



Technische omschrijving

thús in barrahûs

30 mei 2024

*bouw
bewust*

Lont



Technische omschrijving

Het project Thús in Barrahûs bestaat uit 31 appartementen aan de Overijsselselaan in Leeuwarden.

De bouw wordt gerealiseerd door Lont BV, ingeschreven onder nummer 07145 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is W-2024-07145-A002.

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen.

Inhoudsopgave

Inleiding	4
De Aankoop.....	4
<i>Looptijd hypotheekofferte</i>	4
Toelichting keuzeproces	5
Bouwplaatsbezoek.....	5
Voorschriften en voorwaarden.....	6
Voorrang Woningborg bepalingen	6
Het gebouw en de omgeving	6
1. Peil van het woongebouw	6
2. Grondwerk	6
3. Bestratingen	6
4. Terreininventaris	7
5. Funderingen	7
6. Gevels en wanden	7
6.1 Gevelmetselwerk	7
6.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding.....	7
6.3 Woningscheidende wanden	7
6.4 Overige (dragende) wanden.....	7
7. Vloeren	8
8. Daken	8
9. Buitenkozijnen	8
9.1 Hang- & sluitwerk	8
10. Beglazing	8
11. Buitenschilderwerk	9
12. Trappen	9
13. Liftinstallatie	9
14. Stallingsruimte	9
<i>Klimaat buitenberging</i>	9
15. Buitenriolering en drainage	9
16. Goten en hemelwaterafvoeren	10
17. Ventilatievoorzieningen	10
18. Elektrische installatie	10
19. Waterleiding installatie	11
20. Gasleidingen	11
21. Branddetectie installatie	11
22. Droge blusleidingen of dergelijke	11
23. Gemeenschappelijke gedeelten	11
Het appartement	11
24. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden	11
25. Buitenruimte	11
26. Binnenwanden	12
27. Binnenkozijnen	12
27.1 Hang- & sluitwerk	12
28. Timmerwerk	12
29. Plafond-, wand- en vloerafwerking	12
29.1 Plafondafwerking	12
29.2 Wandafwerking.....	12
<i>Aandachtspunten wandafwerking</i>	12
29.3 Vloerafwerking	13
29.4 Tegelwerken.....	13

29.5 Overige voorzieningen	13
30. Ventilatievoorzieningen en kanalen.....	13
31. Keuken	14
<i>Aanpassen aansluitpunten keuken.....</i>	<i>14</i>
32. Binnenschilderwerk.....	14
33. Sanitair.....	14
34. Elektrische installatie	14
<i>Aanmelden energieleverancier</i>	<i>15</i>
34.1 Aansluitpunten	15
<i>Aansluitpunten keuken</i>	<i>15</i>
34.2 Zwakstroominstallatie.....	15
34.3 Telecommunicatievoorzieningen.....	15
<i>Afsluiten abonnement internet, tv en/of telefoon.....</i>	<i>16</i>
35. Waterinstallatie.....	16
<i>Aanmelden waterleverancier.....</i>	<i>16</i>
36. Verwarmings-/warmwaterinstallatie	16
37. Schoonmaken en oplevering.....	17
<i>Tips rondom verhuizing.....</i>	<i>18</i>
38. Enkele aandachtspunten Woningborg	18
38.1 Meer- en minderwerk	18
38.2 Oplevering	19
38.3 Onderhoud algemeen	19
38.4 Wand- en vloerafwerkingen.....	19
39. Voorbehoud	20
Kleur- en materiaalstaat	22
Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimten	23
Afwerkstaat appartement.....	25

Inleiding

Voor uw appartement is door de garantiplichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

De Aankoop

De aankoop van een appartement wordt gedaan door middel van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van het woongebouw, de appartementen en de uitgifte van de grond 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 de hypotheekakte ook door deze notaris laten verzorgen.

Looptijd hypotheekofferte

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:
 - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - Verkoopkosten;
 - Gemeentelijke leges;
 - Standaard CAR-verzekering tijdens bouwperiode;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI en 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 betalingschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aaneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- 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 t.b.v. bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Alle kosten die verband houden met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

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 afbouw en installaties. U vindt een aantal basis opties en betreffende (meer- of minder)prijzen in de koperkeuzelijst. Naast de opties in de koperkeuzelijst, heeft u mogelijk andere wensen voor uw toekomstig 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 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.

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-/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.

Voorschriften en voorwaarden

De woning 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:

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. 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 Woningborg.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Technische omschrijving;
3. Kleur- en materiaalstaat;
4. Afwerkstaat;
5. Tekeningen.

Het gebouw en de omgeving

1. Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer. Peil=0 komt overeen met 1,70 m + NAP.

Het definitieve peil ten opzichte van NAP wordt op een later tijdstip bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente. Het in deze technische omschrijving vermelde peil is dan ook onder voorbehoud.

2. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

In de kruipruimte van het woongebouw wordt een bodemafluiting aangebracht van zand.

Overtollige grond wordt afgevoerd.

Al het overige grondwerk wordt in opdracht van Onis Vastgoed en Zwanenburg (ontwikkelaar van het naastgelegen woongebouw op hetzelfde perceel) door derden gerealiseerd.

3. Bestratingen

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. De openbare inrichting dient nog nader te worden afgestemd met gemeente Leeuwarden en Zwanenburg (ontwikkelaar van het naastgelegen woongebouw op hetzelfde perceel). Afwijkingen hierin zijn nog mogelijk.

Alle bestratingen worden in opdracht van Onis Vastgoed en Zwanenburg door derden gerealiseerd. De bestrating op het middenterrein zal worden uitgevoerd in betonklinkers in de kleur rood-zwart ter plaatse van de rijbanen en in de kleur antraciet/zwart ter plaatse van de parkeerplaatsen. De voetgangerszone bij de entree van het woongebouw wordt uitgevoerd in betontegels in de kleur grijs.

Het voetpad vanaf de entree van het perceel richting de entree van het woongebouw wordt in een halfverharding uitgevoerd.

De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een terras met 500x500 mm betontegels met vellingkant.

4. Terreininventaris

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. De openbare inrichting dient nog nader te worden afgestemd met gemeente Leeuwarden en Zwanenburg (ontwikkelaar van het naastgelegen woongebouw op hetzelfde perceel). Afwijkingen hierin zijn nog mogelijk.

Tussen de twee woongebouwen wordt op het middenterrein een pergola constructie gerealiseerd. Deze pergola constructie zal als drager dienen voor klimplanten en naarmate de tijd vordert een groene uitstraling krijgen (nog niet bij oplevering).

Tevens zullen er op het middenterrein vier buitenbergingen (in één blok) worden geplaatst.

5. Funderingen

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

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

6. Gevels en wanden

6.1 Gevelmetselwerk

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

De voegen van het gevelmetselwerk worden uitgevoerd met doorstrijkmortel en terugliggend uitgevoerd, 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 van het metselwerk worden niet afgewerkt.

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

De spouw van de buitengevels van het gebouw wordt (gedeeltelijk) gevuld met isolatie van minerale wol. De totale isolatiewaarde van de buitengevelconstructie van de woning bedraagt $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

6.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding

De buitenbetimmering van de buitenbergingen op het middenterrein bestaat uit horizontaal aangebrachte rabatdelen van verduurzaamd naaldhout, op een vurenhouten stijl- en regelwerk. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

6.3 Woningscheidende wanden

De dragende (woningscheidende) wanden in het gebouw worden uitgevoerd in steenachtig materiaal.

6.4 Overige (dragende) wanden

Het binnenspouwblad van de gevels wordt uitgevoerd in steenachtig materiaal.

7. Vloeren

De begane grondvloer van het woongebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De totale isolatiewaarde van deze vloerconstructie bedraagt $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde.

De balkons op de verdiepingen worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een wafelmotief loopvlak en een goot.

Voor de toegang tot (een deel van) de kruipruimten worden sparingen in de begane grondvloer gemaakt. Deze sparingen worden afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog. De posities conform tekening.

8. Daken

De plat dakconstructie van het woongebouw wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde. Het plat dak wordt voorzien van dakisolatie en bitumineuze dakbedekking. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

Het plat dak is bereikbaar via een dakluik met schaartrap. Een valbeveiligingssysteem wordt geleverd.

9. Buitenkozijnen

De schuifdeuren bij de hoofdentree worden vervaardigd van aluminium en zijn voorzien van op tekening aangegeven glasvlakken. De individuele bergingen die direct van buitenaf bereikbaar zijn en de individuele houten buitenbergingen op het parkeerterrein hebben hardhouten buitenkozijnen. Alle overige buitenkozijnen worden vervaardigd van kunststof en zijn voorzien van alle benodigde schuivende of draaiende delen conform tekening.

De hoofdtoegang van het woongebouw vindt plaats door middel van twee schuifdeuren. De eerste schuifdeur gaat automatisch open bij beweging en geeft toegang tot de entree met de postkasten en het bellentableau met video-intercom. De tweede schuifdeur is middels een tag/druppel en vanuit het appartement te openen. Zie ook paragraaf 9.1 Hang- & sluitwerk en 31.3 Telecommunicatievoorzieningen.

Onder gevelkozijnen waaronder zich metselwerk bevindt, worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen geplaatst. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

9.1 Hang- & sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk. De woningentreeddeuren worden voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk. De cilindersloten van de voordeur, balkon deur en individuele berging worden gelijksluitend uitgevoerd. De entree tot de ruimte met individuele bergingen is voorzien van een deurautomaat welke middels een tag/druppel kan worden geactiveerd.

10. Beglazing

Daar waar in alle buitenkozijnen en -deuren beglazing voorkomt, wordt HR++ isolerende beglazing aangebracht.

11. Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde).

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'. Met name als de architect heeft gekozen voor donkere kleuren is opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

12. Trappen

Voor de toegang van de diverse verdiepingen worden er in de gemeenschappelijke verkeersruimte betonnen trappen, voorzien van een wafelmotief loopvlak, geplaatst.

Langs de muurzijden van de trappen worden een metalen leuningen aangebracht. Kleur conform afwerkstaat.

13. Liftinstallatie

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

14. Stallingsruimte

Voor de stalling van fietsen worden individuele bergingen gemaakt. Deze bergingen zijn op de begane grond en grotendeels binnen gesitueerd. Een viertal bergingen is buiten gesitueerd.

De toegang van de berging kan worden afgesloten met inbraakvertragend sluitwerk voorzien van een cilinderslot, gelijksluitend met de woningentredeur.

Klimaat buitenberging

Een buitenberging heeft een gevelopbouw bestaande uit houten delen. Het betreft een ongeïsoleerde en onverwarmde ruimte, waar de luchtvochtigheid binnen meestal net zo hoog is als buiten. Een dergelijke ruimte is daarmee niet geschikt voor de opslag van vochtgevoelige eigendommen.

15. Buitenriolering en drainage

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht. Het vuilwater stelsel wordt aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente. Het schoonwater wordt geloosd op oppervlaktewater.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

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, welke bovendaks uitmonden.

Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering en de doorspuitmogelijkheden van het drainagesysteem wordt, indien van toepassing, bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt.

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

16. Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de balkons en dakterrassen zijn van aluminium, in kleur conform kleur- en materiaalstaat, en worden met de benodigde beugels gemonteerd. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.

De hemelwaterafvoeren van het dak zijn van kunststof en worden via de schachten en de kruipruimte aangesloten op de riolering.

17. Ventilatievoorzieningen

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten is er gekozen voor een systeem met mechanische toe- en afvoer. Bij de individuele bergingen op de begane grond wordt natuurlijke toevoer via roosters in de gevel en mechanische afvoer toegepast. De individuele buitenbergingen op het parkeerterrein worden via roosters in de gevels op natuurlijke wijze geventileerd.

De kruipruimten worden geventileerd door middel van een aantal roosters in de gevels.

18. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer.

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

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen in de entreehal.

Het woongebouw is niet voorzien van PV-panelen.

Omschrijving van de verlichting van de (besloten) verkeersruimten:

- Diverse armaturen, deels met noodunit, welke door middel van bewegingssensoren worden geschakeld.
- Ten behoeve van schoonmaakdoeleinden worden per verdieping twee enkele wandcontactdozen, voorzien van een slot, geplaatst.

Omschrijving verlichting berg- / stallingsruimte:

- Diverse armaturen, deels met noodunit, welke door middel van bewegingssensoren worden geschakeld.
- Elke individuele berging wordt voorzien van een lichtpunt met armatuur incl. bewegingssensor. Het lichtpunt is aangesloten op de gemeenschappelijke meterruimte. Er is geen wandcontactdoos aanwezig. In de gangzone worden een aantal wandcontactdozen voor algemeen gebruik geplaatst.

Omschrijving verlichting gevel:

- Ter plaatse van de hoofdentree en entree individuele bergingen komen armaturen welke door middel van een tijds klok in de meterkast worden geschakeld.

19. Waterleiding installatie

De appartementen worden middels individuele watermeters aangesloten op het openbare net.

De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

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.

De werkkast wordt voorzien van een uitstortgootsteen met close-up boiler.

20. Gasleidingen

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

21. Branddetectie installatie

Er worden geen branddetectie installaties geplaatst.

22. Droge blusleidingen of dergelijke

In het trappenhuis wordt geen droge blusleiding geplaatst.

23. Gemeenschappelijke gedeelten

Korte omschrijving van de afwerking van de diverse (besloten) gemeenschappelijke verkeersruimten:

Vloerafwerking:

- Schoonloopmat, keramische tegels, PVC-vloeren en vloercoating conform afwerkstaat.

Wandafwerking:

- Spuitwerk.

Plafondafwerking:

- Spuitwerk en deels akoestische plafonds ter beperking van galm.

De vloer- en wandafwerking worden waar nodig voorzien van dilataties.

In verband met brandveiligheidseisen zijn diverse binnendeuren voorzien van deurdrangers. De binnendeuren ter plaatse van de liftportalen zijn tevens voorzien van kleefmagneten.

Het appartement

24. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- Woonkamer;
- Keuken;
- Slaapkamer 1;
- Slaapkamer 2.

25. Buitenruimte

De appartementen op de begane grond zijn voorzien van een terras.

De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een balkon of dakterras.

26. Binnenwanden

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

Waar nodig worden dilataties aangebracht. Wanneer deze dilataties worden afgewerkt met stucwerk, is het mogelijk dat ze ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

Binnenwanden onder plat dak worden aan de bovenzijde voorzien van een kunststof U-profiel.

27. Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen met een bovenlicht en een afgeslankte bovendorpel.

De bovenlichten van de kozijnen worden voorzien van enkel glas. Het bovenlicht van de kozijnen in de meterkast en de WTW-kast, worden voorzien van een dicht paneel. De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren.

27.1 Hang- & sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk, met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De deuren van de meterkast en de WTW-kast worden voorzien van een kastslot.

28. Timmerwerk

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

29. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

29.1 Plafondafwerking

De plafonds in het appartement worden afgewerkt met spuitwerk (in het plafond blijven V-naden zichtbaar). De plafonds van de meter- en WTW-kast worden niet afgewerkt.

29.2 Wandafwerking

De wanden van het appartement worden behangklaar afgewerkt. De wanden van de meterkast, de WTW-kast en in de berging t.p.v. de installaties worden niet afgewerkt.

Nota bene, 'behangklaar' betekent dat de wanden geschikt zijn voor het aanbrengen van behang.

Aandachtspunten 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.

Zie ook 38.4 Wand- en vloerafwerkingen

29.3 Vloerafwerking

In het gehele appartement worden zandcement dekvloeren toegepast, dik 70 mm. In de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren op de verdiepingen worden zwevend uitgevoerd.

De bovenkant afgewerkte vloer van de badkamer ligt mogelijk hoger dan de bovenkant afgewerkte vloer van de rest van het appartement (opstap).

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

29.4 Tegelwerken

De wanden van de badkamer worden voorzien van keramische wandtegels tot plafond. De vloer wordt voorzien van keramische vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept en onder afschot naar het doucheputje aangebracht. Het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt.

Het standaard tegelpakket staat uit:

- Wit glanzend of wit matte wandtegels afm. 200x400 mm, liggend in blokverband verwerkt met zilvergrijze voeg;
- Zwart matte of antraciet matte vloertegels afm. 300x300 mm, recht in blokverband verwerkt met grijze voeg.
- Uitwendige hoeken worden met een wit kunststof hoekprofiel afgewerkt.

Via de Koperskeuzelijst kunt u de gewenste kleur aangeven.

Het is mogelijk om bij de tegelleverancier andere tegels uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

29.5 Overige voorzieningen

Daar waar nodig worden onder de raamkozijnen aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet toegepast.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

30. 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 in wordt geblazen. Hierdoor gaat er veel 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 WTW-kast of berging 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 voorverwarmde verse buitenlucht ingeblazen. De plaats en het aantal van de ventielen is op de tekeningen indicatief aangegeven.

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 de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

31. 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. Na de oplevering van uw appartement kan een keuken 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.

32. Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de afwerkstaat.

33. Sanitair

Het sanitair zoals omschreven in bijgevoegd sanitairpakket wordt geleverd en gemonteerd.

Het is mogelijk om bij de projectleverancier ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

34. 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 aanneemsom inbegrepen.

Aanmelden energieleverancier

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer. De ondernemer meldt het contract voor energielevering af op de dag van de oplevering. U dient zelf een leveringscontract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

34.1 Aansluitpunten

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 300 mm boven de vloer. In de berging ter plaatse van warmtepomp, ventilatie unit, wasmachine/wasdroger, en in de stallingsruimte op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok 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. Ter plaatse van eventuele trapleuningen op circa 1200 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. Doordat de rookmelder aan de vrijloop deurdranger van de woningentreedeur is gekoppeld, zal de deurdranger worden geactiveerd zodra de rookmelder rook detecteert. De deurdranger zal vervolgens de deur automatisch sluiten.

Aansluitpunten keuken

Ter plaatse van keuken worden de volgende elektrapunten aangebracht:

- 1 lichtpunt op schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik (boven het aanrecht);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos op circa 2300 mm boven de vloer t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een elektrische kookplaat (2x230V-aansluiting);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een oven/magnetron (aparte meterkastgroep);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser (aparte meterkastgroep);
- 1 loze leiding t.b.v. een boiler.

34.2 Zwakstroominstallatie

Het appartement is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de woningentreedeur, een beltrafo in de meterkast en een zoemer in de hal nabij de meterkast.

34.3 Telecommunicatievoorzieningen

Het appartement is voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon of data aansluiting in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Deze inbouwdozen worden afgemonteerd met een afdekraam incl. blindplaat.

Standaard wordt het appartement voorzien van een meterkastaansluiting voor CAI. Indien in de wijk aanwezig wordt ook een meterkastaansluiting voor glasvezel aangelegd. KPN realiseert enkel nog na

oplevering een meterkastaansluiting op haar kopernetwerk indien dit in de wijk aanwezig is en er door de koper een abonnement wordt afgesloten.

In de hal wordt een intercomtoestel geplaatst. Met dit toestel kan een spreekluisterverbinding worden gemaakt met de intercom in het bellentableau bij de portiekentree. Met dit toestel kan de elektrische sluitplaat van de portiekentree worden bediend, zodat bezoekers toegang tot het gebouw kunnen krijgen.

Afsluiten abonnement internet, tv en/of telefoon

Een abonnement voor internet, televisie en/of telefoon moet u zelf afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening. U bent vrij in het kiezen van een aanbieder.

35. Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein in het toilet.
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
3. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.
4. Wasmachinekraan.
5. Vulkraan voor de warmtepomp.
6. Aansluiting voor de boiler.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.

Aanmelden waterleverancier

De kosten van gebruik van water zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer. De ondernemer meldt het contract voor levering af op de dag van de oplevering. U dient zich zelf als klant op het nieuwe adres aan te melden bij de waterleverancier. Een waterleverancier kunt u niet zelf kiezen, deze verschilt per regio.

36. Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt er een warmtepompsysteem geïnstalleerd. De binnenunit met geïntegreerde boiler wordt geplaatst in de berging. De buitenunit wordt geplaatst op het plat dak van het woongebouw. De boiler heeft een inhoud van 190 liter van 55°C en een warmwatercapaciteit van circa 305 liter van 38°C. De opwarmtijd voor de boiler bedraagt circa 95 minuten.

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 verdeler van de vloerverwarming wordt in de berging geplaatst. De verdeler wordt voorzien van een wegneembare omkasting in de kleur wit. 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 bergruimte 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 en kan slechts een paar graden onder de buitentemperatuur. Het gebruik van de koeling geeft een hoger stroomverbruik.

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

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

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten in het appartement.

37. Schoonmaken en oplevering

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.

Op het moment van oplevering inspecteren ondernemer en u samen het gebouwde; eventuele onvolkomenheden worden genoteerd op het "proces-verbaal van oplevering", hetgeen bindend is voor het herstel. De punten, zoals deze zijn opgenomen in het proces-verbaal van oplevering, zullen binnen 20 werkbare werkdagen na de oplevering worden hersteld c.q. uitgevoerd. Voor de punten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleveringspunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

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.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd krimpscheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

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 krimpemde 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. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

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.

38. Enkele aandachtspunten Woningborg

38.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de

garantievoorwaarden en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op een zolder houdt niet in dat er sprake is van een "slaapkamer" welke aan alle eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

38.2 Oplevering

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

38.3 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de bereikbaarheid van verschillende (installatie)onderdelen en/of de huidige ARBO voorschriften extra kosten voor het uitvoeren van het onderhoud bij u in rekening worden gebracht. Eén en ander is afhankelijk van het ontwerp en locatie.

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

38.4 Wand- en vloerafwerkingen

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrenge van wand- en vloerafwerkingen in uw woning.

De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijvoorbeeld bij het verwarmen van de woning tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten et cetera. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen.

Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijvoorbeeld een PVC-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van een dampdichte afwerking altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de dampdichte afwerking te laten uitvoeren door een professionele applicateur.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper de ondernemer daarvan tijdig in kennis te stellen zodat de ondernemer kan nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kan de ondernemer daarop dan ook niet anticiperen.

39. Voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede overheidsinstanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het woongebouw en de appartementen zijn op de verkooptekening(en) aangegeven. Op de verkooptekening(en) is de plaatsing van het woongebouw ten opzichte de omgeving aangegeven op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente, zoals die vóór de aanvang van de verkoop beschikbaar waren. Nadere invulling van de openbare ruimte en wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, worden voorbehouden.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke) op de verkooptekening is niet gemaakt. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

De aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.



Waar in de technische omschrijving een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de verkoopbrochure opgenomen 3D-impresies en eventuele ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde "artist impressions". Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impresies en ingekleurde plattegronden enerzijds en de verkooptekeningen en daadwerkelijk uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impresies en ingekleurde plattegronden worden ontleend.

Het verblijfsgebied van ruimten die zijn aangemerkt als woonkamer, keuken of slaapkamer, is minimaal 55% van het gebruiksgebied, waarbij de krijtstreepmethode is gehanteerd.

Kleur- en materiaalstaat

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Gevels		
Metselwerk	Baksteen (waalformaat)	Oranje bont
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
Gevelbekleding	Hout	Antraciet
Keimwerk	Baksteen	Wit
2. Gevelopeningen algemeen		
Kozijn hoofdentree	Aluminium	Antraciet
Kozijnen bergingen	Hardhout	Antraciet
3. Gevelopeningen app.		
Kozijnen buitenzijde	Kunststof met houtnerffolie	Antraciet
Kozijnen binnenzijde	Kunststof	Wit
Draaiende delen buitenzijde	Kunststof met houtnerffolie	Antraciet
Draaiende delen binnenzijde	Kunststof	Wit
Deuren buitenzijde	Kunststof	Antraciet
Deuren binnenzijde	Kunststof	Wit
Waterslagen	Aluminium	Antraciet
Lateien / geveldraggers	Staal	Koperbruin
Kantplanken	Foam isolatie met toplaag	Cementgrijs
4. Beglazingen		
Algemeen	HR++ isolatiebeglazing	Blank
Gemeenschappelijke gedeelten	HR++ isolatiebeglazing	Blank
5. Dakbedekkingen		
Platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Dakrandafwerking plat dak	Aluminium	Antraciet
Hemelwaterafvoeren	Aluminium	Antraciet
6. Overig		
Plafond hoofdentree	Plaatmateriaal	Wit
Balkons	Prefab beton	Grijs
Balkonkolommen	Staal	Thermisch verzinkt
Balustrades	Staal	Antraciet
Dakterrassen	Betontegels	Grijs

Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Entree		
Vloer	Zandcementdekvloer met schoonloopmat	Antraciet
Wanden	Spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch plafond	Wit
Uitrusting	Intercominstallatie / deuropener Postkasten	
2. Centrale meterkast		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Plaatmateriaal	
Plafond	Onafgewerkt	
3. Hal		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloertegels	Antraciet
Wanden	Spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch plafond	Wit
4. Liftportaal BG		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloertegels	Antraciet
Wanden	Spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch plafond	Wit
5. Liftportaal verdiepingen		
Vloer	Zandcementdekvloer met PVC vloerafwerking	N.t.b.
Wanden	Spuitwerk	Wit
Plafond	Akoestisch plafond	Wit
6. Gangen		
Vloer	Zandcementdekvloer met PVC vloerafwerking	N.t.b.
Wanden	Spuitwerk	Wit
Plafond	Spuitwerk en deels akoestisch plafond	Wit
7. Trappenhuis		
Vloer	Zandcementdekvloer met PVC vloerafwerking	N.t.b.
Wanden	Spuitwerk	Wit
Plafond	Spuitwerk en deels akoestisch plafond	Wit
Trappen	Prefab beton	Grijs
8. Bergruimte VvE		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Onafgewerkt	
Plafond	Onafgewerkt	
9. Werkkast		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloertegels	Antraciet
Wanden	Wandtegels	Wit
Plafond	Spuitwerk	Wit
Uitrusting	Uitstortgootsteen	

Onderdeel	Materiaal	Kleur
10. Hydrofoorroimte		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloercoating	Grijs
Wanden	Onafgewerkt	
Plafond	Houtwolplaten	Wit
Uitrusting	Hoofdwatmeter Hydrofoor	
11. Individuele bergingen		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloercoating	Grijs
Wanden	Kalkzandsteen, deels met voorzetwand onafgewerkt	Naturel
Plafond	Houtwolplaten	Wit
Uitrusting	Lichtpunt met armatuur incl. bewegingssensor	
12. Individuele buitenbergingen		
Vloer	Beton onafgewerkt	Grijs
Wanden	HSB onafgewerkt	Naturel
Plafond	HSB onafgewerkt	Naturel
Uitrusting	Lichtpunt met armatuur incl. bewegingssensor	
13. Bergingsgangen		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloercoating	Grijs
Wanden	Kalkzandsteen onafgewerkt	Naturel
Plafond	Houtwolplaten	Wit

Afwerkstaat appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Algemeen		
Woningentreekozijn	Hardhouten kozijn	Antraciet
Woningentreedeur	HPL	Antraciet
Binnenkozijnen	Staal	Kristalwit
Binnendeuren	Hout met honingraat vulling en krasvaste laklaag	Kristalwit
Dagkanten	Hout	Wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	Bianco C
Schakelmateriaal e.d.	Kunststof	Wit
2. Hal		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
Opmerkingen	Meterkast en WTW-kast worden aan de binnenzijde niet afgewerkt.	
3. Toilet		
Vloer	Vloertegels conform monster	(Donker)grijs
Wanden	Wandtegels conform monster + spuitwerk	Wit
Plafond	Spuitwerk	Wit
4. Woonkamer / keuken		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar, behalve t.p.v. keukenblok	
Plafond	Spuitwerk	Wit
5. Slaapkamer(s)		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
6. Badkamer		
Vloer	Vloertegels conform monster	(Donker)grijs
Wanden	Wandtegels conform monster	Wit
Plafond	Spuitwerk	Wit
7. Berging		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar, behalve t.p.v. installaties	
Plafond	Spuitwerk	Wit