



Inhoud

1. INLEIDING	2	2.3. INTERIEUR EN AFWERKINGEN APPARTEMENTEN	9
1.1. DE AANKOOP	2	2.3.1. Vloerafwerkingen	10
1.2. TOELICHTING KEUZEPROCES	3	2.3.2. Tegelwerk	10
1.3. BOUWPLAATSBEZOEK	4	2.3.3. Binnenwanden	10
1.4. VOORSCHRIFTEN EN VOORWAARDEN	4	2.3.4. Wand- en plafondafwerkingen	10
1.5. VOORRANG WONINGBORG BEPALINGEN	4	2.3.5. Binnen kozijnen en deuren	11
		2.3.6. Timmerwerk en vensterbanken	11
		2.3.7. Meterkast	12
		2.3.8. Keuken	12
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	6	2.4. INTERIEUR GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN	12
2.1. ALGEMEEN	6	2.4.1. Trappen en balustraden	12
2.1.1. Peil en hoogtemaatvoering	6	2.4.2. Binnenwanden	12
2.1.2. Grondwerk	6	2.4.3. Vloerafwerking	13
2.1.3. Funderingen	6	2.4.4. Wandafwerking	13
2.1.4. Vloeren	6	2.4.5. Plafondafwerking	13
2.1.5. Dragende wanden	7		
2.1.6. Terreininrichting	7		
2.2. EXTERIEUR EN GEVELS	7	2.5. INSTALLATIES	13
2.2.1. Binnenspouwblad	7	2.5.1. Riolering	13
2.2.2. Gevelafwerking	8	2.5.2. Waterinstallatie	14
2.2.3. Gevelopeningen	8	2.5.3. Sanitair	14
2.2.4. Postkasten	8	2.5.4. Verwarmings-/warmwaterinstallatie	15
2.2.5. Galerijen en balkons	9	2.5.5. Ventilatievoorzieningen en kanalen	16
2.2.6. Vluchttrappen en balustrades	9	2.5.6. Elektrische installatie	16
2.2.7. Hemelwaterafvoeren	9	2.5.7. Liftinstallatie	17
2.2.8. Buitenplafonds onder overstekken	9	2.6. OPLEVEREN	18
2.2.9. Dakafwerking	9		

1. Inleiding

Van toepassing is de Bouwgarant Nieuwbouwgarantieregeling Appartementsrechten 2023.

Deze BouwGarant garantieregeling beschermt kopers die in het bezit zijn van het Waarborgcertificaat tegen de risico's van een eventueel faillissement van de ondernemer tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Voordat een ondernemer zich kan inschrijven bij BouwGarant, toetst BouwGarant de ondernemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid.

Nadat uw besluit tot aankoop van de woning is genomen, ontvangt u van de makelaar bij de aannemingsovereenkomst de de door BouwGarant opgestelde Nieuwbouwgarantieregeling. Deze regeling maakt onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst en het verdient aanbeveling om het grondig te lezen. In deze regeling zijn onder meer de door de ondernemer verstrekte garanties opgenomen.

1.1. De aankoop

De aankoop van een appartement wordt gedaan door middel van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Bij deze overeenkomsten gaan koper ("Verkrijger") en ontwikkelaar ("Verkoper") een koopovereenkomst voor de koop van een appartementsrecht aan, en koper ("Verkrijger") en aannemer ("Ondernemer") een aannemingsovereenkomst voor de bouw van het woongebouw aan, waarbij de Verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de aannemingsovereenkomst. De Ondernemer verplicht zich tot de bouw van het woongebouw en de Verkoper verplicht zich tot de levering van een appartementsrecht met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gestuurd. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan. Indien gewenst kunt u het maken en het passeren van de hypotheekakte ook door deze notaris laten verzorgen.

Als koper bent u zelf verantwoordelijk voor de geldigheid van uw hypotheekofferte op het moment van notariële levering. Zorg ervoor dat de looptijd minimaal één maand langer is dan de termijn waarbinnen de opschortende voorwaarden conform de aannemingsovereenkomst moeten zijn vervuld.

De koop-/aanneemsom van het appartement is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een appartement zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - o Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - o Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - o Verkoopkosten;
 - o Gemeentelijke leges;
 - o Standaard CAR-verzekering tijdens bouwperiode;
 - o Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI en/of glasvezel (indien beschikbaar));
- 21% btw.

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van het appartement;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen;
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, wand-/vloerafwerkingen en stofferingen;
- Verlichting;
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand ten behoeve van bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Alle kosten die verband houden met de oprichting en instandhouding van de Vereniging van Eigenaars (VvE).

1.2. Toelichting keuzeproces

Wanneer de verkoopdoelstelling (nagenoeg) is behaald, nodigt de kopersbegeleider u namens de ondernemer uit voor een persoonlijk woonwensengesprek. Tijdens dit gesprek bespreekt u wat uw wensen zijn ten aanzien van de keuzemogelijkheden in ruwbouw, afbouw en installaties. U vindt een aantal basisopties en de betreffende (meer- of minder) prijzen in de koperkeuzelijst.

Naast de opties in de koperkeuzelijst heeft u mogelijk andere wensen voor uw toekomstige appartement. Deze wensen kunt u tijdens het gesprek met de kopersbegeleider kenbaar maken. De kopersbegeleider gaat vervolgens na of deze specifieke wensen passen binnen de vergunning en vigerende regelgeving, maar ook of deze bouwtechnisch mogelijk zijn en passend binnen de seriematigheid van het project zonder het proces te verstoren.

Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels en positie van de meterkast zijn niet mogelijk, tenzij deze in de standaard koperkeuzelijst zijn opgenomen.

Uw wensen moeten al in een vroeg stadium van het bouwproces bekend zijn, ruim voordat de eerste paal de grond in gaat. Dit heeft te maken met de nodige voorbereidingstijd en de levertijden van materialen en geprefabriceerde elementen. De keuzes die u als toekomstige bewoner maakt zijn hierop van invloed. Om alle wijzigingen correct te kunnen uitvoeren en het bouwproces in goede banen te leiden, geldt er een sluitingsdatum voor het doorgeven van wensen. De kopersbegeleider informeert u hierover. Na de sluitingsdatum voor het doorgeven van keuzes kunt u, in verband met de benodigde voorbereidingstijd, lange levertijden van bouwmaterialen en de bouwplanning, geen opties meer toevoegen of wijzigen.

De door u gekozen (standaard en niet-standaard) opties legt de kopersbegeleider vast in een opdrachtbevestiging. Pas na ondertekening van de opdrachtbevestiging geeft u formeel opdracht aan de ondernemer voor uitvoering van uw wensen.

Van de opties vastgelegd in de opdrachtbevestiging dient 25% van de totale meerprijs betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% betaalt u nadat het meerwerk gereed is. U ontvangt hiervoor een factuur.

1.3. Bouwplaatsbezoek

De ondernemer is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Op grond van de wettelijke Arbo- en veiligheidseisen is een bouwplaats alleen toegankelijk voor bevoegd personeel en leveranciers. Conform geldende regelgeving is de ondernemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen.

In het belang van uw persoonlijke veiligheid en de veiligheid van aanwezig personeel is het niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden. Tijdens de bouw organiseert de ondernemer een aantal kijkmomenten voor toekomstige bewoners. Alleen tijdens deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u toegankelijk.

1.4. Voorschriften en voorwaarden

Het appartement wordt uitgevoerd naar eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid en de nutsbedrijven, welke prevaleren boven deze technische informatie.

De van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden zijn onder andere:

- De BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023;
- De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
- De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
- De geldende normbladen (NEN-normen);
- Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en de overige daarop van toepassing zijnde regelgeving.

1.5. Bouwgarant bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023 en de modelovereenkomst en algemene voorwaarden zoals gehanteerd en voorgeschreven door BouwGarant. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van BouwGarant.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de volgorde van rechtskracht als volgt:

- BouwGarant Nieuwbouwarantieregeling Appartementsrechten 2023;
- Aannemingsovereenkomst en/of koopovereenkomst, inclusief de daarbij behorende algemene voorwaarden;
- Technische omschrijving;
- Kleur- en materiaalstaat;
- Afwerkstaat;
- Tekeningen.

2.1. Algemeen

2.1.1. Peil en hoogtemaatvoering

Het peil (P) waaruit alle hoogten en diepten in het gebouw worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer van de appartementen. Het peil van de appartementen is vastgesteld op +1,40 m NAP.

Het vloerpeil van de commerciële ruimten ligt circa 0,60 m lager en komt overeen met +0,80 m NAP.

De netto verdiepingshoogte voor de appartementen in de bovenbouw zijn ca 2,64 m hoog. Volgens de Bbl mag de bovenzijde van de drempel van de toegangsdeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. In de uitvoering zal circa 35 mm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van 15 mm om een vloerafwerking aan te brengen.

2.1.2. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen. In de kruipruimte van het woongebouw wordt een bodemafsluiting aangebracht van zand. Onder de bestratingen wordt een laag zand van voldoende dikte aangebracht. Al het grondwerk ten behoeve van de terreininrichting wordt in opdracht van de ontwikkelaar door derden uitgevoerd.

2.1.3. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het gebouw gefundeerd op betonnen heipalen met betonnen funderingsbalken.

Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

2.1.4. Vloeren

De begane grondvloer van het woongebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De totale isolatiewaarde van deze vloerconstructie bedraagt Rc = 3,7 m2K/W. De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde. Voor de toegang tot een deel van de kruipruimten wordt op verschillende plaatsen een sparing in de begane grondvloer aangebracht. Deze sparingen bevinden zich bij de hoofdentrees, achter enkele woningentredeuren en in enkele bergingen van de appartementen. De sparingen worden afgedekt met een geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog voor het openen van het luik.

2.1.5. Dragende wanden

De (woningscheidende) bouwmuren en de stabiliteitswand tussen de technische ruimte en de slaapkamer worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken.

2.1.6. Terreininrichting

Conform de situatietekening wordt er diverse bestratingen toegepast ten behoeve van de toegangspaden, inritten en de parkeerplaatsen. De gehele terreininrichting wordt in opdracht van de ontwikkelaar door derden uitgevoerd.

In totaal worden er minimaal 67 parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen en minimaal 6 ten behoeve van de commerciële ruimtes op eigen terrein gerealiseerd.

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. Deze inrichting vindt plaats door de ontwikkelaar in overleg met gemeente Leeuwarden. Afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk.

Conform situatietekening worden er hagen, diverse beplanting, bomen en grasmengels aangebracht.

Als de opleveringen van de appartementen plaatsvinden tussen eind april en eind oktober, dan zijn de hagen en overige beplanting bij oplevering waarschijnlijk nog niet geplant. Om uitval van de beplanting te voorkomen, worden de hagen en planten in dat geval na eind oktober geplant.

2.2. Extérieur en gevels

2.2.1. Binnenspouwblad

Het niet dragende binnenspouwblad van de appartementen wordt uitgevoerd in een houtskeletbouw-element. De binnenzijde van het houtskeletbouwelement wordt afgewerkt met gipsplaat. Het HSB element is voorzien van de benodigde damp remmende folie aan de binnenzijde en waterkerende folie aan de buitenzijde. De thermische isolatie van de gevelopbouw heeft minimaal een Rc van 4,7 m2K/W en voldoet aan de eisen van het Bbl en stemt overeen met de uitgangspunten van de BENG berekening.

2.2.2. Gevelafwerking

Gevelmetselwerk

De gevels van het gebouw worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in wild- en tegelverband, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform het advies van constructeur en/of leveranciers. De dilatatievoegen in het metselwerk worden niet afgewerkt.

De benodigde metselwerk ondersteuningsprofielen en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen uitvoering, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Gevelbekleding

De gevels aan de galerijzijde worden gedeeltelijk voorzien van thermisch gemodificeerde houten gevelbekleding, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De gevelbekleding wordt zichtbaar bevestigd met RVS-spijkers.

2.2.3. Gevelopeningen

De buitenkozijnen zullen worden uitgevoerd in kunststof, uitgezonderd de commerciële ruimtes en de entrees trappenhuizen en de entrees van de fietsenstallingen. De entrees van de fietsenstallingen worden voorzien van houten kozijnen en deuren. De entrees van de trappenhuizen en de commerciële ruimtes worden voorzien van aluminium kozijnen inclusief op tekening aangegeven glasvlakken.

Alle ramen en deuren van de buitenkozijnen worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2). De voor- en balkondeuren van het appartement worden voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een blank aluminium deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met blank aluminium raamkruk. De cilindersloten van de voordeur, balkondeur en bergingsdeur worden gelijksluitend uitgevoerd. De hoofdentree en de entrees tot de fietsenstallingen zijn voorzien van een toegangssysteem welke middels een tag/druppel kan worden geactiveerd.

In de buitenkozijnen van alle appartementen wordt HR++ isolatieglas toegepast met een isolatiewaarde conform de BENG berekening. Indien conform de geldende normen noodzakelijk is, wordt doorvalveilig- of letselveilig glas aangebracht en/of geluidswerende glas toegepast.

2.2.4. Postkasten

In de entreepui zullen postkasten en bellentableau met video-intercom worden geplaatst, opgenomen in een plaat, welke te legen zijn vanuit het trappenhuis. De kleur van de postkasten en plaat is gelijkend aan de kleur van de kozijnen.

2.2.5. Galerijen en balkons

De balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefabbeton en voorzien van een goot. De galerij wordt op een thermisch verzinkt stalen gecoate uitvoering draagconstructie opgelegd, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De galerij ter hoogte van de 1e verdieping van woongebouw B is voorzien van een galerij met 500x500 mm betontegels met vellingkant.

2.2.6. Vluchttrappen en balustrades

De galerijen worden voorzien van balustrade van stripstaal in thermisch verzinkt stalen gecoate uitvoering, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat. De balkons worden voorzien van een balustrade van stalen regels met glaspaneel, volgens de kleur- en materiaalstaat.

De vluchttrappen aan de galerij zijn open in staal uitgevoerde trappen in thermisch verzinkt stalen gecoate uitvoering, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

2.2.7. Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de balkons, galerijen en daken worden op de gevel geplaatst, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Afvoer van hemelwater voldoet aan de NEN 3215.

2.2.8. Buitenplafonds onder overstekken

De buitenplafonds onder overstekken worden uitgevoerd in een beplating in kleur conform kleur- en materiaalstaat.

2.2.9. Dakafwerking

Het plat dak wordt voorzien van dakisolatie en bitumineuze dakbedekking. De thermische isolatie van de dakopbouw heeft minimaal een Rc van 6,3 m2K/W en voldoet aan de eisen van het Bbl en stemt overeen met de uitgangspunten van de BENG berekening. In het platte dak wordt ter plaatse van het trappenhuis een daktoetredingsluik. Op het dak wordt een valbeveiligingssysteem aangebracht ten behoeve van het onderhoud.

2.3. Interieur en afwerkingen appartementen

2.3.1. Vloerafwerkingen

In het gehele appartement worden zandcement dekvloeren toegepast, dik 80 mm. De dekvloeren op de verdiepingen worden zwevend uitgevoerd.

Aandachtspunt vloerafwerking

Voordat u een vloerbedekking kiest, dient u zich te vergewissen van de gestelde eisen in de splitsingsakte dan wel het huishoudelijk reglement. Over het algemeen stelt artikel 28 van de splitsingsakte dat in privé-gedeelten harde vloerbedekking, zoals parket, laminaat en tegels, alleen is toegestaan als er een dempende ondervloer is, een zwevende vloerconstructie wordt toegepast en aan de eisen uit het Bbl en de NEN-normen is voldaan, wat een verbetering van de geluidsisolatie (lco) garandeert. Als in het huishoudelijk reglement geen normen zijn vastgelegd, moet conform de splitsingsakte de vloerbedekking de contactgeluidsisolatie veelal met meer dan 10 decibel verbeteren (gemeten volgens de NEN-normen).

2.3.2. Tegelwerk

De wanden van de badkamer en het toilet worden voorzien van keramische wandtegels; in de badkamer tot plafond, in het toilet tot circa 120 cm boven de vloer. De vloer van zowel badkamer als toilet wordt voorzien van keramische vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept en onder afschot naar de douchedrain aangebracht. Het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt. Inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met plafond en eventuele kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

Het standaard tegelpakket staat uit:

- Wit glanzend of wit matte wandtegels afmeting 200 x 250 mm, liggend in blokverband verwerkt met zilvergrijze voeg;
- Zwart matte of antraciet matte vloertegels afmeting 300 x 300 mm, recht in blokverband verwerkt met grijze voeg.
- Uitwendige hoeken worden met een wit kunststof hoekprofiel afgewerkt.

De gewenste kleur kunt u via de kopersbegeleider laten vastleggen. Het is mogelijk om bij de projectleverancier voor tegelwerk andere tegels uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

2.3.3. Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in het appartement worden uitgevoerd als systeemwand, met een dikte van 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven.

2.3.4. Wand- en plafondafwerkingen

Alle zichtbare wanden worden behangklaar groep 3 (conform TBA-tabelkaart 2) opgeleverd. De wanden van de meterkast en in de externe berging worden niet afgewerkt.

Plafonds van het appartement alsmede de wanden boven het tegelwerk worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur (in het plafond blijven V-naden zichtbaar). Het plafond in de meterkast heeft geen afwerking.

Aandachtspunt wandafwerking

De wanden worden behangklaar (en niet sausklaar) opgeleverd. Dit wil zeggen dat de wanden geschikt zijn voor het aanbrengen van behang. Dit betekent niet dat alle types en soorten behang zonder enige voorbereiding kunnen worden aangebracht.

Algemeen geldt: hoe dunner en gladder het behang, hoe strakker en gladder de ondergrond dient te zijn. Bij een keuze voor een gladde behangsoort, zoals renovlies, moet de ondergrond strak en glad zijn. Idealiter moeten in dat geval de wanden geheel worden overgezet met een stuclaag (ofwel sausklaar worden gemaakt). Bij een dikker behang, zoals glasweefselbehang (met een structuur) volstaat het over het algemeen wanneer de gebruikelijke voorbereidingen worden getroffen, zoals oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden.

2.3.5. Binnen kozijnen en deuren

De binnen kozijnen van de woningen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen, fabrieksmatig afgelakt in de kleur RAL 9010 zonder bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte opdek honinggraatdeuren in de kleur RAL 9010 zonder glasopening. Alle binnendeuren worden voorzien van loopsloten met een bijpassend aluminium deurkruk rozetten. De toilet- en badkamerdeur zijn voorzien van een vrij/bezet rozetten. In dien gewenst kunnen er alternatieve deuren gekozen worden als meerwerk.

We houden een ruimte onder de deuren aan van 30 mm, in verband met later (door derden) aan te brengen vloerafwerking (15mm). De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder stofdorpel uitgevoerd.

De binnen kozijnen in het bergingenblok zijn van hardhout zonder bovenlicht, fabrieksmatig voorzien van een grondlaag. De binnendeuren zijn vlakke stompe deuren (voorzien van een HPL afwerklaag).

2.3.6. Timmerwerk en vensterbanken

De dagkanten van de buitenkozijnen worden rondom afgewerkt met een houten betimmering. De betimmering wordt fabrieksmatig voorzien van een grondlaag en wordt niet nader afgeschilderd. Eventuele spijker- en bevestigingsgaten worden niet afgewerkt.

De buitenkozijnen met een borstwering in de appartementen worden voorzien van vensterbanken van kunststeen.

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

2.3.7. Meterkast

De meterkasten van de appartementen bevinden zich in de appartementen en bevatten de hoofdschakelaar, groepenkast, de elektra-, watermeter. Tevens wordt hier de hoofdaansluiting voor CAI en/of glasvezel naar binnen gebracht (de nutsaansluitingen valt niet onder de opdracht van Bouwbedrijf Kimsma). De meterkastdeuren worden uitgevoerd als de overige binnendeuren en voorzien van ventilatieroosters. De deur wordt voorzien van een kastslot. Aan de binnenzijde van de meterkast worden de achterwand en een zijwanden voorzien van een houten paneel t.b.v. de montage van de Nutsvoorzieningen.

2.3.8. Keuken

Het leveren en plaatsen van een keuken(inrichting) is niet bij de koop van het appartement inbegrepen. Het appartement wordt standaard zonder keuken opgeleverd.

Er is een samenwerkingsverband met een project showroom. De project showroom heeft een (aantal) luxe keuken(s) specifiek voor dit project ontworpen. In de showroom kunt u dit (deze) ontwerp(en) bespreken, kiezen en indien gewenst wijzigen. Indien u kiest voor een keuken van de project showroom, dan kan deze naar wens voor of na oplevering worden geplaatst. Na de oplevering van uw woning kan een andere keuken van derden worden geplaatst.

Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra. E.e.a. conform deze technische omschrijving en de verkooptekeningen.

Aanpassen aansluitpunten keuken

Op basis van een keukeninstallatietekening kan de positie van keukeninstallatiepunten worden gewijzigd en/of het aantal aansluitpunten worden uitgebreid, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een duidelijke keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties worden als meer-/minderwerk verrekend.

2.4. Interieur gemeenschappelijke delen

2.4.1. Trappen en balustraden

De trappen in de gemeenschappelijke trappenhuizen worden uitgevoerd als betonnen trappen en voorzien van een muurleuning en balustrade van stripstaal in thermisch verzinkt stalen gecoate uitvoering, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

2.4.2. Binnenwanden

De scheidingswanden tussen de bergingen in het bergingenblok zijn van kalkzandsteenblokken.

2.4.3. Vloerafwerking

In de gemeenschappelijke trappenhuizen worden zandcement dekvloeren toegepast, dik 80 mm. Als vloerbedekking wordt er een pvc vloer aangebracht, kleur en type conform kleur- en materiaalstaat. Achter de entree deur komt een schoonloopmat. Kleur en type conform kleur- en materiaalstaat. De zandcementdekvloeren in het bergingenblok worden voorzien van een vloercoating.

2.4.4. Wandafwerking

De wanden tussen appartementen en gemeenschappelijke trappenhuizen worden voorzien van een isolatielaag. De wanden van de gemeenschappelijke delen worden voorzien van stucwerk, scan en sauswerk, in kleur conform kleur- en materialenlijst.

De wanden in het bergingenblok blijven onafgewerkt.

2.4.5. Plafondafwerking

De plafonds in het bergingenblok worden voorzien van isolatie en een cementvezelplaat. De plafonds in de gemeenschappelijke trappenhuizen worden behandeld met spuitwerk in een fijne structuur (in het plafond blijven V-naden zichtbaar).

2.5. Installaties

2.5.1. Riolering

Vuilwater en hemelwater worden gescheiden afgevoerd. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeenteriool. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de riolering zijn bij de koop-/aanneemsom inbegrepen.

Alle binnenrioleringen worden uitgevoerd in kunststofbuis, grijs PVC. Het systeem is voorzien van onstoppings- en ontlastmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. De riolering wordt belucht middels één of meerdere ontspanningsleidingen, die bovendaks uitmonden. In de woningen worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt:

- Toilet;
- Fontein;
- Douche;
- Wastafel;
- Vaatwasser;
- Keukengootsteen en vaatwasser;
- Afvoer wasmachine;
- Condens afvoer WTW

2.5.2. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleiding systeem van het appartement zijn in de koopsom begrepen (dit onderdeel valt niet onder de opdracht van Bouwbedrijf Kimsma). De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer. De appartementen worden middels een individuele watermeter aangesloten op het openbare net.

Alle waterleidingen worden voor zover mogelijk weggewerkt in de wanden en verlaagd plafond met uitzondering van de berging / technische ruimte(s), hier worden deze uitgevoerd als opbouw leidingwerk. Elk appartement wordt voorzien van een reduceerventiel achter de watermeter.

Koud tapwater

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de afsluiter bij de watermeter in de meterkast van het appartement. De waterleiding is afsluitbaar bij de watermeter. De volgende tappunten worden aangesloten op de koud waterleiding:

- Keukenmengkraan/vaatwasser (10cm boven vloer afgedopt);
- Fonteinkraan;
- Closetcombinatie(s);
- Wastafelmengkraan;
- Douchemengkraan;
- Opstelplaats wasmachine;

Vanwege de hoogte van het gebouw wordt er in de hydrofooruimte een drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) geplaatst. Vanaf deze hydrofoor wordt de waterleiding naar de verschillende appartementen gelegd.

2.5.3. Sanitair

De onderstaande sanitaire toestellen worden geleverd, gemonteerd en op de aan- en afvoerleidingen aangesloten.

Toiletruimte:	Basis vrijhangend wandcloset inclusief inbouwreservoir en zitting. Basis fontein met vloersifon en koudwaterkraan.
Badkamer:	Basis wastafel met vloersifon, mengkraan, spiegel en planchet. Basis douchemengkraan met slang, glijstang, handdouche en doucheput.

Tegen een verrekenprijs is het mogelijk om afwijkend sanitair te kiezen, e.e.a. is in te zien in de project showroom.

2.5.4. Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt een warmtepompsysteem geïnstalleerd. De binnenunit met geïntegreerde boiler wordt geplaatst in de inpandige berging. De buitenunit wordt geplaatst op het platte dak van het woongebouw. De warmwatervoorziening is voorzien van een geïntegreerde boiler met een inhoud van circa 185 liter. De warmwatervoorziening levert warm water ten behoeve van de tappunten in het appartement.

Als warmteafgiftesysteem wordt vloerverwarming toegepast. Als bijverwarming wordt er in de badkamer een elektrische handdoekradiator geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats middels kamerthermostaten in de woonkamer en de slaapkamers, welke op een hoogte van circa 1500 mm boven de vloer worden aangebracht.

De positie van de handdoekradiator staat aangegeven op de verkooptekeningen. De grootte van de radiator, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, is indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De verdeler van de vloerverwarming wordt in de inpandige berging geplaatst. De positie en afmeting van de verdeler, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, is indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en worden gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- Verblijfsruimten 22°C
- Verkeersruimten 18°C
- Toiletruimte 18°C
- Douche- en/of badruimte 22°C
- Inpandige berging 15°C

Het warmtepompsysteem is voorzien van een koelmogelijkheid. Hierbij wordt er koel water door de slangen van de vloerverwarming gebracht waarmee energie uit het appartement wordt onttrokken, die vervolgens door de buitenunit wordt afgegeven aan de buitenlucht. De koeling is altijd boven het dauwpunt om condensatie te voorkomen. Met de koeling kan maximaal een aantal graden verlaging ten opzichte van de buitentemperatuur worden bereikt. Het gebruik van de koeling geeft een hoger stroomverbruik.

Vanaf de boiler worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

- Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
- Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.

Bij gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten kan de beschikbare hoeveelheid warm water en/of de temperatuur van het warme water afnemen. De warmwatervoorziening voldoet aan de NEN 1006.

2.5.5. Ventilatievoorzieningen en kanalen

Op het dak van het woongebouw worden prefab aluminium schoorstenen (verzamelkappen) geplaatst. In deze verzamelkappen zitten ventilatiekanalen en rioolontluchtingskanalen.

Ten behoeve van de ventilatie van het appartement is er gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem middels een warmteterugwin-unit (WTW-unit). De WTW-unit voert verse buitenlucht naar binnen en vervuilde binnenlucht af naar buiten. Beide luchtstromen worden door een filter en warmtewisselaar geleid. Hierin wordt zo'n 90% van de warmte van de afvoerlucht overgedragen aan de verse buitenlucht die het appartement wordt ingeblazen. Hierdoor gaat er minder warmte verloren in het appartement, wordt er bespaard op verwarmingskosten én gaat het wooncomfort omhoog. De WTW-unit wordt gestuurd door middel van een draadloze schakelaar. De WTW-unit wordt in de berging van het appartement geplaatst.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger in de berging. Via toevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers wordt de voorverwarmede verse buitenlucht ingeblazen.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Het appartement kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

In een geveldoorvoer voor een afvoerkanaal van een afzuigkap wordt tijdens de bouw niet voorzien. Uitgegaan moet worden van een afzuigkap op basis van recirculatie.

Op de afzuigventielen van het ventilatiesysteem in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

2.5.6. Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de koopsom inbegrepen (dit onderdeel valt niet onder de opdracht van Bouwbedrijf Kimsma).

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van circa 300 mm boven de vloer. In de berging ter plaatse van warmtepomp, ventilatie unit en wasmachine/wasdroger komen wandcontactdozen op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok komen wandcontactdozen op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer.

Dubbele wandcontactdozen worden als twee enkele wandcontactdozen horizontaal onder één afdekraam uitgevoerd. Een combinatie van diverse aansluitpunten/schakelaars wordt tevens onder één afdekraam geplaatst.

In de meterkast wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de hal wordt een rookmelder geplaatst. Deze wordt op de elektrische installatie van het appartement aangesloten en heeft een back-up batterij. Het woongebouw is niet voorzien van PV-panelen.

Ter plaatse van keuken worden de volgende elektrapunten aangebracht:

- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik (boven het aanrecht);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- 1 Perilex aansluiting t.b.v. een elektrische kookplaat (2x230V-aansluiting / 2 fasen);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een oven/magnetron (aparte groep);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser (aparte groep);

De woningen op de verdiepingen worden voorzien van een belinstallatie met beldrukker t.p.v. de voordeur die aangesloten worden op de videofooninstallatie. Ter plaatse van de hoofdingang zal een video-deurstation met een weergave- en toetsenbord module van de videofooninstallatie geplaatst worden en in de entree van het appartement zal hiervoor een bedieningspaneel met videoscherm worden geplaatst.

De algemene verkeersruimten, techniekruimte en de parkeergarage zijn reed voorzien van de benodigde noodverlichting en vluchtwegsignalering. E.e.a. conform regelgeving.

Ter plaatse van de parkeervakken wordt een loze infrastructuur aangebracht, welke later benut kan worden voor de kabels en leidingen van bijvoorbeeld een oplaadvoorziening voor een elektrische auto (dit onderdeel valt niet onder de opdracht van Bouwbedrijf Kimsma). Na oplevering kan vanuit de VvE invulling gegeven worden aan de exacte oplaadvoorzieningen.

2.5.7. Liftinstallatie

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht in woongebouw A en C. Deze personen-/brancardlift is aan de achterzijde voorzien van een leuning en spiegel.

Personenlift 13 persoonslift en 1000kg. Fabrikant MP liften, of gelijkwaardig, met standaard liftkooi afwerkingspakket.

Afmetingen liftkooi: 1.100 x 2.100 x 2.200 (BxLxH)
Afmetingen liftdeur: 900 x 2.100 (BxH)
Hefsnelheid: 1,0m/s

Spreek/luisterverbindingen en melden van storingen dienen door middel van GSM modules te worden gerealiseerd.

2.6. Opleveren

Het appartement dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na de aanvang van de bouw van het woongebouw. De oplevering zal niet plaatsvinden binnen een periode van drie weken voorafgaand aan de bouwvak of kerstvakantie.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden "schoon" opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Bij de oplevering dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde tekortkomingen en gebreken, de zogeheten opleverpunten, op het "proces-verbaal van oplevering" de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Opleverpunten vallen onder de contractuele garantie van de ondernemer. Het spreekt voor zich dat u de (onder-) aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van het appartement. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld krimpscheurtjes in alle constructiedelen, krimpscheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer-/plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpende houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"-periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort. Tijdens de bouw heeft de ondernemer het woongebouw verzekerd via een CAR-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw appartement dient het woongebouw door de VvE te zijn

verzekerd door middel van een opstalverzekering. Daarnaast adviseren wij u om een inboedelverzekering af te sluiten.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten vindt plaats voor de opleveringen van de appartementen. De VvE krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden "bezemschoon" opgeleverd; eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd.

Tips rondom verhuizing

Geef tijdig door aan de gemeente op welke datum u naar uw nieuwe appartement verhuist. De gemeente past uw adres daarna aan in de Basisregistratie Personen (BRP). U moet uw verhuizing doorgeven binnen vier weken vóór of uiterlijk vijf dagen na de verhuisdatum. Geef uw adreswijziging op tijd door, anders riskeert u een boete.

Aan instanties die toegang hebben tot de BRP, hoeft u geen adreswijziging door te geven. Ga voor een overzicht van instanties die uw gegevens ontvangen uit de BRP naar www.rijksoverheid.nl.

Geef uw adreswijziging ook door aan overige bedrijven en instanties, zoals uw werkgever, bank, verzekeraar(s) en andere financiële dienstverleners, huisarts, tandarts, et cetera.

Sluit tijdig een energiecontract af voor uw nieuwe adres. Mogelijk kunt u uw energiecontract meeverhuizen, maar ga ook na of het interessant is om over te stappen naar een nieuwe energieleverancier. Een waterleverancier kunt u niet zelf kiezen. Wel is het belangrijk dat u zich op tijd aanmeldt voor waterlevering op uw nieuwe adres.

Pas uw inboedelverzekering aan waar nodig.

Overweeg of u uw post een tijdje wilt laten doorsturen via de verhuisservice van PostNL.