorzien van een coating, kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

Technische omschrijving

De vluchtrappen grenzend aan de galerijen worden uitgevoerd als stalen spiltrap met stalen roostertreden (perfo) en balustraden, thermisch verzinkt en gecoat in een kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

15.2 Hekwerken

De balkons en loggia's worden voorzien van stalen of aluminium (sier)hekwerken en/of van glazen hekwerken, uitvoering volgens de verkooptekeningen en nadere uitwerking door aannemer/ondernemer, kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

De terrassen op de begane grond worden voorzien van een glazenhekwerk met een draaiend deel volgens de verkooptekeningen en nadere uitwerking aannemer/ondernemer, kleur volgens de kleuren- en materialenstaat. Het draaiend deel kan middels een cilinderslot worden afgesloten.

De galerijen aan de buitenzijde (binnenzijde/parkeerplaats) worden voorzien van glazenhekwerken volgens de verkooptekeningen en nadere uitwerking aannemer/ondernemer, kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

15.3 Lift

Er wordt in het trappenhuis een brancardlift geplaatst met een hefvermogen van maximaal 1.000 kg of 13 personen. De liftdeuren hebben een doorgang van 900 x 2100 mm (breedte x hoogte). De lift wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar een meldkamer.

16. Vloer-, wand- en plafondafwerking

16.1 Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren van de appartementen op de begane grond worden afgewerkt met een cement- of anhydriet dekvloer, waarin leidingen voor verwarming, elektra en water worden aangebracht. Deze dekvloer is circa 60mm dik.

De ruwe betonvloeren van de appartementen op de verdiepingen worden afgewerkt met een zwevende cement- of anhydriet dekvloer voorzien van een isolatielaag, waarin of waaronder leidingen voor verwarming, elektra en water worden aangebracht. Deze dekvloer is circa 60 mm dik.

16.2 Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden in de meterkast. Boven de wandtegels in het toilet worden de muren afgewerkt met spackspuitwerk met structuur.

16.3 Plafondafwerking

De plafonds van de appartementen met uitzondering van het plafond in de meterkast en de schuine delen van de kap worden voorzien van spackspuitwerk met structuur. Eventueel aanwezige plafondplinten worden mee gespoten.

17. Tegelwerk

17.1 Vloertegels

De vloer in het toilet en de badkamer wordt voorzien van vloertegels. De vloertegels worden aangebracht met tegellijm en grijs gevoegd. De verwerkingskosten zijn gebaseerd op vloertegels, afmeting 300x300 mm recht (niet diagonaal) gelegd, keuze uit zes standaardkleuren.

17.2 Wandtegels

De wanden van de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. De wanden van het toilet worden tot ca. 1400mm boven de vloer betegeld. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en grijs afgevoegd. De verwerkingskosten zijn gebaseerd op wandtegels, afmeting 250 x 330 mm, stand verwerkt, kleur glanzend wit of mat wit.

17.3 Projectshowroom

In de projectshowroom kunnen vloertegels binnen het vastgestelde tegelpakket, zonder meerkosten, uitgekozen worden. Een keuze afwijkend op het voor dit project vastgestelde tegelpakket is ook mogelijk in overleg met de projectshowroom, mogelijk is hier een meer en/of minderprijs aan verbonden, afhankelijk van de gemaakte keuze.

18. Binnentimmerwerk

De volgende onderdelen worden door middel van fabrieksmatig gegronde aftimmerlatten afgetimmerd:

- de aansluiting van de kunststofkozijnen op de muren;
- de aansluiting van de schuine kapconstructie op de muren en het plafond;
- de aansluiting van het rekwerk boven de kozijnen op het plafond.

Technische omschrijving

De dakkapelkozijnen die niet tot aan de vloerlijn lopen worden voorzien van een houten vensterbank met een kunststof toplaag, kleur wit volgens leverancier.

Er worden geen vloerplinten in de appartementen aangebracht.

In de meterkast wordt een meterbord geplaatst volgens de voorschriften van de nutsleveranciers.

19. Kunststeen en kunststof

De deuropeningen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een hardstenen dorpel. Onder de overige binnendeuren wordt geen dorpel aangebracht.

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde een kunststeen vensterbank, kleur wit volgens leverancier, aangebracht welke circa 50 mm voor de wand uitsteekt.

De appartementen op de bovenste verdieping (zie verkooptekeningen) krijgen een kunststof luifel boven de voordeur, kleur volgens de kleuren- en materialenstaat.

20. Glas- en schilderwerk

20.1 Beglazing

Isolerende HR+++ (triple) beglazing wordt toegepast in de glasopeningen van de buitengevelkozijnen en de buitendeuren van het gehele appartement.

Als beglazing van de houten buitenkozijnen van de algemene ruimten wordt ook isolerende HR+++ (triple) beglazing toegepast.

Waar noodzakelijk wordt het glas doorval en- / of doorloop bestendig uitgevoerd. De NEN 3569 is hierop van toepassing.

Voor de beglazing van de bovenlichten van de binnenkozijnen wordt blank floatglas aangebracht. Met uitzondering van het meterkastkozijn en het bergingskozijn, hier wordt een blind paneel geplaatst.

20.2 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform het advies van de verfleverancier. Het buitenschilderwerk zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, vanwege lage temperaturen en/of hoge luchtvochtigheid, dan geschiedt dit binnen een termijn van 9 maanden daarna. Eén en ander is afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering zal plaatsvinden.

Al het in het zicht blijvende binnen houtwerk wordt niet afgewerkt. Het houtwerk wordt op de bouwplaats gegrond aangeleverd. De koper dient na oplevering in eigen beheer het schilderwerk, inclusief plamuren, uit te voeren.

Voor de kleurstelling verwijzen wij naar de kleur- en materiaalstaat. Geen van de installatieonderdelen en leidingen worden in het werk geschilderd. Eventuele badkamer radiatoren, de stalen binnenkozijnen en de binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt, deze worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

21. Binnenriolering

Het rioleringsstelsel is voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontpoppings- en aansluitstukken. De afvoeren van het sanitair, de keuken, de wasmachine en de cv-combiketel worden uitgevoerd met kunststof leidingen. Een afvoer voor een (condens) wasdroger is standaard niet voorzien. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke boven het dak van het appartementengebouw uitmondt.

22. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast tot aan de tappunten in de keuken, badkamer, toiletruimte, en tot aan de tappunten bij de cv-combiketel en het wasmachineaansluitpunt. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de cv-combiketel naar de tappunten in de keuken en de badkamer. Een aansluitpunt voor een (condens)wasdroger is standaard niet voorzien.

Nabij de parkeerplaatsen van het appartementengebouw komt een vorstvrije buitenkraan inclusief kunststof sleutel voor algemeen gebruik.

Technische omschrijving

23. Gasinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten van de gasinstallatie zijn bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. Vanaf de meterkast wordt een gasleiding naar de cv-combiketel en het aansluitpunt voor een gaskookplaat in de keuken aangelegd.

24. Sanitair specificaties

Het sanitair wordt, met uitzondering van de verchromde kranen en douche, uitgevoerd in de kleur wit. De sanitaire toestellen worden met de nodige stankafsluiters en toebehoren uitgevoerd en aangesloten op de riolering. De kranen worden aangesloten op de koud- en, indien van toepassing, warmwaterleiding.

Voor het appartement is het volgende sanitair meegenomen:

24.1 Toilet

Het sanitair in het toilet bestaat uit de navolgende onderdelen:

- wandcloset diepspoel inbouw reservoir en bedieningspaneel;
- closetzitting softclose met deksel;
- fontein, breedte ca. 360 mm met muurbuis en sifon chrom, wandopstelling;
- fonteinkraan;

24.2 Badkamer

Het sanitair in de badkamer bestaat uit de navolgende onderdelen:

- douche bestaande uit een vloer op afschot en douchegoot met RVS rooster;
- thermostatische douchemengkraan;
- doucheset: handdouche, slang en glijstang, lang 900 mm;
- wastafel breedte ca. 600mm met muurbuis en sifon chrom;
- éénhendel wastafelmengkraan met waste;
- spiegel boven de wastafel, afmeting ca. 400 x 600 mm
- wandcloset diepspoel inbouw reservoir en bedieningspaneel; (m.u.v. bouwnummers 5,12,20 en 29)
- closetzitting softclose met deksel. (m.u.v. bouwnummers 5,12,20 en 29)

24.3 Projectshowroom

In de projectshowroom is het sanitair binnen het vastgestelde sanitairpakket te bekijken. Een keuze afwijkend op het voor dit project vastgestelde sanitairpakket is ook mogelijk in overleg met de projectshowroom, mogelijk is hier een meer en/of minderprijs aan verbonden, afhankelijk van de gemaakte keuze. Het standaard sanitair wordt hierbij verrekend, de waarde van het standaard sanitair vindt u terug in de meer- en minderwerklijst.

25. Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden door middel van een mechanische ventilatiesysteem geventileerd. Bij dit systeem wordt verse lucht natuurlijk via roosters in de kozijnen aangevoerd en mechanisch afgezogen.

De keuken, het toilet, de badkamer en de binnenberging worden voorzien van afzuigpunten. Het systeem detecteert het CO2 gehalte automatisch en past de hoeveelheid luchtafzuiging hierop aan. Bij het systeem wordt een bediening geleverd, waarmee het automatische programma tijdelijk overruled kan worden.

De ventilatie-unit wordt in de bergruimte in het appartement volgens verkooptekening geïnstalleerd.

De buitenbergingen worden op natuurlijke wijze geventileerd.

26. Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt verwarmd door een cv-combiketel met warmwatervoorziening. De benodigde capaciteit van de cv-combiketel wordt door de installateur berekend. In de woonkamer, hal en de keuken wordt de verwarming uitgevoerd als vloerverwarming. De slaapkamers en de badkamer worden verwarmd door middel van radiatoren met een thermostaatkraan. (laag temperatuur systeem)

De cv-combiketel wordt in de bergruimte van het appartement geïnstalleerd.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Het leidingwerk zal zo veel mogelijk in de dekvloeren worden weggewerkt.

Technische omschrijving

Onderstaande temperaturen kunnen, bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken met gesloten ramen en deuren, worden gehandhaafd, uitgaande van een buitentemperatuur en windsnelheid die ter plaatse normatief zijn voor de bepaling van de benodigde capaciteit:

- woonkamer, keuken en slaapkamers 20 °C
- badkamer 22 °C
- hal, toilet, binnenberging 15 °C

27. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld naar de diverse aansluitpunten, zoals deze zijn aangegeven op de verkooptekening. Een aansluitpunt voor een (condens)wasdroger is standaard niet voorzien.

Alle schakelaars en wandcontactdozen worden in wit (gelijkend RAL 9010) uitgevoerd en in de wand gemonteerd. De wandcontactdozen in de woonkamer worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht, de wandcontactdozen boven het aanrecht in de keuken op circa 1.200 mm en de schakelaars op circa 1.050 mm boven de vloer. Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randaarde, model inbouw.

De leidingen, wandcontactdozen en schakelaars in de meterkast worden op de wand gemonteerd.

In het appartement worden conform de huidige regelgeving rookmelders aangebracht. De rookmelders worden op de laagspanningsinstallatie aangesloten en voorzien van een back-up batterij.

In de toegewezen buitenberging wordt een geschakeld lichtpunt aangebracht met een enkele wandcontactdoos, aangesloten op de meterkast van het desbetreffende appartement. Het leidingwerk en het schakelmateriaal wordt op de binnenwanden aangebracht en niet afgewerkt.

De verkeersruimte van de buitenbergingen en de algemene ruimten zijn voorzien van de noodzakelijke lichtpunten aangesloten op een bewegingsmelder.

Het parkeerterrein wordt voorzien van de noodzakelijke buitenverlichting aangesloten op de algemene meter. Bij de twee toegangsdeuren tot de buitenbergingen komen 2 wandarmaturen voorzien van een schemerschakeling.

Nabij de parkeerplaatsen van het appartementengebouw komt een spatwaterdichte enkele wandcontactdoos aangesloten op de algemene meter.

Er worden voorbereidingen, dat wil zeggen er worden twee voedingskabels vanaf de algemene meterkast aangelegd, getroffen voor 2 mogelijke toekomstige laadpalen voor elektrisch rijdende auto's in het parkeerterrein volgens de contracttekeningen.

28. Zonnepanelen

Op de platte daken worden zonnepanelen conform de EPC berekening geplaatst. De panelen worden geplaatst conform voorschriften van de fabrikant.

Iedere appartementseigenaar krijgt 2 zonnepanelen aangesloten d.m.v. een individuele omvormer op zijn/haar meterkast aangesloten.

De resterende zonnepanelen worden op de algemene meterkast aangesloten. De omvormer wordt in een nader te bepalen algemene ruimte geplaatst en via een aparte groep aangesloten op een algemene laagspanningsinstallatie van het appartementengebouw.

29. Telecom- en kabel- aansluiting

Er worden invoerbuizen aangebracht tot in de meterkast, waardoor de nutsbedrijven voor telecom en kabel de mogelijkheid krijgen een aansluiting in het appartement te maken. Indien de koper gebruik wenst te maken van deze diensten, dient hij of zij zich bij de betreffende nutsbedrijven aan te melden. Eventueel verschuldigde bijdragen in de aanlegkosten, aansluitkosten en/of entreekosten zijn voor rekening van de koper.

Vanaf de meterkast worden loze leidingen (zonder bedrading) met inbouwdoos aangebracht tot in de woonkamer (1x) en slaapkamer 1 (1x). De inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht. Deze loze leidingen kunnen gebruikt worden voor de bekabeling ten behoeve van telecom of kabel.

30. Keuken

Er is geen keuken opgenomen in het appartement. Op de tekening zijn de aansluitpunten aangegeven. De aannemer kan op uw verzoek de plaats van de aansluitpunten wijzigen op voorwaarde dat hij de keukentekeningen tijdig (voor sluitingsdatum) ontvangt. Daar waar wordt afgeweken van de standaard aansluitpunten kunnen hier meerkosten aan verbonden zijn.

De volgende aansluitpunten worden standaard in de keuken aangebracht:

- enkele wandcontactdoos voor een koelkast;
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser op een aparte groep;
- enkele wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigsysteem (het is niet toegestaan de afzuigkap op het ventilatiesysteem aan te sluiten en het is dus verplicht om voor een recirculatie afzuigsysteem te kiezen);
- gasaansluiting voor een gaskookplaat;
- enkele wandcontactdoos voor een elektrische vonkontsteker;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik;
- afzuigventiel van de mechanische ventilatie,
- koud- en warmwater aansluiting tbv gootsteen;
- enkele wandcontactdoos voor een elektrische oven of een (combi)magnetron op een aparte groep;
- loze leiding voor een eventuele boiler;
- koud wateraansluiting tbv vaatwasser;
- afvoer tbv gootsteen;
- afvoer tbv vaatwasser;

Na de oplevering kan uw keukenleverancier de keuken komen plaatsen.

31. Algemene ruimten

Nabij de hoofdentree en de entree aan de achterzijde komt een schoonloopmat volgens verkooptekening.

Bij de entree komen meerdere meterkasten ten behoeve van algemeen gebruik. Het benodigde aantal en de uitvoering van de meterkasten wordt in overleg met de nutspartijen bepaald.

Bij de hooftentree komen postkasten in de gevel en een bellentableau voorzien van een centrale videofooninstallatie.

Op de bovenste verdieping komt een werkkast ten behoeve van de schoonmaak van de algemene ruimten. De werkkast wordt voorzien van een uitstortgootsteen en een koudwatertappunt. Op de vloer komen wandtegels en tegen de achterwand komt een wandtegelvlak tot een hoogte van circa 1400mm.

In de entree en in de algemene verkeersruimten komen vloertegels volgens de algemene afwerkstaat. De wanden worden voorzien van een glasvezelbehang met structuur en wit gesausd. Het plafond in de algemene verkeersruimten wordt voorzien een fijnmazig akoestisch plafond.

32. Schoonmaak en oplevering

32.1 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering.

Nadat het appartement gereed is en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt het appartement aan u opgeleverd. Bij de oplevering van het appartement dienen eventuele gesignaleerde gebreken in het proces-verbaal van oplevering te worden opgenomen. Indien u – na oplevering – gebreken constateert die u tijdens de oplevering onmogelijk had kunnen ontdekken, dient u deze binnen een periode van drie maanden schriftelijk te melden bij de aannemer. In beginsel is de aannemer niet aansprakelijk voor gebreken die u na de oplevering constateert en niet zijn gemeld in het proces-verbaal van oplevering.

32.2 Schoonmaak

Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Cement- en verfresten, stickers en dergelijke worden verwijderd. Sanitair, glas- en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

32.3 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitingen krimpnaden ontstaan (in vloeren, wanden en plafonds). Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale, flexibele materialen in de handel.

Technische omschrijving

33. Kleurenschema en materiaalstaat

In de navolgende overzichten is per onderdeel de kleur- materiaalkeuze weergegeven.

33.1 Voorgevel: onderdeel

onderdeel	materiaal	kleur
- gevelmetselwerk	baksteen handvorm wf	grijs/bruin bruin wit gekeimd / gesausd donker grijs oranje/bruin oranje/paars
- voegwerk	voegmortel	donkergrijs, 5mm terug liggend, platvol bij keimwerk / sauswerk
- raamdorpels / waterslagen	aluminium	grijs
- buitenkozijnen gevel/dak	kunststof	grijs
- buitenramen en -deuren gevel/dak	kunststof	grijs
- lateien	staal	grijs
- ventilatieroosters	aluminium	grijs
- buitenkozijnen loggia's	kunststof	bruin
- buitenramen en -deuren loggia's	kunststof	bruin
- buitenkozijnen plint	kunststof	grijs
- buitenramen en- deuren plint	kunststof	grijs
- wanden loggia's dak	rockpanel	bruin
- wanden loggia's overig	metselwerk	als gevelvlak
- plafond loggia	rockpanel	bruin
- buitenkozijnen algemene ruimten / entree	hout	bruin
- buitendeuren algemene ruimte / entree	hout	bruin
- balkon	beton	natuur / grijs
- sier hekwerken balkon	staal / aluminium	lichtgrijs
- glazen hekwerken	staal / aluminium	lichtgrijs / glas blank
- hemelwaterafvoeren voorzijde	Loro-x / zink	natuur / grijs
- dakbedekking hellende daken	metaal	donkergrijs
- bekleding dakkapellen / buitenzijde loggia's	metaal	donkergrijs

- bakgoot / boeirand hellende daken	rockpanel	donkergrijs
- dakbedekking platte daken	bitumen	grijs
- postkasten	aluminium	bruin

33.2 Achtergevel: onderdeel

onderdeel	materiaal	kleur
- gevelmetselwerk	baksteen handvorm wf	bruin grijs/bruin
- voegwerk	voegmortel	donkergrijs, 5mm terug liggend
- raamdorpels / waterslagen	aluminium	grijs
- buitenkozijnen	kunststof	grijs
- buitenramen en -deuren	kunststof	grijs
- lateien	staal	grijs
- ventilatieroosters	aluminium	grijs
- buitenkozijnen algemene ruimten	hout	bruin
- buitendeuren algemene ruimte galerijen	hout beton	bruin natuur / grijs
-		
- kolommen galerijen	staal	lichtgrijs
- glazen hekwerken	staal / aluminium	lichtgrijs / glas blank
- vluchttrappen	staal	lichtgrijs
- luifel boven voordeur appartement	kunststof	grijs
- daktrim / kraal	aluminium	grijs
- noodoverlaten	aluminium / zink	blank
- hemelwaterafvoeren achterzijde	zink	natuur / grijs

Technische omschrijving

33.3 Buitenbergingen: onderdeel

onderdeel	materiaal	kleur
- gevelmetselwerk	baksteen handvorm wf	voorzijde roodbruin, achterzijde lijkend op gevelsteen woningen
- voegwerk	voegmortel	Hogewoerd donkergrijs, 5mm terug liggend
- lateien	staal	grijs
- buitenkozijnen en deur algemene ruimten	hout	bruin
- daktrim	aluminium	natuurlijk / grijs
- hemelwaterafvoeren	zink	natuurlijk / grijs

34. Afwerkstaat appartementen

In het navolgende overzicht is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

ruimte	voer	plafond	wand
- entree	cementdekvloer/ anhydriet	spackspuitwerk	behangklaar
- woonkamer/ keuken	cementdekvloer/ anhydriet	spackspuitwerk	behangklaar
- berging	cementdekvloer/ anhydriet	spackspuitwerk	behangklaar
- toilet	vloertegels	spackspuitwerk	wandtegels tot 1,40 meter, daarboven spackspuitwerk
- slaapkamer(s)	cementdekvloer/ anhydriet	spackspuitwerk	behangklaar
- badkamer	vloertegels	spackspuitwerk	wandtegels tot aan het plafond
- buitenberging	betonvloer	onbehandeld	onbehandeld

35. Afwerkstaat algemene ruimten

In het navolgende overzicht is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

ruimte	voer	plafond	wand
- centrale entree bgg	vloertegels schoonloopmat	houtwolcementplaat fijnmazig	glasvezelbehang met structuur
- achteringang bgg	vloertegels schoonloopmat	houtwolcementplaat fijnmazig	glasvezelbehang met structuur
- trappenhuis	vloertegels	spackspuitwerk	onafgewerkt
- betontrappen / bordes	beton natuurlijk	spackspuitwerk	glasvezelbehang met structuur
- hal 1e verdieping	vloertegels	houtwolcementplaat fijnmazig	glasvezelbehang met structuur
- hal 2e verdieping	vloertegels	houtwolcementplaat fijnmazig	glasvezelbehang met structuur
- hal 3e verdieping	vloertegels	houtwolcementplaat fijnmazig	glasvezelbehang met structuur
- algemene werkkast 3e verdieping	vloertegels	spackspuitwerk	een vlak wandtegels achter uitstortgootsteen / glasvezelbehang met structuur