



Technische omschrijving

68 appartementen

De Oosttribune Leeuwarden

15 mei 2026

*bouw
bewust*

NIEUW
OUD
OST

Lont



Technische omschrijving

Het project Nieuw Oud Oost – De Oosttribune - bestaat uit twee gebouwen van elk 34 appartementen gelegen aan de straat 'Hert' in Leeuwarden

De bouw wordt gerealiseerd door Lont BV, ingeschreven onder nummer 07145 in het Ondernemingsregister van Woningborg.

Het Woningborg planregistratienummer is:

Blok A bouwnummers 01 t/m 34 W-2026-07145-A001

Blok B bouwnummers 35 t/m 68 W-2026-07145-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	7
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	8
6.4 Overige dragende wanden	8
6.5 Overige wanden	8
7. Vloeren	8
8. Daken	8
9. Buitenkozijnen	8
9.1 Hang- & sluitwerk	8
10. Beglazing	9
11. Buitenschilderwerk (voordeuren)	9
12. Trappen	9
13. Liftinstallatie	9
14. Stallingsruimte	9
15. Buitenriolering en drainage	9
16. Goten en hemelwaterafvoeren	10
17. Ventilatievoorzieningen en kanalen	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	12
24. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden	12
25. Buitenruimte	12
26. Binnenwanden	12
27. Binnenkozijnen	12
27.1 Hang- & sluitwerk	13
28. Timmerwerk	13
29. Plafond-, wand- en vloerafwerking	13
29.1 Plafondafwerking	13
29.2 Wandafwerking	13
<i>Aandachtspunten wandafwerking</i>	13
29.3 Vloerafwerking	13
<i>Aandachtspunt vloerafwerking</i>	14

29.4 Tegelwerken.....	14
29.5 Overige voorzieningen	14
30. Ventilatievoorzieningen en kanalen.....	14
31. Keuken	15
<i>Aanpassen aansluitpunten keuken.....</i>	<i>15</i>
32. Binnenschilderwerk.....	15
33. Waterinstallatie.....	15
<i>Aanmelden waterleverancier.....</i>	<i>16</i>
34. Sanitair.....	16
35. Elektrische installatie	16
<i>Aanmelden energieleverancier</i>	<i>16</i>
35.1 Aansluitpunten	16
<i>Aansluitpunten keuken</i>	<i>17</i>
35.2 Zwakstroominstallatie.....	17
35.3 Telecommunicatievoorzieningen.....	17
<i>Afsluiten abonnement internet en/of tv</i>	<i>17</i>
36. Verwarmings-/warmwaterinstallatie	17
37. Schoonmaken en oplevering.....	18
<i>Tips rondom verhuizing.....</i>	<i>19</i>
38. Enkele aandachtspunten Woningborg	20
38.1 Meer- en minderwerk	20
38.2 Oplevering	20
38.3 Onderhoud algemeen	20
38.4 Wand- en vloerafwerkingen.....	21
39. Voorbehoud	22
Kleur- en materiaalstaat	23
Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimten	24
Afwerkstaat appartement.....	25



Inleiding

Voor uw appartement is door de garantieplichtige 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 overeenkomsten gaan koper ("Verkrijger") en ontwikkelaar ("Verkoper") een koopovereenkomst voor de koop van een appartementsrecht aan, en koper ("Verkrijger") en aannemer ("Ondernemer") een aannemingsovereenkomst voor de bouw van het woongebouw aan, waarbij de Verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de aannemingsovereenkomst. De Ondernemer verplicht zich tot de bouw van het woongebouw en de Verkoper verplicht zich tot de levering van een appartementsrecht met de daarbij horende rechten en plichten.

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

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/of glasvezel (indien beschikbaar));
- 21% btw (Het btw-tarief voor de levering en installatie van zonnepanelen op het appartement is 0%).



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

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van 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 volgorde van 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.

Het peil ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

2. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

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

Onder tegelpaden wordt een laag zand van circa 250mm dik aangebracht.

De niet bestrate gedeelten van de kavel worden afgewerkt met de reeds aanwezige (gebiedseigen) grond en tot aan de erfgrans geëgaliseerd opgeleverd. Aangezien het opgebrachte grond is, dient u er rekening mee te houden dat de grond kan inklinken.

Er is uitgegaan van een gesloten grondbalans, met uitzondering van het benodigde zand. Een gesloten grondbalans houdt in dat er geen grond wordt afgevoerd en/of aangeleverd.

3. Bestratingen

Er wordt geen bestrating aangebracht. De verhardingen naar hoofdentree conform de situatietekening wordt in opdracht van ontwikkelaar / gemeente door derden uitgevoerd.

4. Terreininventaris

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

Conform situatietekening worden er bij de appartementen op de begane grond hagen aangeplant.

Als de opleveringen van de appartementen plaatsvinden tussen eind april en eind oktober, dan zijn de hagen bij oplevering waarschijnlijk nog niet geplant. Om uitval van de beplanting te voorkomen, wordt gewacht met aanplant van de hagen tot het volgende plantseizoen (na eind oktober).

In de contractstukken wordt opgenomen dat er voor het groen een instandhoudingsplicht en onderhoudsplicht voor de koper (VvE) geldt, om het groene karakter te waarborgen.

Groenvoorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

5. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het gebouw gefundeerd op prefab 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, kleuren 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 in 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 het woongebouw bedraagt $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

6.2 Buitenbetimmeringen en gevelbekleding

Naast metselwerk worden de gevels deels uitgevoerd met houten gevelbekleding. De houten gevelbekleding is thermisch gemodificeerd en heeft hierdoor een langere levensduur. 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 kopgevels en de stabiliteitswanden in appartementen op de kopse zijden van het gebouw worden uitgevoerd in beton.

6.5 Overige wanden

De overige binnenspouwbladen van de voor- en achtergevels worden uitgevoerd in houtskelet.

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

De vloeren van de balkons en galerijen worden uitgevoerd in prefab beton en voorzien van een goot.

Voor de toegang tot een deel van de kruipruimte wordt bij de hoofdentree, in de fietsenberging en de appartementen op de begane grond een sparing in de begane grondvloer gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

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 aangebracht.

9. Buitenkozijnen

De kozijnen ter plaatse van de hoofdentree en algemene ruimtes worden vervaardigd van aluminium en voorzien van op tekening aangegeven glasvlakken. Naast de hoofdentree komen een bellentableau en postkasten. De overige buitenkozijnen, met uitzondering van de voordeuren van de appartementen, worden vervaardigd van kunststof en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform tekening. De voordeuren van de appartementen worden vervaardigd uit hardhout, net als bijbehorende kozijnen, en afgewerkt conform de kleur- en materiaalstaat.

De hoofdtoegang wordt voorzien van een zelfsluitende deur. Deze is van buitenaf alleen met een tag/druppel te openen. Bij de hoofdtoegang wordt een video-intercom geïnstalleerd. De deur van de hoofdtoegang is ook vanuit het appartement te openen. Zie ook paragraaf 35.3 Telecommunicatievoorzieningen.

Onder gevelkozijnen waar zich een gemetselde borstwering bevindt, worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht.

9.1 Hang- & sluitwerk

Alle ramen en deuren van de buitenkozijnen worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk (inbraakwerendheidsklasse 2). De voor- en balkondeuren van het appartement worden voorzien van

een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk. De cilindersloten van de gebouwentree, voordeur en balkondeur worden gelijksluitend uitgevoerd. De hoofdentree en de entree naar de fietsenstalling(en) zijn voorzien van een deurdranger en een deurautoomaat welke middels een tag/druppel kunnen worden geactiveerd.

10. Beglazing

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

Daar waar beglazing doorloopt tot op het maaiveld dan wel de vloer, wordt in de algemene ruimtes veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast. Standaard wordt er geen veiligheidsbeglazing in de appartementen aangebracht. Indien u wel veiligheidsbeglazing in uw appartement wenst, verwijzen wij u graag naar de koperskeuzelijst en kunt u dit kenbaar maken bij uw kopersbegeleider.

11. Buitenschilderwerk (voordeuren)

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

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 metalen leuning aangebracht. Kleur conform afwerkstaat.

13. Liftinstallatie

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht.

14. Stallingsruimte

Voor de stalling van fietsen wordt per woongebouw op de begane grond een ruimte ingericht. In de stallingsruimte worden zowel enkel- als dubbellaags rekken geplaatst. Daarnaast is er plek voor grotere formaten fietsen.

De toegang tot de stallingsruimte wordt voorzien van inbraakvertragend sluitwerk en een cilinderslot.

15. Buitenriolering en drainage

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

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht en aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente.



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 wordt bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt.

Afvoer van huishoudelijke afvalwater voldoet aan de NEN 3215.

Afvoer van hemelwater voldoet aan de NEN 3215.

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 zijn van zink en worden met de benodigde beugels gemonteerd. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering.

Afvoer van hemelwater voldoet aan de NEN 3215.

17. Ventilatievoorzieningen en kanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten en stallingsruimte is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van vloerventilatiekokers met 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 nabij de entree van het woongebouw.

In de gemeenschappelijke verkeers- en stallingsruimten wordt naast reguliere verlichting ook noodverlichting geïnstalleerd.

Ter plaatse van de (besloten) verkeersruimten:

- Diverse lichtarmaturen, deels met noodunit, welke door middel van bewegingssensoren worden geschakeld.
- Ten behoeve van schoonmaakdoeleinden wordt er per verdieping een enkele wandcontactdoos, voorzien van een slot, geplaatst.

Ter plaatse van de stallingsruimte:

- Diverse lichtarmaturen, deels met noodunit, welke door middel van bewegingssensoren worden geschakeld.

Ter plaatse van de gevels:

- Ter plaatse van de hoofdentree komen lichtarmaturen.
- Naast de voordeur van ieder appartement komt een lichtarmatuur met dag- en nachtsensor (gevoed vanuit het appartement).
- Ter plaatse van het balkon komt een aansluitpunt voor een buitenlamp, welke in het appartement kan worden geschakeld.

PV-panelen

Ten behoeve van het realiseren van de beoogde energieprestatie (label A++) worden PV-panelen toegepast. Het aantal en de exacte positionering van de PV-panelen kan per appartement verschillen en wordt in een latere fase, bij de technische uitwerking van het project, definitief bepaald. De door de PV-panelen opgewekte elektriciteit wordt per appartement teruggeleverd aan het elektriciteitsnet. Aan de verdeling en het aantal PV-panelen kunnen geen rechten worden ontleend.

19. Waterleiding installatie

De appartementen worden middels individuele watermeters aangesloten op het openbare net. De drinkwatervoorziening voldoet aan de NEN 1006.

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 in de algemene ruimtes. In de appartementen worden rookmelders toegepast.

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 en keramische tegels.

Wandafwerking:

- Scan (met motief) + sauswerk.

Plafondafwerking:

- Spuitwerk en deels akoestisch spuitwerk ter beperking van galm.

De stallingsruimte wordt als volgt afgewerkt:

Vloerafwerking:

- Slijtvaste laag

Wandafwerking:

- Onafgewerkt

Plafondwerking

- Houtwolcementplaat o.g.

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

In verband met brandveiligheidseisen zijn diverse binnendeuren voorzien van deurdrangers.

Het appartement

24. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- Woonkamer;
- Keuken;
- Slaapkamer 1;
- Slaapkamer 2 (indien aanwezig).

25. Buitenruimte

De appartementen op de begane grond hebben een eigen buitenruimte (na oplevering in te richten met bestrating en/of groen). De appartementen op de verdiepingen zijn voorzien van een balkon.

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 verkooptekening 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 platdak 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 transparant enkel glas. Het bovenlicht van het kozijn in de meterkast, de berging en installatiekast worden voorzien van een dicht paneel. De meterkastdeur en de deur ten behoeve van de installatiekast voor de collectieve installatie worden voorzien van twee ventilatieroosters (onder- en bovenin).

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 meterkastdeur wordt 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 de installatiekast worden niet afgewerkt.

29.2 Wandafwerking

De wanden van het appartement worden behangklaar afgewerkt. De wanden van de meterkast, installatiekast en in de berging ter plaatse van 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 stuc laag (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. 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 in de hal, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking aan te brengen.

Aandachtspunt vloerafwerking

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

29.4 Tegelwerken

De wanden van de badkamer en het toilet worden voorzien van keramische wandtegels; in de badkamer tot plafond, in het toilet tot circa 140 cm boven de vloer. De vloer van zowel badkamer als toilet wordt voorzien van keramische vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept en onder afschot naar de douchedrain aangebracht. Het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt. Inwendige hoekaansluitingen tussen tegels onderling en tussen tegels met plafond en eventuele kozijnen worden voorzien van een schimmelwerende siliconenkit.

Het standaard tegelpakket staat uit:

- Wit glanzend of wit matte wandtegels conform tegelpakket afmeting 200 x 400 mm, liggend in blokverband verwerkt met zilvergrijze voeg;
- Vloertegels conform tegelpakket afmeting 300 x 300 mm, recht in blokverband verwerkt met grijze voeg.
- Uitwendige hoeken worden met een wit kunststof hoekprofiel afgewerkt.

De gewenste kleur kunt u via de kopersbegeleider laten vastleggen.

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

29.5 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen (m.u.v. raamkozijnen tot aan de vloer) worden aan de binnenzijde vensterbanken van een onderhoudsarm houtcomposietmateriaal (geen natuursteen) 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 wordt een gebalanceerd ventilatiesysteem middels een warmteterugwin-unit (WTW-unit) toegepast. De WTW-unit voert verse buitenlucht naar binnen en vervuilde binnenlucht via de verzamelkap af naar buiten. Beide luchtstromen worden door een filter en warmtewisselaar geleid. Hierin wordt zo'n 90% van de warmte van de afvoerlucht overgedragen aan de verse buitenlucht die het appartement wordt ingeblazen. Hierdoor gaat er minder warmte verloren in het appartement, wordt er bespaard op verwarmingskosten én gaat het wooncomfort omhoog. De WTW-unit wordt gestuurd door middel van een schakelaar. De WTW-unit wordt in de berging van het appartement geplaatst.

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

wordt de 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 het ventilatiesysteem 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.

Er is een samenwerkingsverband met Eigenhuis Keukens. Eigenhuis heeft een aantal keuken(s) specifiek voor dit project ontworpen. In de showroom van Eigenhuis in Groningen kunt u de ontwerpen bespreken en indien gewenst wijzigen.

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. 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 drinkwatervoorziening voldoet aan de NEN 1006.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein in het toilet.
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak en vaatwasser in de keuken.
3. Reservoir van het toilet, en wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.
4. Wasmachinekraan.

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.

34. 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.

35. 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.

35.1 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 circa 300 mm boven de vloer. In de berging ter plaatse van de ventilatie unit (WTW), wasmachine/wasdroger, komen wandcontactdozen op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok komen wandcontactdozen op circa 1100 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer.

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

In de meterkast wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

In de entreehal en in de hal bij de slaapkamers worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van het appartement aangesloten en hebben een back-up batterij. Doordat alle rookmelders in een appartement onderling worden gekoppeld, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

Aansluitpunten keuken

Ter plaatse van keuken worden de volgende elektrapunten aangebracht:

- 1 plafondlichtpunt op schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik (boven het aanrecht);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- 1 Perilex aansluiting t.b.v. een elektrische kookplaat met geïntegreerde afzuiging (2x230V-aansluiting / 2 fasen);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een oven/magnetron (aparte elektragroep);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser (aparte elektragroep);
- 1 loze leiding t.b.v. een boiler.

35.2 Zwakstroominstallatie

Het appartement is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de woningentreedeur, welke is aangesloten op het video-intercomtoestel in de hal.

35.3 Telecommunicatievoorzieningen

Het appartement is voorzien van een onbedrade buis met een inbouwdoos voor een data aansluiting in de woonkamer. Deze inbouwdoos wordt afgemonteerd met een afdekraam incl. blindplaat.

Standaard wordt het appartement voorzien van een meterkastaansluiting voor internet/TV.

In de hal van het appartement wordt een video-intercomtoestel geplaatst. Met dit toestel kan een videoverbinding worden gemaakt met de video-intercom in het bellentableau bij de hoofdentree. Met dit toestel kan de elektrische sluitplaat van de hoofdentree worden bediend, zodat bezoekers toegang tot het woongebouw kunnen krijgen.

Afsluiten abonnement internet en/of tv

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.

36. Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de levering van warmte en warm tapwater wordt een collectief warmtepompsysteem gerealiseerd in opdracht van ontwikkelaar Leyten. Dit systeem voorziet meerdere gebouwen op de locatie van duurzame warmte, koude en warm tapwater.

Het collectieve warmtepompsysteem wordt geëxploiteerd en beheerd door Ennatuurlijk. In de appartementen worden afleversets geplaatst in een daarvoor bestemde installatiekast. Alle installaties en leidingen tot en met de afleverset vallen onder de verantwoordelijkheid van Ennatuurlijk. De binneninstallatie vanaf de aansluitbeugel (secundaire zijde) onder de afleverset behoort tot de verantwoordelijkheid van de koper.

Ennatuurlijk registreert het energieverbruik op afstand en verzorgt de maandelijkse facturatie, vergelijkbaar met een reguliere energieleverancier. Voor de levering van warmte en warm tapwater hoeft de gebruiker geen afzonderlijk contract af te sluiten. Voor aanvullende informatie wordt u verwezen naar de informatiebrochure van Ennatuurlijk.

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 positie en afmeting van de verdeler, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, is indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De positie van de handdoekradiator in de badkamer staat aangegeven op de verkooptekeningen. De grootte van de radiator, 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:

• Woonkamer / keuken	22°C
• Slaapkamer(s)	20°C
• Verkeersruimten	18°C
• Toiletruimte	18°C
• Douche- en/of badruimte	22°C
• Inpandige berg ruimte	15°C

Het warmtepompsysteem is uitgerust met een passieve koelfunctie. Hierbij circuleert gekoeld water door de leidingen van de vloerverwarming, waardoor warmte aan het appartement wordt onttrokken. Om condensvorming te voorkomen blijft de watertemperatuur altijd boven het dauwpunt. De koelfunctie zorgt voor een beperkte verlaging van de binnentemperatuur ten opzichte van de buitentemperatuur en is primair bedoeld voor extra comfort tijdens warme perioden. Het gebruik van de koelfunctie leidt tot een hoger energieverbruik. De regeling werkt weersafhankelijk, wat inhoudt dat de buitentemperatuur gedurende meerdere aaneengesloten dagen boven een ingestelde waarde moet liggen voordat de koeling actief wordt.

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

1. Afdopte 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. De warmwatervoorziening voldoet aan de NEN 1006.

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.

Bij de oplevering dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde tekortkomingen en gebreken, de zogeheten opleverpunten, op het "proces-verbaal van oplevering" de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Opleverpunten vallen onder de contractuele garantie van de ondernemer. De ondernemer heeft na oplevering drie (3) maanden de tijd om opleverpunten te herstellen. Voor de opleverpunten 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 opleverpunten, 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 na verloop van tijd krimp-scheuren verwachten. Scheurvorming die (mede) het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, valt buiten de garantie.

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

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"-periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer het woongebouw verzekerd via een CAR-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw appartement dient het woongebouw door de VvE te zijn verzekerd door middel van een opstalverzekering. Daarnaast adviseren wij u om een inboedelverzekering af te sluiten.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten vindt plaats voor de opleveringen van de appartementen. De VvE krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden "bezemschoon" opgeleverd; eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. 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 aanbrengen 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 gemaatvoerd. 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-/aaneemsom 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-impressies en eventuele ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde "artist impressions". Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en ingekleurde plattegronden enerzijds en de verkooptekeningen en daadwerkelijke uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impressies 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	Rood/bruin
Hout	Hout (thermisch gemodificeerd)	Vergrijsd
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
2. Gevelopeningen algemeen		
Kozijnen algemene deel	Aluminium	Zwartgrijs
3. Gevelopeningen app.		
Kozijnen buitenzijde	Kunststof met folie	Brons
Kozijnen binnenzijde	Kunststof	Wit
Draaiende delen buitenzijde	Kunststof met folie	Brons
Draaiende delen binnenzijde	Kunststof	Wit
Deuren buitenzijde	Kunststof met folie	Bron
Deuren binnenzijde	Kunststof	Wit
Kozijn voordeur	Hardhout	Bruin
Voordeur	Hardhout	Bruin
Waterslagen	Aluminium	Zwartgrijs
Lateien / geveldragers	Staal	Bruin
Ventilatioeroosters (trappenhuis)	Aluminium	Zwartgrijs
4. Beglazingen		
Algemeen	HR++ isolatiebeglazing	Blank
Gemeenschappelijke gedeelten	HR++ isolatiebeglazing	Blank
5. Dakbedekkingen		
Platte daken	Bitumineuze dakbedekking	Zwart
Hemelwaterafvoeren	Zink	Naturel
6. Overig		
Balkons	Beton met wafelmotief	Naturel
Balustraden veldzijde	Strekmetaal	Naturel
Balustraden parkzijde	Staal gepoedercoat	Bruin

Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Entree		
Vloer	Zandcementdekvloer met schoonloopmat	Antraciet
Wanden	Glasvezelbehang met motief	Wit
Plafond	Spuitwerk	Wit
Uitrusting	Video-intercominstallatie / deuropener Postkasten	
2. Centrale meterkast		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Plaatmateriaal	
Plafond	Onafgewerkt	
3. Hal / trappenhuis		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloertegels	Antraciet
Wanden	Glasvezelbehang met motief	Wit
Plafond	Spuitwerk	Wit
4. Stallingruimte		
Vloer	Zandcementdekvloer met coating	Grijs
Wanden	Onafgewerkt	
Plafond	Houtwolplaten	Grijs
5. Werkkast		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloertegels	Antraciet
Wanden	Wandtegels	Wit
Plafond	Onafgewerkt	
Uitrusting	Uitstortgootsteen met boiler	
6. Hydrofooruimte		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloercoating	Grijs
Wanden	Onafgewerkt	
Plafond	Houtwolplaten	Wit
Uitrusting	Hoofdwatmeter Hydrofoor	

Afwerkstaat appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Algemeen		
Binnenkozijnen	Staal	Kristalwit
Binnendeuren	Hout met honingraat vulling en laklaag	Kristalwit
Dagkanten	Hout	Wit
Vensterbanken	Hout met melaminehars coating (Werzalit o.g.)	Wit
Schakelmateriaal e.d.	Kunststof	Wit
2. Hal		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
Opmerkingen	Meterkast wordt aan de binnenzijde niet afgewerkt.	
3. Toilet		
Vloer	Vloertegels conform tegelpakket	
Wanden	Wandtegels conform tegelpakket + spuitwerk (wit) erboven	
Plafond	Spuitwerk	Wit
4. Woonkamer / keuken		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
5. Slaapkamer(s)		
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Wanden	Behangklaar	
Plafond	Spuitwerk	Wit
6. Badkamer		
Vloer	Vloertegels conform tegelpakket	
Wanden	Wandtegels conform tegelpakket	
Plafond	Spuitwerk	Wit
7. Buitenruimte / balkon		
Vloer	Beton	Grijs
Wanden	Houten stijl- en regelwerk met gevelplanken	Naturel
Plafond	Beton	Naturel