

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

ALGEMENE PROJECTGEGEVENS

Korte omschrijving van het werk

Project: Stationsstraat Coevorden
Plan: 15 appartementen
Appartement: 1 t/m 15
Projectnummer: 124200

Projectontwikkeling:

KROON Vastgoedontwikkeling
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
☎ 074 792 0010
✉ info@kroon-bv.nl
www.kroonvastgoedontwikkeling.nl

Bouwrealisatie:

Aannemersbedrijf Bramer B.V.
Almeloseweg 36
Postbus 53
7670 AB VRIEZENVEEN
☎ 0546 562 555
✉ info@bramerbv.nl
www.bramerbv.nl

Verkoop en inlichtingen:

Startbox Emmen
Marktplein 150b
7811 BA EMMEN
☎ 0591 820 320
✉ emmen@start-box.nl
www.start-box.nl/

INHOUDSOPGAVE:	Pagina:		Pagina:
00. ALGEMEEN	2	31. BEGLAZING	9
01. TEKENINGEN	2	32. SCHILDERWERK	10
02. REIKWIJDTE	2	33. BINNENRIOLERING	10
03. GARANTIE INSTITUUT WONINGBOUW (GIW)	3	34. WATERINSTALLATIE EN SANITAIR	10
04. GOEDKEURING	3	35. VERWARMINGSINSTALLATIE	11
05. OPLEVERING EN START BOUW	3	36. WARMTE TERUGWIN VENTILATIE	11
06. GARANTIE	3	37. ELEKTRISCHE INSTALLATIE	12
07. WERKEN BUITEN BESTEK	3	38. ONBEDRADE LEIDINGEN	12
08. ENTREE	4	39. ALGEMENE INFORMATIE	12
09. APPARTEMENTSRECHT	4	40. WERKZAAMHEDEN VOOR DE OPLEVERING	12
10. MEER- EN MINDERWERK	5	41. BIJ DE OPLEVERING	13
11. VERZEKERING	5	42. NA DE OPLEVERING	13
12. RUIMTE BEPALINGEN VOLGENS BOUWBESLUIT	5	42.1 BOUWVOCHT	13
13. PEIL VAN DE WONING	5	42.2 KRIMP	13
14. GRONDWERK	5	42.3 BEGLAZING	13
15. BUITENRIOLERING	6	42.4 SCHILDERWERK	13
16. BUITENRUIMTE	6	42.5 ENERGIE	13
17. FUNDATIE	6	42.6 VERZEKERING	13
18. BETONWERK	6	43. HET PLEZIER VAN EEN EIGEN WONING	14
19. METSELWERKEN	6	43.1 ALGEMEEN	14
20. SYSTEEMVLOEREN	7	43.2 WONINGBORG, WAT IS DAT?	14
21. HOUTCONSTRUCTIES	7	43.3 WAT BETEKENT WONINGBORG VOOR U?	14
21A. BERGINGEN	7	44. WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN EEN WONING	15
22. KOZIJNEN, DEUREN EN RAMEN	7	44.1 KOOP/AANNEMINGS- OVEREENKOMST	15
23. DAKBEDEKKINGEN	8	44.2 PRIJSSTIJGINGEN	15
24. GOTEN EN HEMELWATER- AFVOEREN	8	44.3 DE HYPOTHEEK	15
25. KUNSTSTEEN	8	44.4 KOSTEN TIJDENS DE BOUW	15
26. STUKADOORSWERK	8	44.5 SLEUTELOVERDRACHT	15
27. TEGELWERKEN	8	45. AFWERKSTAAT	16
28. AFWERKVLOER	9		
29. METAALWERKEN	9		
30. BINNENTIMMERWERK EN BINNENINRICHTING	9		

00. ALGEMEEN

Met het kopen van een appartement zijn vaak grote bedragen gemoeid. Geld dat in negen van de tien gevallen beschikbaar komt in de vorm van een hypothecaire lening en dat maakt het eens te meer noodzakelijk goed te weten wat u koopt. Het is zaak uzelf op dit gebied goed te documenteren. Eén van de hulpmiddelen daarvoor is deze technische omschrijving. Deze tekst heeft niet alleen als doel u uit te leggen wat u allemaal koopt maar heeft ook de status van een juridisch stuk. Deze technische omschrijving maakt deel uit van de aannemingsovereenkomst. Dat verklaart ook waarom de tekst van dit hoofdstuk wat formeel is opgesteld. Deze technische omschrijving vormt één geheel samen met de verkooptekeningen.

01. TEKENINGEN

De maten op de tekening staan in millimeters aangegeven. De ervaring leert dat in werkelijkheid enigszins van deze maatvoering kan worden afgeweken. Hoewel de geveltekeningen en de situatie zo exact mogelijk zijn weergegeven, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De appartementen worden gebouwd conform de geldende eisen uit het bouwbesluit. Voor meer informatie over het Bouwbesluit kunt u zich wenden tot de gemeentelijke instanties van Gemeente Coevorden, waarin uw appartement wordt gebouwd.

02. REIKWIJDTE

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Ondanks bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarmee de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze geen afbreuk doen aan de waarden, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. Ook indien kokers/buizen noodzakelijkerwijs aangebracht dienen te worden, welke niet op tekening vermeld zijn, is de aannemer gerechtigd deze ten allen tijde aan te brengen.

Daar waarin deze technische omschrijving fabricaten of merken met name worden genoemd, mogen eveneens andere fabricaten of merken worden toegepast, welke minstens van gelijke kwaliteit zijn. De op tekening aangegeven maten zijn circa-maten. De in deze technische omschrijving genoemde en op de verkooptekening(en) aangegeven huishoudelijke apparaten, zoals bijvoorbeeld kooktoestellen, wasautomaten, losse kasten en meubilair, alsmede eventuele tuinmuren, overig tuinmeubilair zoals plantenbakken en potten, auto's zijn niet in de aanneemsom begrepen en behoren niet tot het werk, of deze moeten apart vermeld zijn. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen, parkeerplaatsen etc.) en de bergingen is aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens. Wijzigingen hiervan vallen buiten de invloedssfeer van de aannemer.

Noot: de verstrekte flyers en brochures dienen ter informatie, indien de tekeningen, de flyers en/of de brochures afwijken van deze technische omschrijving, is laatstgenoemde doorslaggevend. De flyer geeft bijvoorbeeld kleuren metselwerk aan maar in de praktijk kunnen de kleuren anders worden uitgevoerd.

03. GARANTIE INSTITUUT WONINGBOUW (Woningborg)

Dit project wordt onder Woningborg-garantie gebouwd. Dat betekent dat, ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, regelementen en standaard voorwaarden gelden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar c.q. nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Zie hiervoor de Woningborg garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024. Meer over het Woningborg leest u elders in deze technische omschrijving.

04. GOEDKEURING

De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring door de gemeente Coevorden (omgevingsvergunning).

05. OPLEVERING EN START BOUW

- De oplevering geschiedt bij het gereedkomen van de appartementen.
- De onderhoudsperiode is 3 maanden.
- De oplevering, sleuteloverhandiging en de daarop volgende onderhoudsperiode zullen aan de hand van een nader uit te werken werkschema en nadere bepalingen worden vastgesteld.
- De oplevering zal plaatsvinden binnen 300 werkbare werkdagen na start bouw, conform de hiervoor genoemd en geldende regelingen van het Woningborg.
- De start van de bouw zal zo spoedig mogelijk plaatsvinden, doch niet eerder dan nadat 70% van de appartementen zal zijn verkocht en de omgevingsvergunning is verleend. Of wanneer de ontwikkelaar eerder aangeeft te starten dan bij 70% verkocht.
- Voordat de bouw kan starten moeten alle wensen van de opties bekend zijn. U ontvangt hiervan een uiterlijke datum van de kopers begeleidster.

06. GARANTIE

Betreffende garanties, garantietermijnen, etc. wordt, verwezen naar de hiervoor geldende regelingen van Woningborg garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

07. WERKEN BUITEN BESTEK

Werken buiten bestek, die geen deel uitmaken van de VON prijs, uit te voeren door derden zijn;

- Aansluiting voor CAI;
- Aansluitkosten voor glasvezel;
- Kosten t.b.v. levering elektra, water, glasvezel (koper moet zelf een leveringscontract afsluiten);
- Paden t.b.v. entree appartementen;
- Garantie op hagen en overig groen;
- Binnen schilderwerk (zie ook hoofdstuk schilderwerk).

08. ENTREE / TRAPPENHUIS

Alle appartementen zijn op de tekening aangegeven met een nummer. Dit is niet uw toekomstige huisnummer, maar het zogenaamde bouwnummer dat aan uw appartement is toegekend. De locatie van uw appartement is weergegeven op de situatietekening.

De appartementen krijgen een gezamenlijke entree voorzien van een naar binnen draaiende deur en een postkasten unit met een modulair camera spreek-luister paneel, aangesloten op de huisinstallatie. Buitenlichtpunten met armatuur en een schemerschakelaar worden aangebracht, zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

De vloer in de entree wordt afgewerkt met tegels (300x300mm) in de kleur antraciet/grijs, waarbij ook houten vloerplinten worden geplaatst. In de vloersparing bij binnenkomst wordt tevens een schoonloopmat aangebracht. De wanden in de entree worden voorzien van glasvlies en sauswerk, en het plafond wordt afgewerkt met spuitwerk.

In de trappenhuizen op de verdiepingen wordt op de vloer naadvilt aangebracht. De wanden en plafonds worden, net als in de entree, voorzien van glasvlies en sauswerk, en spuitwerk.

De algemene technische ruimte wordt op de vloer voorzien van een slijtlaag in de afwerkvloer en wordt verder afgewerkt middels raapwerk op de wanden en spuitwerk op het plafond.

In de entree wordt een gezamenlijke meterkast geplaatst. Onder de trap wordt een trapkast gerealiseerd, voorzien van schakelaar met wandlichtpunt, enkele gearde wandcontactdoos en hydrofoor. Zes lichtpunten met armatuur worden verdeeld over de entree en het trappenhuis geplaatst.

De trappen en bordessen in het trappenhuis worden uitgevoerd als schoonwerk beton (onbehandeld) voorzien van stalen spijlen traphek en stalen leuning. De onderzijde van de trap zal wit worden gespoten.

Ten behoeve van de entree van de appartementen wordt in het trappenhuis een lift aangebracht. Deze lift is toegankelijk vanaf entree straatniveau en de liftportalen. De lift zal worden uitgevoerd conform de hiervoor geldende voorwaarden voor een bouwblok met 3 bouwlagen.

09. APPARTEMENTSRECHT

Een appartementsrecht is een aandeel in een gebouw met toebehoren. Dit betekent dat indien u een appartementsrecht koopt u mede-eigenaar wordt van het gebouw. Bovendien krijgt u hiermee het exclusieve gebruiksrecht van een deel van het gebouw. Bij een appartementsrecht wordt onderscheid gemaakt tussen het persoonlijk gebruik van het privégedeelte en het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Met het gebruik van het privégedeelte wordt het gedeelte bedoeld dat bestemd is om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt door een eigenaar van een appartementsrecht ofwel het appartement. Met het medegebruik van de gemeenschappelijke gedeelten wordt het gedeelte bedoeld dat bestemd is gezamenlijk te worden gebruikt door (een groep van) de appartements-eigenaren. Hierbij kan gedacht worden aan de gezamenlijke entree, trapopgang of lift.

Het verzorgen van het onderhoud van deze gezamenlijke gedeelten van het appartementencomplex komt voor rekening van de nog op te richten VVE waarvan elke appartements-eigenaar verplicht lid is.

10. MEER- EN MINDERWERK

De mogelijkheid voor het opdragen van meer- en minderwerk is aanwezig via de standaard meer- en minderwerklijst, mits de voortgang van de bouw niet wordt verstoord. Een en ander zal na het tekenen van de aannemingsovereenkomst in overleg met de verkoopbegeleidster geschieden. Alle wensen moeten voldoen aan de geldende voorschriften en de Woningborg garantiebepalingen. Dit vanwege het feit dat uw appartement bij oplevering wel moet voldoen aan het Bouwbesluit en aan de Woningborg garantiebepalingen. Meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zonder meer rechten aan kunnen worden ontleend. Aannemersbedrijf Bramer BV dient zich in elk geval te allen tijde, te houden aan de verleende omgevingsvergunning.

11. VERZEKERING

De aannemer verzekert tot en met de dag van de oplevering van het werk, onverminderd de wettelijke en contractuele aansprakelijkheid, de risico's van verlies of beschadiging van het werk, met inbegrip van de fundering, alsmede de bouwstoffen en bouwmaterialen, die op het werk of elders aanwezig zijn. Vanaf de datum van oplevering dient u uw appartement zelf te verzekeren.

12. RUIMTEBEPALINGEN VOLGENS HET BOUWBESLUIT

- entree / trappenhuis	verkeersruimte
- slaapkamers	verblijfsruimte
- badkamer	badruimte
- toilet	toiletruimte
- meterkast	technische ruimte
- techniekruimte	technische ruimte
- woonkamer	verblijfsruimte
- keuken/eetkamer	verblijfsruimte
- buitenberging	bergruimte

13. PEIL VAN DE WONING

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer op de begane grond. De hoogte van dit peil wordt door de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Coevorden bepaald. De afstand van voorgevel tot erfgrans wordt eveneens door de gemeente bepaald. Dit wordt de rooilijn genoemd. Wijzigingen van de peilhoogte en/of verschuiving van de rooilijn ten opzichte van de situatie geeft geen aanleiding tot enige rechtsvordering.

14. GRONDWERK

Voor funderingen en rioleringen worden de nodige ontgravingen verricht. Maatvoeringen en juiste ligging worden in overleg met de gemeente in het werk bepaald. De grond die vrijkomt met ontgraven wordt geëgaliseerd over het terrein. Er wordt geen grond afgevoerd en ook geen extra grond aangevoerd.

15. BUITENRIOLERING

Het vuilwater wordt apart van het hemelwater afgevoerd. De gehele riolering (zowel vuil- als hemelwater) wordt uitgevoerd in een gescheiden systeem van kunststof buizen, in overeenstemming met de voorschriften in de plaatselijke bouwverordening. De leidingen zijn daar waar nodig voorzien van de nodige ontpoppingsstukken. De uitgaande grondleidingen voor afvoer vuilwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Het regenwater wordt middels infiltratiekratten in de grond geïnfiltreerd. De aansluitkosten voor aansluiting op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen.

16. BUITENRUIMTE

Elk appartement, met uitzondering van bouwnummers 1 t/m 5 op de begane grond, beschikt over een eigen terras voorzien van een stalen hekwerk. De appartementen met bouwnummers 6 t/m 15 hebben een prefab beton balkon. Deze wordt niet nader afgewerkt.

17. FUNDATIE

Ten behoeve van het berekenen van de funderingen is een grondonderzoek verricht. Aan de hand van de resultaten van het uitgevoerde grondonderzoek en de bijbehorende sonderingen wordt voor het appartementencomplex een fundering bepaald. Vorm en afmeting van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring aan de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Coevorden voorgelegd. De funderingsconstructie wordt in gewapend beton uitgevoerd, al of niet gedeeltelijk geprefabriceerd. De toe te passen funderingsconstructie geeft geen reden tot verrekening. De kruipruimte wordt geventileerd doormiddel van kunststof ventilatieroosters. In de kruipruimte onder de begane grondvloer kan in natte perioden water komen te staan.

18. BETONWERK

De funderingsconstructie wordt in gewapend beton uitgevoerd, al of niet gedeeltelijk geprefabriceerd. Alle vloeren in het appartement zijn gewapend betonnen systeemvloeren (zoals ook benoemd bij punt 20). De raamdorpels onder de kozijnen in het metselwerk worden uitgevoerd in beton, naturel kleur.

19. METSELWERKEN

Het gevelmetselwerk van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in bakstenen of steenstrips. In hoofdzaak wordt een rood genuanceerde kleur steen toegepast. De uiteindelijke kleuren kunnen in werkelijkheid afwijken van de kleuren zoals op de tekening. De voegen in het gevelmetselwerk zijn grijs.

De binnenspouwbladen van de buitenspouwmuren worden gedeeltelijk opgetrokken in kalkzandsteen en gedeeltelijk in HSB-gevelelementen, conform de verkooptekening. De buitenspouwmuren worden geïsoleerd met minerale wol, zodanig dat de buitenmuur een minimale isolatiewaarde bereikt van $R_c = 4,7 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De buitenspouwbladen bestaan uit gevelmetselwerk.

De scheidingswanden tussen de appartementen worden conform de huidige brandveiligheidseisen vervaardigd met kalkzandsteen lijmelementen.

De binnenwanden worden daar waar nodig uitgevoerd als constructieve wanden, in kalkzandsteen. Niet dragende wanden worden uitgevoerd in gasbetonelementen van 100 mm dikte.

20. SYSTEEMVLOEREN

Alle vloeren in het appartementencomplex zijn gewapend betonnen systeemvloeren. De begane grondvloer van het appartementencomplex wordt uitgevoerd in een geïsoleerde kanaalplaatvloer, die een isolatiewaarde heeft van $R_c=3,7m^2K/W$. De 1^e verdiepingvloer en 2^e verdiepingvloer worden uitgevoerd met een breedplaatvloer.

21. HOUTCONSTRUCTIES

De dakconstructie van het appartementencomplex bestaat uit een breedplaatvloer die is afgewerkt met bitumen. Deze wordt zodanig geplaatst dat er voldoende afschot is voor afwatering. De isolatiewaarde van het dak bedraagt $R_c=6,3m^2K/W$.

21.A BERGINGEN

De houten bergingen van de appartementen worden voorzien van een betonvloer. De gevels bestaan uit verduurzaamde houten regels waarop verduurzaamde vuren halfhouts rabat bevestigd wordt. Het dak bestaat uit een houten balklaag waarop 18 mm spaanplaat (groene kleur) en 1-laagse bitumen dakbedekking bevestigd wordt. De houten bergingen zijn niet geïsoleerd.

22. KOZIJNEN, DEUREN EN RAMEN

Alle buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden uitgevoerd onder garantie met KOMO certificaat. Keuze van het materiaal zal afgestemd worden op onder andere de milieuvorschriften die ten tijde van de uitvoering gelden en onder Woningborg garantie verwerkt mogen worden. De kozijnen worden uitgevoerd in hout. De kleur van de kozijnen, deuren en overige draaiende delen is RAL 7040 (venstergrijs), met uitzondering van de kozijnen en entreedeuren van bouwnummers 1 t/m 5. De kleur van de kozijnen en entreedeuren van bouwnummer 1, 3 en 5 is namelijk BY 15 (geel) en van 2 en 4 is RAL 6011 (reseda groen). De voordeur van het appartement welke uitkomt in het trappenhuis is uitgevoerd als stompe, zelfsluitende deur.

De buitenkozijnen, -ramen, en -deuren van de appartementen inclusief het daarop aanwezige hang- en sluitwerk, voldoen aan het politiekeurmerk Veilig Wonen, voor zover deze rechtstreeks vanaf het maaiveld of via een plat dak bereikbaar zijn. De buitendeuren van een appartement worden voorzien van gelijksluitende cilinders zodat alle deuren met dezelfde sleutel bediend kunnen worden. De buitendeur naar de voortuin van bouwnummers 1 t/m 5 is uitgevoerd als schuifdeur, bij bouwnummers 6 t/m 15 zijn dit twee naar binnen draaiende deuren, e.e.a. zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

De binnendeurkozijnen zijn stalen montagekozijnen met bovenlicht en worden vervaardigd van in de kleur wit gemoffeld plaatstaal. De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdek deuren in dichte uitvoering voorzien van bovenlicht (enkel glas). De binnendeuren van de badkamer en toilet zijn voorzien van vrij- en bezetsloten, de meterkastdeur is voorzien van een kastslot en de overige binnendeuren krijgen loopsloten. Er worden geen stofdorpels toegepast. Voor de meterkast komt een prefab meterkastdeur (geen stalen kozijn met opdekdeur).

23. DAKBEDEKkingEN

Het platte dak van het appartementencomplex wordt voorzien van bitumen dakbedekking met grind.

24. HEMELWATERAFVOEREN EN DAKRAND

De hemelwaterafvoeren zijn van zink, naturel. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op een regenwaterinfiltratiesysteem. De dakrand wordt uitgewerkt met staal en/of aluminium zetwerk.

25. KUNSTSTEEN

De vensterbanken zijn van marmercomposiet in de kleur Bianco C.

De dorpels ter plaatse van de binnendeurkozijnen van de badkamer en het toilet worden uitgevoerd in kunststeen.

26. STUKADOORSWERK

De binnenwanden binnen het appartement, behoudens de wanden in de meterkast, worden, voor zover niet betegeld behangklaar afgewerkt. Dat betekent dat de wanden zodanig zijn afgewerkt dat er kleine oneffenheden in kunnen zitten, maar dat de wanden geschikt zijn om te behangen met voldoende dik behang (de wanden zijn dus niet behangen). Wand boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van wit spuitwerk. De wanden van de houten bergingen en in de meterkast worden niet nader afgewerkt.

De betonplafonds binnen het appartement worden, met uitzondering van het plafond in de meterkast, voorzien van spuitwerk in een witte kleur.

27. TEGELWERKEN

In de badkamer en het toilet worden vloertegels gelegd volgens monster van onze leverancier. Ter plaatse van de douchehoek in de badkamer worden de tegels verlaagd en op afschot gelegd. Wandtegels worden standaard staand aangebracht. Voegen van wandtegels lopen niet door in voegen van vloertegels.

De navolgende wanden worden voorzien van wandtegels volgens monster van onze leverancier.

- de wanden van het toilet tot 1500mm + vloer
- de wanden van de badkamer tot plafond

Er zijn stelposten voor de tegels opgenomen:

- wandtegels 300x600mm
- vloertegels 300x300mm

28. AFWERKVLOEREN

De betonvloeren worden voorzien van voldoende dikke afwerkvloeren. Door de leidingen en buizen zal in de badkamer een dikkere afwerkvloer worden aangebracht.

Voor afwerking van uw vloer raden wij u aan zich goed te laten voorlichten door uw leverancier. Voor sommige vloerafwerkingen zal uw leverancier de afwerkvloer eerst moeten egaliseren (bijvoorbeeld bij PVC vloeren). Daarnaast is het van belang dat er een vloerafwerking gekozen wordt die goed toegepast kan worden in combinatie met vloerverwarming. Bij de keuze voor een type afwerkvloer dient u ten alle tijden rekening te houden met contactgeluid en de hiervoor geldende regels in de splitsingsakte en/of het huishoudelijke reglement.

In de afwerkvloer komt vloerverwarming. Hierdoor is het van belang dat u een goed opstookprotocol hanteert om zodoende het risico op scheuren in de afwerkvloer zoveel mogelijk te beperken. Het opstookprotocol dient uitgevoerd te worden voordat u de vloerafwerking laat aanbrengen door uw leverancier. Uw vloerleverancier kan u hierover informeren.

29. METAALWERKEN

Boven de gevelkozijnen komen, in de kleur die de architect bepaald, stalen lateien die het bovenliggende metselwerk dragen. Stalen balken, kolommen en raveelijzers worden aangebracht volgens tekeningen en berekeningen van de constructeur. De balkons en galerijen en trappenhuizen hebben een stalen spijlenhekwerk. Ook is het appartementen complex voorzien van een stalen noodtrap om te voldoen aan vluchteisen.

30. BINNENTIMMERWERK EN BINNENINRICHTING

Uw appartement wordt standaard voorzien van de benodigde aansluitingen t.b.v. het plaatsen van een keuken. De positie van deze aansluitingen wordt op verkooptekening aangegeven. De woning wordt echter zonder keuken opgeleverd. Deze dient ook pas na oplevering geplaatst te worden.

Alle leidingen worden op standaard posities aangebracht.

Er worden geen vloerplinten meegeleverd. U hebt na oplevering zelf de mogelijkheid om deze te monteren.

De vloerverwarmingsverdeler zal worden afgetimmerd, niet geveerd.

31. BEGLAZING

In alle buitenkozijnen, -deuren en ramen van de appartementen wordt isolerende HR++ beglazing aangebracht.

32. SCHILDERWERK

Alle houten buitenkozijnen, -deuren en -ramen worden voorzien van een fabrieksmatig aangebrachte grondlaag en worden in het werk aan de buitenzijde eenmaal voorzien van een dekkende verflaag. Omdat elke koper zo zijn ideeën heeft over de binnenafwerking van het appartement, worden de gevelkozijnen met de daarin voorkomende ramen en deuren aan de binnenzijde niet in het werk afgeschilderd.

Het gehele binnen schilderwerk is, indien gewenst, door de koper zelf te regelen na de oplevering. In het zicht blijvende leidingen en stalen kolommen worden niet geschilderd.

De architect van het appartementencomplex heeft de gevelopeningen opgebouwd uit 3 kleuren. RAL 7040 (venstergrijs) voor de kozijnen, ramen en deuren, met uitzondering van de kozijnen en entreedeuren van bouwnummers 1 t/m 5. Deze zijn respectievelijk BY 15 (geel) voor bouwnummers 1, 3 en 5 en RAL 6011 (reseda groen) voor 2 en 4. De donkere kleuren (RAL 7040 en 6011) zijn gevoelig voor zonlicht (opwarmen) en daarom raden wij u aan om 2 jaar na de oplevering van uw appartement het schilderwerk te controleren en waar nodig te voorzien van een nieuwe verflaag. Dit zal voor de kozijnen zeker goed zijn en om het schilderwerk in goede conditie te houden is het raadzaam dit elke 2 jaar te doen.

33. BINNENRIOLERING

De leidingen en standleidingen zijn van kunststof, p.p.c. klasse 41, volgens NEN 7045. Het betreft hier de vuilwater riolering. De binnen riolering wordt voorzien van de benodigde stankafsluiters en beluchtingen en voldoet aan de NEN 3215.

34. WATERINSTALLATIE EN SANITAIR

Daar waar dat mogelijk en verantwoord is, worden de waterleidingen weggewerkt in vloeren en wanden. Er wordt warm water geleverd door een lucht/water warmtepomp. De montage- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn in de aanneemsom meegenomen.

Verder worden de navolgende voorzieningen en attributen aangebracht:

- Complete wasmachine aansluiting in de technische ruimte;
- Leidingen voor koud en warm water in de keuken;
- Leidingen voor koud en warm water in de badkamer;
- Leidingen voor koud water in het toilet.

Het sanitair bestaat uit:

Toiletruimte:

- 1 hang closet kleur wit
- 1 closet zitting, dubbel, wit
- 1 fontein wit
- 1 toiletkraan

Badkamer:

- 1 wastafelmeubel
- 1 mengkraan
- 1 spiegel, rechthoek
- 1 douchemengkraan
- 1 doucheslang, 150 cm met glijstangset
- 1 doucheputje
- 1 handdouche

Naast het sanitair zal ook een elektrische radiator in de badkamer worden geplaatst.

35. VERWARMINGSINSTALLATIE

In het appartement wordt een verwarmingsinstallatie geleverd en gemonteerd die werkt op een lucht/water warmtepomp in combinatie met vloerverwarming. De installateur zal zorgdragen voor de benodigde capaciteitsberekeningen van de vloerverwarming. De temperaturen van de vloerverwarming kan worden geregeld middels een ruimtethermostaat in alle verblijfsruimtes. De lucht/water warmtepomp is een splitunit. De buitenunit van de warmtepomp wordt op het platte dak van het appartementencomplex geplaatst. De binnenunit komt in de technische ruimte te staan. De onderstaande temperaturen moeten per appartement kunnen worden bereikt bij gelijktijdige verwarming van onderstaande ruimten:

- Woonkamer	20°
- Keuken	20°
- Entree	15°
- Slaapkamer	20°
- Badkamer/douche	22°

Deze temperaturen moeten worden bereikt bij een laagste buitentemperatuur van -10°. Middels de warmtepomp is het ook mogelijk om het appartement te koelen met het vloerverwarmingssysteem. Echter is dit niet te vergelijken met de koelcapaciteit van een airco.

In de badkamer wordt tevens een elektrische radiator geplaatst.

36. WARMTE TERUGWIN VENTILATIE

De gebalanceerde mechanische ventilatie bestaat uit een warmte terugwinunit. In de woonkamer en slaapkamers wordt lucht ingeblazen, terwijl in de keuken, toilet, badkamer en technische ruimte lucht wordt afgezogen. De luchtafvoer is vraag gestuurd op basis van de luchtkwaliteit d.m.v. CO2 sensoren in de woonkamer en hoofdslaapkamer. Vanuit de badkamer is de afvoer van lucht te regelen met een RF bedieningsschakelaar. De berging ventileert op natuurlijke wijze.

37. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De laagspanningsinstallatie wordt uitgevoerd conform NEN 1010 en volgens het gemodificeerde zogenaamde centraaldozensysteem, zie ook artikel 46 van deze technische omschrijving. De leidingen worden daar waar mogelijk weggewerkt in muren en vloeren, met uitzondering van leidingen in de berging.

- Wandcontactdozen en schakelmateriaal zijn van wit kunststof, CE-markering inbouwmodel, behalve in de berging daar zijn deze opbouwmodel;
- De wandcontactdozen en de (loze) dozen worden op ca. 300mm boven de vloer geplaatst, met uitzondering van die in de keuken, waar een hoogte van ca. 1200mm wordt aangehouden;
- Het schakelmateriaal komt op ca. 1050mm boven de afgewerkte vloer;
- Wandcontactdozen gecombineerd met schakelaars worden ook op deze hoogte geplaatst;
- Er wordt een complete bel en intercom installatie in het appartement aangebracht. De belinstallatie bestaat uit een drukknop buiten naast de toegangsdeur van het appartement, een transformator in de meterkast en een schel in de gang;
- Ieder appartement wordt voorzien van rookmelders volgens de geldende voorschriften.
- De elektra van de binneninrichting en de aansluitkosten op het openbare elektriciteitsnet zijn in de koopsom begrepen.

Het appartement wordt standaard met 3x25 ampère aangesloten. Standaard kan een kookgroep tot 7,2kW worden aangesloten. Indien men een kookgroep neemt van meer dan 7,2Kw dan is er een krachtgroep nodig. Dit houdt in dat de bedrading van de groepenkastinstallatie naar de keuken verder aangepast moet worden naar 3-fasen, (standaard is dat 2-fasen). Tevens zal deze krachtinstallatie automatisch opnieuw worden verdeeld in de groepenkastinstallatie, zodat alle fasen gelijk worden belast. Aan het realiseren van een krachtgroep zijn meerkosten verbonden.

38. ONBEDRADE LEIDINGEN

In het appartement komt één onbedrade leiding in slaapkamer 1. Deze onbedrade (loze) leiding komt uit in de meterkast en biedt de mogelijkheid voor de koper om later zelf een kabel of draad doorheen te trekken.

Naar de parkeerplaatsen wordt een mantelbuis aangelegd t.b.v. eventuele laadpaalvoorziening welke via de VvE wordt geregeld.

39. ALGEMENE INFORMATIE

Wijzigingen tijdens de bouw.

Alle wijzigingen die in opdracht van Aannemersbedrijf Bramer BV en/of die in opdracht van u (moeten en kunnen) worden uitgevoerd, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemingsovereenkomst.

40. WERKZAAMHEDEN VOOR DE OPLEVERING

Voordat het appartement aan u wordt opgeleverd, krijgt u de gelegenheid tot een gedegen beoordeling van het appartement in de staat waarin die zich dan bevindt, doormiddel van een zogenaamde voorschouw/-opname. De datum waarop deze beoordeling kan plaatsvinden ligt in de regel niet veel eerder dan één of twee weken voor de opleveringsdatum, langere tijd is niet zinvol.

41. BIJ DE OPLEVERING

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en tijdstip van oplevering. Het appartement wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten. Deze worden schoon opgeleverd. Het bij het appartementencomplex behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

De eventuele uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken dienen op het “proces-verbaal van oplevering” genoteerd te worden.

Let u met name op eventuele beschadiging van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Na de oplevering zijn garantieclaims met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

42. NA DE OPLEVERING

Wij gaan ervan uit dat u met veel plezier in uw nieuwe appartement zult wonen. Maar juist omdat uw appartement nieuw is kleven daar ook een aantal aspecten aan, waarvan het goed is deze vooraf te weten. Wij noemen de belangrijkste:

- 42.1 Bouwvocht:** Bij de bouw van uw appartement is veel water gebruikt. Daardoor is er veelal sprake van een vochtig klimaat in het appartement (bouwvocht), waardoor het noodzakelijk is veelvuldig te ventileren en de verwarming beslist niet “hoog” in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk door “te snel” uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het direct na oplevering aanbrengen van diverse “harde” vloer- en wandafwerkingen kunnen tot vervelende situaties of zelfs schades leiden, doordat er bouwvocht “opgesloten” wordt. In principe dienen bovenstaande werkzaamheden pas na 1 jaar na oplevering uitgevoerd te worden.
- 42.2 Krimp:** Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de onderlinge aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Dat is op zich niet verontrustend, bovendien kunnen zij bij het onderhoud aan het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Let u er ook op dat bij het laten leggen van met name steenachtige vloerbedekkingen (zoals plavuizen, tegels of natuursteen) de juiste lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd. Ook voor gietvloeren is een speciale behandeling vaak noodzakelijk die uw leverancier kan aangeven.
- 42.3 Beglazing:** Elke beglazing vraagt onderhoud. Niet alleen omdat deze bloot staan aan allerlei weersinvloeden, maar ook omdat de kit verouderd en krimpt. Indien er gedurende de garantieperiode bij schademeldingen betreffende de kozijnen en/of de beglazing blijkt dat er geen of onvoldoende onderhoud is gepleegd, dan kunnen uw garantierechten in gevaar komen. Voor het onderhoud zal in een later stadium het toegepaste en toe te passen type kit aan u worden medegedeeld. In elk geval wordt daar in het onderhoudsboekje melding van gemaakt.
- 42.4 Schilderwerk:** Het onderhoudsschema wordt aangeleverd in het infomapje dat bij oplevering wordt afgegeven.
- 42.5 Energie:** Om na de oplevering vlot over energie van uw leverancier te kunnen beschikken dient u tijdig zelf een contract met een leverancier van uw keuze af te sluiten. Wij kunnen dit niet voor u regelen in verband met de vrije energiemarkt.
- 42.6 Verzekering:** Nadat het appartement is opgeleverd is het appartement uw eigendom. Zoals ook in paragraaf 11 is aangegeven dient u daarom het appartement vanaf moment van oplevering zelf verzekerd te hebben.

43. HET PLEZIER VAN EEN EIGEN WONING

43.1 Algemeen;

Steeds meer mensen vinden een eigen appartement wel zo aantrekkelijk. Waarom? Ze zijn baas in eigen appartement. Ze hebben het zelf uit kunnen kiezen. En wat ze er in de toekomst aan verbeteren, daar hebben ze zelf profijt van. Ook financieel zijn er voordelen. Huurverhogingen zijn er niet meer bij. Door de aftrekpost van de hypotheekrente betaalt de fiscus nu nog deels mee. En een eigen appartement is een mooie spaarpot.

Het toepassen van moderne materialen en het optimaal isoleren zorgen voor meer woongenot. Een eigen appartement met weinig onderhoud en lage energielasten. Zo hebt u maximaal plezier van uw eigen appartement, tegen een zo laag mogelijke maandlast. Bovendien worden de appartementen onder Woningborg garantie gebouwd.

43.2 Woningborg, wat is dat?

Woningborg N.V. is een samenwerkingsverband tussen consumentenwereld, de bouwwereld en algemeen belang op het gebied van woningbouw. De consumenten (Vereniging Eigen Huis en Consumentenbond), producenten (Onder andere Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, Woningborg N.V. en Stichting Landelijk Garantiefonds Woningbouw) en algemeen belang (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) hebben zich in dit verband verenigd.

Woningborg heeft als doel:

- het bevorderen van de kwaliteit van in Nederland te bouwen koopwoningen;
- het bevorderen van het vertrouwen tussen aanbieders en verkrijgers van die woningen;
- het verschaffen van waarborgen en voorzieningen voor het geval er iets mis gaat.

Zo is Woningborg dus niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de bouwondernemer.

43.3 Wat betekent Woningborg garantie voor u?

Als u een appartement met Woningborg garantie van ons koopt, betekent dit dat o.a. het volgende:

1. Met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het Woningborg certificaat verplichten wij ons tot garantie op de kwaliteit van de woning;
2. De tekst van de aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, u hebt dus altijd een veilig contract;
3. Verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
4. Bij het tekenen van de aannemingsovereenkomst ontvangt u het door Woningborg uitgegeven boekje "Woningborg garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024", waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie etc. kunt vinden.

44. WEGWIJZER BIJ AANKOOP VAN UW WONING

44.1 De aannemingsovereenkomst

Wanneer u besluit tot aankoop van een woning over te gaan, worden afspraken t.a.v. de bouw ervan vastgelegd in een zogenaamde aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst verplicht de aannemer zich tot het bouwen van uw woning. U verplicht zich onder andere de aanneemsom te betalen. Nadat deze overeenkomst door beide partijen is getekend, wordt het originele exemplaar naar de notaris gezonden die dan de notariële akte van eigendom kan opmaken.

De aanneemsom van uw woning is inclusief;

- Bouwkosten van de woning;
- Afvoeren eventueel overtollige grond;
- Aansluitkosten elektra, water en riolering;
- Omzetbelasting (nu 21%, eventuele wettelijke wijzigingen worden doorberekend).

De aanneemsom van uw woning is exclusief:

- Eventueel meerwerk;
- Abonnee/aansluitkosten telefoon/CAI;

44.2 Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast tot de in de verkooplijst genoemde datum. Eventuele onvoorziene prijsstijgingen verband houdend met geopolitieke omstandigheden zijn voorbehouden.

44.3 De Hypotheek

Het kopen van een woning gebeurt tegenwoordig bijna niet zonder dat er een hypotheek voor wordt afgesloten. Het onderpand voor deze lening is de woning; dit wordt hypotheek genoemd. Met welke bank u in "zee" gaat, zal afhankelijk zijn van het aangeboden rentepercentage en de voorwaarden.

44.4 Kosten tijdens de bouw

Zodra uw hypotheekakte is gepasseerd moet u aan de bank, in principe al tijdens de bouw, het volledige bedrag aan rente over het door u geleende bedrag gaan betalen. Hier kan echter door de bank een rentebedrag van worden afgetrokken wat de bank u betaalt, omdat een deel van het hypotheekbedrag bij de bank blijft staan. U betaalt op deze manier uitsluitend rente over het opgenomen geld.

44.5 Sleuteloverdracht

Als u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van het appartement en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutel betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd.

45. AFWERKSTAAT APPARTEMENT

Vertrek	Vloer	Wand	Plafond	Uitrusting
Hal/entree appartement	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 2 lichtpunten met wisselschakelaar. - 1 geaarde enkele wandcontactdoos i.c.m. een schakelaar. - 1 bedrukker naast de voordeur t.b.v. belinstallatie. - 1 rookmelder. - 1 geaarde dubbele wandcontactdoos (opbouw) in de meterkast. - Vloerverwarming.
Toilet	Vloertegels 300x300, taupe met grijze voeg	Wandtegels tot 1500mm, wit (glans) met zilverkleurige voeg	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt met schakelaar. - 1 closetcombinatie. - 1 fonteincombinatie. - 1 afzuigventiel mechanische ventilatie. - Vloerverwarming.
Technische ruimte appartement	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt met schakelaar. - WTW unit, op bedraad 230V aansluitpunt. - 1 enkele geaarde wandcontactdoos voor een wasmachine (incl. aan/ afvoer water), op aparte groep - 1 enkele geaarde wandcontactdoos voor een wasdroger, op aparte groep - 1 enkele geaarde wandcontactdoos t.b.v. vloerverwarmingsverdeler - 1 afzuigventiel mechanische ventilatie. - Verdeler vloerverwarming (verdeler wordt niet afgetimmerd). - Opstelplaats binnenunit warmtepomp, incl. aansluitpunt
Slaapkamer 1	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt met schakelaar - 2 geaarde dubbele wandcontactdozen - 1 loze radio/tv-leiding - Vloerverwarming - 2 inblaas ventielen mechanische ventilatie - 1 CO2 bedieningssensor - 1 ruimtethermostaat
Slaapkamer 2	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt met schakelaar - 2 geaarde dubbele wandcontactdozen - Vloerverwarming - 1 inblaas ventiel mechanische ventilatie - 1 ruimtethermostaat
Badkamer	Vloertegels, taupe met grijze voeg	Wandtegels tot plafond, wit (glans) met zilverkleurige voeg,	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunten met wisselschakelaar - 1 wandlichtpunt boven de wastafel, op schakelaar - 1 geaarde enkele wandcontactdoos

		daarboven spuitwerk		<ul style="list-style-type: none"> - 1 geaarde enkele wandcontactdoos t.b.v. elektrische radiator - Elektrische radiator - Vloerverwarming - 1 afzuigventiel mechanische ventilatie - 1 3-standen schakelaar - 1 wastafelmeubel - 1 douchecombinatie
Woon/ leefkeuken	Afwerkvloer	Behang klaar	Spuitwerk	<ul style="list-style-type: none"> - 3 lichtpunten met schakelaars. - 1 schakelaar t.b.v. buitenlicht balkon. - 1 geaarde dubbele wandcontactdoos boven keukenblad - 4 geaarde dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik - 1 aansluiting t.b.v. elektrisch koken 2x 230V, op aparte groep - 1 geaarde enkele wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap boven de aangegeven plaats van het kooktoestel. - 1 aansluitpunt voor warm en koud water v.z.v hoekstopkraan incl. afvoer water. - 1 aansluiting t.b.v. vaatwasser, op aparte groep. - 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. koelkast. - 1 aansluiting t.b.v. combimagnetron, op aparte groep. - 1 bedrade radio/tv-leiding - 1 CO2 bedieningssensor. - 3 inblaasventielen mechanische ventilatie. - 2 afzuigventielen mechanische ventilatie. - Vloerverwarming
Buitenberging	Beton	Onafgewerkt	Balklaag en dakbeschot in het zicht	<ul style="list-style-type: none"> - 1 lichtpunt op schakelaar (opbouw). - 1 geaarde dubbele wandcontactdoos (opbouw). - 1 lichtpunt afgemonteerd met bulleye armatuur, op schakelaar