

Technische Omschrijving – Koper(s)

LENTELINDE

23-06-2025



57 koopappartementen
Haagbeukhof 1 t/m 57 te Amstelveen

Inhoudsopgave

1. ALGEMEEN	4
1.1 Leeswijzer	4
1.2 Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (BBL)	4
1.3 Ruimtebenamingen volgens het bouwbesluit	4
1.4 Koopsom vrij op naam (v.o.n.)	4
1.5 Termijnregeling	5
1.6 Depotstorting VvE	6
1.7 Kopersbegeleiding	7
1.8 Kopen na de sluitingsdatum meer-/minderwerk	7
1.9 Betaling meer-/minderwerk	7
1.10 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)	7
1.11 Oplevering	7
2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING	8
2.1 Terrassen / balkons	8
2.2 Peil	8
2.3 Riolering	8
2.4 Vloeren	8
2.6 Wanden	9
2.7 Gevels	10
2.8 Daken	10
2.9 Metaalwerken	10
2.10 Binnenkozijnen en -deuren	10
2.11 Gevelkozijnen, ramen en deuren	10
2.12 Plafondafwerking	11
2.13 Woningtoegangsdeuren	11
2.14 Beglazing	11
2.15 Zonwering	11
2.16 Hang- en sluitwerk	11
2.17 Wandafwerking	11
2.18 Tegelwerk en Sanitair	11
2.19 Tegelwerk	12
2.20 Sanitair	12
2.21 Trappen	12
2.22 Balustrades en leuningen	12
2.23 Schilderwerk	12
2.24 Keuken	12

2.25	Hemelwaterafvoer	13
2.26	Waterleiding	13
2.27	Warmte-installatie.....	13
2.28	Ventilatievoorziening.....	13
2.29	Elektrische installatie van de woning	14
2.30	Brandsignalering en -meldingen.....	14
2.31	Entree.....	15
2.32	Liften.....	15
2.33	Fietsenstalling	15
2.34	Bestrating, beplanting, terreininrichting.....	15
2.35	Vuilcontainers	15
3.	OPLEVEREN	16
4.	EVENTUELE AFWIJKINGEN	16

1. ALGEMEEN

1.1 Leeswijzer

Onderliggende technische omschrijving betreft een algemene omschrijving van de woningen en de algemene binnen- en buitenruimte. Voor het interieur en exterieur is een materiaal- en afwerkstaat opgenomen in de contractstukken.

1.2 Bouwbesluit bouwwerken leefomgeving (BBL)

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) is de opvolger van het Bouwbesluit 2012 en geldt vanaf 1 januari 2024. Een bouwwerk mag geen gevaar opleveren voor gebruikers en omgeving. Daarom heeft de overheid in het BBL (voorheen het Bouwbesluit) regels vastgelegd voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en duurzaamheid (energiezuinigheid en milieu).

1.3 Ruimtebenamingen volgens het bouwbesluit

Op de woningplattegronden zijn de traditionele begrippen aangehouden, in onderstaand overzicht is aangegeven hoe de diverse ruimten in het bouwbesluit worden genoemd:

- Woonkamer, keuken en slaapkamer(s) zijn verblijfsruimten;
- Eén of meerdere verblijfsruimten vormen samen een verblijfsgebied;
- De entreehal, gang en eventueel de overloop zijn verkeersruimten;
- Toilet- en badruimten zijn als zodanig benoemd;
- Onbenoemde ruimte is een ruimte die niet aan de eisen van het Bouwbesluit voldoet om als verblijfsruimte te mogen worden aangemerkt;
- Het gebruiksoppervlak van de woning wordt gevormd door het totaaloppervlak van de verschillende ruimten met een vrije hoogte van meer dan 1,5 m.

1.4 Koopsom vrij op naam (v.o.n.)

De koopsom is vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen, de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een eigen woning zijn gemoeid.

In de koopsom zijn begrepen:

- de notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- adviseurskosten verkoop;
- 21% btw (eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend);
- eventuele overdrachtsbelasting of btw over de grondwaarde (indien van toepassing);
- de bouwkosten, loon- en materiaalkostenstijgingen;
- kadasterkosten;
- toezicht tijdens de bouwperiode;
- de honoraria van architect, constructeur en andere adviseurs;
- de omgevingsvergunning, inclusief gemeentelijke leges;
- de verzekering tijdens de bouw;
- de aansluitkosten voor water, elektriciteit en riolering;
- badkamer(s) & toilet(ten) voorzien van sanitair & tegelwerk;
- keukencheque;
- vloerverwarming en vloerverkoeling.

Niet in de koopsom begrepen:

- de kosten met betrekking tot de financiering van uw woning zoals:
 - de notariskosten voor uw hypotheekakte;
 - de (eventuele) rente over de grondkosten en de reeds verstreken termijnen, de zogeheten bouwrente;
 - de kosten verbonden aan het afsluiten van een hypotheek;
 - de kosten verband houdend met de financiering van de woning;
- eventuele tussentijdse btw-verhoging;
- de aansluitkosten van telefonie, internet en televisie;
- een eventuele te kopen parkeerplaats.

Prijsstijgingen

De in de gescheiden koop-/aannemingsovereenkomsten bepaalde totale koopsom staat vast, met uitzondering van een eventuele wijziging van het btw-tarief.

Onverhoopte en niet voorziene stijgingen van loon- en materiaalkosten tijdens de bouw zijn voor risico van de Bouwondernemer. De zogeheten risicoregeling is dus niet van toepassing.

1.5 Termijnregeling

De totale koopsom wordt in termijnen aan u in rekening gebracht. Hiervoor wordt de termijnregeling gehanteerd zoals omschreven in de (getekende) koop-/aanneemovereenkomst in overeenstemming met Woningborg.

Verschuldigde termijnen

Mochten er vóór de notariële eigendomsoverdracht reeds termijnen vervallen zijn, dan verleent de verkoper uitstel van betaling tot de datum van eigendomsoverdracht. Over de verschuldigde, maar niet betaalde, termijnen wordt de overeengekomen rente berekend. Deze rente wordt eveneens bij de notariële eigendomsoverdracht verrekend. Deze rente is derhalve niet in de koopsom inbegrepen.

Vereniging van Eigenaren

Het gebouw is door middel van een notariële akte juridisch gesplitst in appartementsrechten. U koopt een appartementsrecht. Het appartementsrecht omvat het exclusieve gebruiksrecht van een gedeelte van het appartementengebouw. U bent gezamenlijk met alle appartementseigenaren medeverantwoordelijk voor de gemeenschappelijke ruimten, het exterieur van het gebouw, het dak etc. U bent ook automatisch lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE). De vereniging komt minimaal eenmaal per jaar samen om beslissingen te nemen. Onder deze beslissingen vallen onder andere de te treffen maatregelen om het gehele complex in een goede staat te houden en te onderhouden. Een belangrijk punt is daarbij het reserveren van gelden voor groot onderhoud op termijn.

Door de VvE wordt een opstalverzekering voor het gehele appartementengebouw afgesloten. De premie van deze verzekering zal worden doorberekend in uw servicekosten. U hoeft dus niet zelf een opstalverzekering af te sluiten. Wel dient u zelf een inboedelverzekering af te sluiten vanaf de dag van de oplevering. In de splitsingsakte is een reglement opgenomen, waarin de onderlinge belangen van de eigenaars worden geregeld. Meer informatie over uw rechten en plichten als appartementseigenaar kunt u vinden in verschillende publicaties van Vereniging Eigen Huis.

1.6 Depotstorting VvE

Om de Vereniging van Eigenaren van een startkapitaal te voorzien, is per appartement een depotstorting vastgesteld. De depotstorting wordt bij het notarieel transport in rekening gebracht. Als u een woning koopt, wilt u de garantie dat uw woning in perfecte staat en overeenkomstig de afspraken wordt opgeleverd. Om deze te kunnen geven heeft de aannemer zich bij Woningborg aangesloten met wie een gesplitste koop-aanneemovereenkomst wordt getekend. Dit instituut zorgt voor optimale zekerheid in alle omstandigheden van het bouwtraject. Woningborg hanteert strenge selectienormen voordat een bouwondernemer ingeschreven kan worden. Deze zijn o.a.: vakbekwaamheid, deskundigheid, technische kwaliteit van de uitvoerders, kredietwaardigheid, etc. Bij elk bouwplan dat voor garantie bij Woningborg wordt aangemeld, wordt niet alleen nauwkeurig bekeken of het voldoet aan alle technische eisen dat door het instituut wordt gesteld, maar ook of de omvang van het plan de financiële en technische kwaliteiten van de bouwondernemer niet te boven gaat. Als aan alle eisen wordt voldaan, mag de woning onder Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 worden verkocht en ontvangt de koper na het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst het waarborgcertificaat.

Wat garantie voor u betekent

Als u een woning onder Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024 koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- met de aanmelding van het bouwplan en afgifte van het waarborgcertificaat verplicht de aannemer tot garantie op de kwaliteit van de woning;
- de tekst van de koop-/aannemingsovereenkomst is overeenkomstig het model van Woningborg, u heeft dus altijd een veilig contract;
- de verkoopdocumentatie is samengesteld volgens de richtlijnen van Woningborg;
- bij het tekenen van de koop-/aannemingsovereenkomst ontvangt u de door Woningborg uitgegeven brochure Garantie- en waarborgregeling 2024, waarin u nog gedetailleerder alle bijzonderheden over de garantie en Woningborg kunt vinden (o.a. ook over oplevering en gereedmelding);
- u blijft nooit met een half afgebouwd huis zitten wanneer er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de bouwondernemer. Door bemiddeling van Woningborg wordt uw woning door een ander afgebouwd, terwijl de schade tot een bepaald maximum door Woningborg wordt gedragen;
- wanneer er geschillen ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierover uitspraak doen die bindend is voor de koper en bouwondernemer.

De 5% regeling

De regeling geeft u als koper extra zekerheid om geconstateerde gebreken bij de oplevering van uw woning snel verholpen te krijgen en werkt als volgt. U dient bij de oplevering alle betalingstermijnen (inclusief het saldo van eventueel meerwerk) te hebben overgemaakt. De aannemer stelt 5% van de aanneemsom in de vorm van een (verzamel) bankgarantie als zekerheid ter hand aan de depotnotaris. De bankgarantie blijft beschikbaar voor het geval er binnen de termijn van 3 maanden gebreken worden geconstateerd, die niet naar behoren worden verholpen door de aannemer. Een bedrag gelijk aan de geschatte kosten van het op te lossen gebrek kan dan worden geblokkeerd bij de notaris.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn of nadeliger voor de koper, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

Voor verdere informatie over de regelingen en voordelen van Woningborg kunt u de website www.woningborg.nl bezoeken en raadplegen.

1.7 Kopersbegeleiding

Als koper van een woning in het project “Lentelinde” te Amstelveen bieden wij u een aantal mogelijkheden om uw woning te kunnen aanpassen. De mogelijkheden daartoe zijn opgenomen in de kopers keuzelijst welke onderdeel uitmaakt van de contractstukken. De aannemer zal u begeleiden bij dit kopers keuzetraject. Voor dit project zal een kopersbegeleider aangesteld worden.

Uw kopersbegeleider zal u begeleiden ten aanzien van:

- uw wensen met betrekking tot wijzigingen op basis van de kopers keuzelijst;
- uw individuele vragen over de geboden opties;
- beantwoording van bouwtechnische vragen;
- het verzamelen van overzichten van alle door u opgedragen wijzigingen en deze verwerken tot uitvoeringsopdrachten;
- beantwoording van vragen of gesignaleerde aandachtspunten gedurende de uitvoeringsperiode.

1.8 Kopen na de sluitingsdatum meer-/minderwerk

Indien u een woning koopt na de sluitingsdatum van het meer-/minderwerk, verzoeken wij u de door u gewenste opties aan te geven op de kopers keuzelijst. De door u gewenste opties zullen dan worden beoordeeld op hun uitvoerbaarheid in relatie tot de vorderingen op de bouw. Het kan zijn dat niet alle opties nog mogelijk zijn of dat de uitvoering van een optie extra werk met zich meebrengt. In het laatste geval wordt de prijs van de optie aangepast.

1.9 Betaling meer-/minderwerk

Betaling van het meer-/minderwerk vindt plaats conform de geldende Woningborg Garantie- en waarborgregeling: 25% bij opdracht en 75% bij gereedkomen van het meer-/minderwerk.

1.10 Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)

De opdracht tot meer-/minderwerk betreft een aanvulling op de tussen verkrijger en ondernemer gesloten gescheiden koop- en aanneemovereenkomsten inzake het genoemde bouwnummer. In verband met de uitvoering van het meer-/minderwerk geeft de verkrijger door ondertekening van de gescheiden koop- en aanneemovereenkomsten en/of van de kopers keuzelijst toestemming aan de ondernemer, de persoonsgegevens (zoals naam, adres, woonplaats, e-mailadres(sen) en telefoonnummer(s) van de verkrijger te verstrekken aan het uitvoerend bedrijf, betrokken onderaannemers en de (project)leveranciers van keuken, badkamer, sanitair, tegels, verwarming en dergelijke. Een en ander in overeenstemming met de Wet Algemene Verordening Gegevensbescherming.

1.11 Oplevering

Ongetwijfeld kijkt u bij het moment van aankoop al uit naar het moment van de oplevering. In de gescheiden koop- en aanneemovereenkomsten is bepaald, mede op basis van het aantal werkbare dagen, wanneer de woning uiterlijk gereed moet zijn. U ontvangt uiterlijk twee weken voor de oplevering schriftelijk bericht over de definitieve datum. Totdat u de opleverbrieff ontvangen heeft zijn alle eventueel genoemde data prognoses die kunnen wijzigen. Voordat uw woning aan u wordt opgeleverd moet u de gehele aanneemsom hebben voldaan, inclusief de kosten voor meer-/minderwerk.

2. TECHNISCHE OMSCHRIJVING

2.1 Terrassen / balkons

Alle appartementen beschikken over privé buitenruimten (een terras en/of balkon) en worden uitgevoerd in schoonwerk beton of dakbedekking met daktegels.

2.2 Peil

Het peil van het appartementsgebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogtes worden afgeleid. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer in de hoedentree van het appartementsgebouw. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP wordt door de gemeente bepaald.

2.3 Riolering

Er is een gescheiden stelsel voor hemelwater en vuilwater. Het vuilwater wordt verzameld en separaat geloosd op het gemeenteriool. Het hemelwater wordt verzameld en geloosd op aanwezige oppervlaktewater. De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn in de koopsom begrepen. De binnen- en buitenriolering zijn uitgevoerd conform de voorschriften in de normbladen. Afvoerleidingen zijn ingestort in de vloer en verzameld op collectieve standleidingen die in diverse schachten worden weggewerkt.

2.4 Vloeren

De begane grondvloer van het appartementengebouw is een gewapende betonvloer en is daar, waar nodig, aan de onderzijde geïsoleerd. De verdiepingsvloeren en het platte dak zijn uitgevoerd als een gewapende betonvloer. De maximale drempelhoogte ter plaatse van de woningentreedeur is conform het Bouwbesluit en genomen ten opzichte van een fictieve vloerafwerking (minimaal 20mm om te voldoen aan het Bouwbesluit). De koper/bewoner dient zelf zorg te dragen voor deze vloerafwerking.

2.5 Vloerafwerkingen

Voor het aanbrengen van bepaalde vloerafwerkingen is het van groot belang dat u de aanwijzingen en instructies (zoals een opstook- en afkoelprotocol) van uw vloerafwerking-leverancier opvolgt.

Een opstookprotocol is vooral bedoeld om klassieke vloerverwarming met een hoge aanvoertemperatuur (circa 50°C) voorzichtig te laten starten. De aanvoertemperatuur van het vloerverwarmingswater in woningen waar een warmtepomp wordt toegepast is veel lager, namelijk maximaal 35°C. Aan de oppervlakte is de vloer nog enkele graden lager. Wij adviseren om via de thermostaat de temperatuur langzaam omhoog (enkele dagen op 18°C, daarna 20°C en daarna 22°C) te brengen en daarna op dezelfde wijze omlaag. Overlegt u verder met uw vloerenleverancier, waarbij het belangrijk is dat u bovenstaande doorgeeft.

Bij de keuze van vloerafwerking is een aantal hoofdzaken van belang.

Warmte afgifte

Aangezien uw appartement wordt voorzien van vloerverwarming is het belangrijk dat de vloerafwerking die u kiest de warmte goed geleidt. Enkele voorbeelden:

Bij tapijt (van katoen, wol of nylon) of vinyl, is het belangrijk dat deze een lage warmteweerstand heeft. Hoe lager de warmteweerstand, hoe beter de warmtegeleiding en hoe hoger de warmteafgifte van de vloerverwarming. Kies daarom een vloerbedekking met een Rc-waarde lager dan 0,10 (m².K)/W. De vloerbedekking moet strak op de droge dekvloer aangebracht worden zonder ondertapijt.

Plavuizen, tegels, grindvloer en natuursteen, deze direct in de mortellaag leggen met lijm geschikt voor vloerverwarming.

Hout, alleen harde houtsoorten zijn geschikt. Massief parket kan alleen in visgraat- of blokvorm worden toegepast. Als u planken wilt, dan moet dit een samengesteld parket zijn opgebouwd uit multiplex met een houten toplaag. Hier geldt ook een maximale warmteweerstand van 0,10 (m².K)/W. De vloer mag niet gespijkerd worden.

Geluid

Om contactgeluid zoveel mogelijk te beperken is het belangrijk geen zwevende ondervloer toe te passen en de vloer minimaal 10 mm vrij te houden van de wanden. Pas geen extra geluiddempende tussenlaag toe, dit heeft een negatief effect op de geluidsisolatie. Bevestig de vloer direct, zonder verende tussenlaag op de dekvloer. Let op met egaliseren of primeren van de dekvloer. Deze producten mogen niet doorgezet worden over de geluidsisolerende kantstrook. Steenachtige vloerafwerkingen zoals onder andere plavuizen, tegels, grindvloer en natuursteen, raden wij af als vloerafwerking.

Vocht

Het appartement, en dus ook de vloeren, bevat nog veel bouwvocht. De constructie dient voldoende droog te zijn alvorens een vloerafwerking wordt aangebracht, er moet op gelet worden dat er geen bouwvocht in de vloer wordt opgesloten. Ook dient rekening te worden gehouden met kleine hoogteverschillen die kunnen ontstaan als gevolg van krimp van (verschillende) materialen en spanningen als gevolg van kruip- en doorbuigingsverschijnselen van de betonnen vloeren, bijvoorbeeld bij de aansluiting van de vloer ter plaatse van gevelkozijnen. Wij gaan er vanuit dat de door u ingeschakelde leverancier van de vloerafwerking juiste lijmsoorten toepast en voorzieningen zoals dilataties meeneemt om scheurvorming tot een minimum te beperken.

Het kan bij bepaalde vloerafwerkingen (bijvoorbeeld gietvloeren) nodig zijn om de dekvloer van (voor de beoogde vloerafwerking geschikte) wapening te voorzien. Dit is niet mogelijk tijdens de bouw.

Uw vloerleverancier is de expert betreffende de vloerkeuze en manier van aanbrengen. Hij is hier ook verantwoordelijk voor. Laat u goed adviseren!

Omdat de leidingen van de vloerverwarming vlak onder de oppervlakte lopen, mag er niet in de vloer worden geboord of gespijkerd. De vloeren zijn afgewerkt met een zwevende steenachtige dekvloer. Deze dekvloeren worden niet geschuurd opgeleverd. Voor de keuze van de lijmsoort en vloerafwerking kunt u zich het beste laten adviseren door een vloerleverancier.

2.6 Wanden

De dragende wanden van de appartementen zijn uitgevoerd in beton c.q. kalkzandsteen. In veel gevallen hebben deze ook een woningscheidende functie. Een deel van de woningscheidende wanden is uitgevoerd als kalkzandsteen. Op sommige posities wordt

een metalstud voorzetwand geplaatst, dit i.v.m. geluidseisen. De binnenwanden zijn van Gibo, kalkzandsteen, beton of metalstud. De dragende wanden van de trappenhuizen zijn van beton of kalkzandsteen. Alle als zodanig aangegeven betonwerken zijn uitgevoerd met de benodigde wapening, e.e.a. conform de tekeningen van de constructeur en na goedkeuring van Bouw- en Woningtoezicht.

De wanden van de bergingen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De wanden tussen de algemene verkeersruimten en de appartementen zijn uitgevoerd in kalkzandsteen, beton of metal stud. De wanden van de externe bergingen worden aan de bovenzijde vrij van het plafond gehouden in verband met ventilatie.

2.7 Gevels

De buitenzijde van de buitengevels is, volgens de geveltekeningen, uitgevoerd in betonsteen en houten gevelbekleding. De achterconstructie voor de gevels bestaat uit betonwanden of houtskeletbouwelementen, voorzien van kozijnsparingen. De kozijnen worden rondom voorzien van de nodige (kier)afdichtingen. De gevel is voorzien van de nodige waterkeringen en afdekprofielen.

2.8 Daken

De platte daken van het appartementengebouw worden vervaardigd van beton en voorzien van isolatie en een bitumineus dakbedekkingssysteem. Ter plaatse van de looppaden op de daken (t.b.v. bereikbaarheid technische installaties) en in de hoeken, worden betontegels gelegd, tevens dienend als ballast.

2.9 Metaalwerken

Ten behoeve van de opvang van vloer- en gevelconstructies zijn, daar waar nodig, stalen kolommen en lateien aangebracht, voorzien van de nodige verankeringen. De metaalwerken worden uitgevoerd volgens opgave van de constructeur, de afwerkstaten en ter goedkeuring aan Bouw- en Woningtoezicht aangeboden.

2.10 Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in staal, kleur conform afwerkstaat, en de wand boven de deur loopt door. Alle kozijnen zijn afgehangen met stompe deuren en voorzien van het nodige deurbeslag.

De kozijnen van toilet en badkamer zijn voorzien van een kunststeen dorpel, de overige binnenkozijnen in de woning zijn zonder dorpel uitgevoerd. De onder de deuren aangebrachte vrije ruimte dient voor het juist functioneren van het ventilatiesysteem.

2.11 Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen en -ramen van het appartement zijn van gepoedercoat aluminium. De kiep- en draairichtingen van de buitenramen en -deuren zijn uitgevoerd conform de technische tekeningen. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Er komen geen ventilatieroosters in de gevelkozijnen. In de geveltekeningen en de doorsneden zijn plaats en draairichting van de algemene buitendeuren aangegeven.

De binnenkozijnen van de algemene verkeersruimten op de verdiepingen zijn uitgevoerd in hout en afhankelijk van de plaats in het gebouw voorzien van een glasopening. Waar dit volgens de voorschriften wordt vereist, zijn brandwerende kozijnen en deuren toegepast. De binnenpuien in de lifthal en noodtrappenhuis zijn van hout en zijn voorzien van rookwerende beglazing en afdichtingen.

2.12 Plafondafwerking

De plafonds in de woningen worden uitgevoerd in beton en afgewerkt met spuitwerk. De centraaldozen in de plafonds, t.b.v. de elektrische bedrading, worden voorzien van deksel met kroonsteen. Het WTW-systeem, met de daarbij behorende ventielen (wit) in het plafond, worden afgewerkt en ingeregeld voor de oplevering. Voor de plafondafwerking van de algemene ruimten verwijzen we naar de afwerkstaat van de algemene ruimten.

2.13 Woningtoegangsdeuren

De toegangsdeur van de woningen wordt uitgevoerd in een hardhouten stompe deur met spion en voorzien van brandwerende en inbraakwerende voorzieningen.

2.14 Beglazing

De glasopeningen in de buitengevel van de appartementen zijn uitgevoerd met hoog rendement isolatieglas (HR++) in de vereiste dikten, waar nodig in geluidwerende en/of brandwerende uitvoering volgens opgave van de adviseur. De balkonbalustrades zijn voorzien van veiligheidsglas. De buitenbeglazing van de algemene ruimten is uitgevoerd als isolerende beglazing.

De beglazing in de binnendeuren en -kozijnen van de algemene verkeersruimten is een enkele beglazing, waar nodig in een brand- of rookwerende uitvoering.

2.15 Zonwering

Koper heeft de mogelijkheid om zonwering in de vorm van screens toe te passen, dit wordt eveneens als meerwerkoptie aangeboden. Hiervoor zijn loze leidingen volgens de verkooptekeningen opgenomen. Screens kunnen d.m.v. een afstandsbediening worden bediend worden,. Tijdens de bouw worden er voorbereidingen getroffen voor één bepaald type screen.

2.16 Hang- en sluitwerk

De toegangsdeur van de appartementen is voorzien van een 3-puntssluiting met een cilinderslot. De binnendeuren in de algemene ruimten, bergings- en meterkastdeuren zijn voorzien van het nodige hang- en sluitwerk. De buitendeuren en -ramen zijn, daar waar nodig, voorzien van deugdelijk, inbraakwerend hang- en sluitwerk.

2.17 Wandafwerking

Alle wanden van de appartementen zijn behangklaar (klasse C) opgeleverd, dus zonder behang. Alle installaties zijn functioneel afgemonteerd op de behangklare wanden. De wanden van het hoofdentreepoortaal, de lifthallen, de gang tussen de lift en hal zijn voorzien van geschilderd stucwerk en behang. De trappenhuizen zijn voorzien van stucwerk. De betonwanden van de parkeergarage zijn onafgewerkt.

2.18 Tegelwerk en Sanitair

In de koopsom zijn een volledig afgebouwde en afgewerkte toilet en badkamer opgenomen. Het toilet en de badkamer worden standaard voorzien van tegelwerk en sanitair conform de afwerkstaat. U kunt bij de tegel- en sanitairleverancier de standaard badkamer en toilet naar eigen inzicht en smaak laten aanpassen. Na het tekenen van de koop- aannemingsovereenkomst wordt u uitgenodigd om de showroom te bezoeken. Vervolgens zal u een offerte worden aangeboden. In de offerte wordt het standaard tegelwerk en sanitair als verrekenprijs opgenomen. Door ondertekening van de offerte geeft u de aannemer opdracht om het standaard sanitair en tegelwerk te wijzigen. Deze opdracht is bindend.

2.19 Tegelwerk

Er is een selectie gemaakt van standaard tegelwerk, uitgewerkt volgens de materiaal- en kleurenstaat. Indien aanpassingen gewenst zijn in het tegelwerk is een bezoek aan de door aannemer geselecteerde showroom wellicht noodzakelijk. De kopersbegeleider bespreekt met u de daarvoor geldende procedure.

2.20 Sanitair

De badkamer en het toilet zijn volledig uitgewerkt volgens materiaal- en kleurenstaat. Het sanitair is van het fabricaat Geberit en het douchegarnituur en de kranen van het fabricaat Grohe. Alle badkamers zijn voorzien van een elektrische badkamerradiator met naregeling. Indien aanpassingen zijn gewenst in het sanitair is een bezoek aan de door aannemer geselecteerde showroom wellicht noodzakelijk. De koperbegeleider bespreekt met u de daarvoor geldende procedure.

2.21 Trappen

De trappen en bordessen in de trappenhuizen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in prefab beton of staal. De trap treden worden voorzien van een antislipprofiel. De bovenzijde van de betontrappen en betonbordessen in het trappenhuis is schoonwerk en wordt niet afgewerkt.

2.22 Balustrades en leuning

De algemene (vlucht)trappen zijn minimaal aan één zijde voorzien van een muurleuning.

2.23 Schilderwerk

Er wordt een milieuvriendelijke watergedragen grondverf aangebracht in de woning. Voor alle houten afwerkingen in de algemene ruimte wordt een watergedragen dekkend verfsysteem aangebracht. De leidingen in de meterkast en de bergingen binnen de woning blijven onbehandeld. De aluminium buitenkozijnen en de aluminium vliesgevel zijn fabrieksmatig behandeld.

2.24 Keuken

In de koopsom van de woning is een verrekenprijs ('keukencheque') voor een keuken opgenomen. Voor deze verrekenprijs is al een keukenopstelling samengesteld. Deze standaard keukenopstelling staat aangegeven op de verkooptekeningen. De door ons geselecteerde keukenleverancier is Voortman Keukens. U kunt bij deze keukenleverancier de standaard keuken naar eigen inzicht en smaak laten aanpassen. Voortman Keukens zal u hiervoor uitnodigen in de showroom in Lijnden en u vervolgens een offerte aanbieden. De in de koopsom opgenomen verrekenprijs wordt in de offerte opgenomen. Het eventuele meerwerk van de keuken (excl. installatiepunten) wordt door Voortman Keukens bij u in rekening gebracht. En het eventuele meerwerk t.a.v. de installatiepunten middels het meer- en minderwerktraject. De keuken kan pas na oplevering van uw woning worden geplaatst. De verdere procedure rondom de keukens zal door de kopersbegeleider nader worden toegelicht.

De keuken valt buiten de Woningborg-garantie.

Indien u geen gebruik wilt maken van de door ons geselecteerde keukenleverancier ontvangt u de in de koopsom opgenomen verrekenprijs retour.

Het mechanische ventilatiesysteem in de appartementen is niet geschikt om een wasemkap op aan te sluiten. Een recirculatie wasemkap met koolstoffilters of plasmafilter

wordt aanbevolen. Er is geen gasaansluiting in het appartementengebouw aanwezig, er wordt gekookt m.b.v. elektriciteit.

2.25 Hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren zijn uitgevoerd in aluminium en worden geloosd op het oppervlaktewater. De balkonvloeren worden voorzien van een spuwer.

2.26 Waterleiding

Vanaf de watermeter in de meterkast van het appartement loopt een koudwaterleiding naar de volgende tappunten:

- Wandcloset in toilet (indien van toepassing);
- Fontein in toilet;
- Wandcloset in badkamer (indien van toepassing);
- Douche in badkamer;
- Wastafel in badkamer;
- Tappunt wasmachine;
- Keuken.

Daarnaast loopt een warmwaterleiding naar de volgende tappunten:

- Wastafel in badkamer;
- Douche in badkamer;
- Keuken.

De watervoorziening geschiedt via het plaatselijk waterleidingbedrijf. Er is een drukverhogings-installatie opgenomen in de algemene technische ruimte in het appartementengebouw. Deze installatie waarborgt een voldoende waterdruk in de hoger gelegen appartementen.

2.27 Warmte-installatie

De warmte-installatie ten behoeve van de appartementen vindt plaats door middel van een aansluiting op een gesloten bodemwisselaarsysteem. De appartementen worden voorzien van vloerverwarming. Conventionele verwarmingselementen zoals radiatoren en convectors zijn daarom niet toegepast. Als bijverwarming, naast de vloerverwarming, wordt er in de badkamer wel een elektrische radiator geplaatst. De regeling van de verwarming ten behoeve van het appartement geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer en een aparte naregeling in de slaapkamer(s).

2.28 Ventilatievoorziening

De appartementen zijn voorzien van een eigen mechanisch ventilatiesysteem. De ventilatie-unit is in een separate ruimte in het appartement aangebracht en zorgt voor een continue luchttoevoer en luchtafvoer. Een centrale warmtewisselaar haalt zoveel mogelijk warmte uit de ventilatielucht voor hergebruik. De luchttoevoer en luchtafvoer in het appartement vindt plaats door middel van ventilatierozetten in het plafond en/of wand. Het aantal en de plaats worden definitief bepaald aan de hand van de berekening van de installateur. De hoofdentrees, trappenhuisen, lifthallen en corridors worden centraal geventileerd. In de woonkamer en hoofdslaapkamer wordt op de wand een CO₂ melder gemonteerd.

De ventilatie-installatie voorkomt niet het condenseren van de badkamer bij gebruik van de douche en het bad.

2.29 Elektrische installatie van de woning

Wandcontactdozen (WCD's) en schakelaars worden uitgevoerd als inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast en de installatiezone in de berging. De dubbele inbouw WCD's worden horizontaal gemonteerd en de opbouw WCD's worden verticaal gemonteerd. De circa hoogte van het schakelmateriaal ten opzichte van de afgewerkte vloer (vloerpeil) wordt aangegeven in centimeter en aangeduid als **+xxx**.

Per ruimte is het volgende schakelmateriaal opgenomen:

Hal:	Meterkast conform NEN 1010, incl. ISRA punt, CAI telefoon e.d. schakelmateriaal en wandcontactdoos (WCD's) zijn afgemonteerd +105cm.
Binnenberging:	Schakelmateriaal +105cm, WCD's +105cm afgemonteerd. De eventuele WCD t.b.v. de wasmachine en droger +105cm.
Woonkamer:	Schakelmateriaal +105cm, WCD's +30cm afgemonteerd, CO ₂ opnemer, kamerthermostaat ruimteregelingen +150cm.
Badkamer:	Schakelmateriaal +105cm, Wandlichtpunt +230cm.
Slaapkamer(s):	Schakelmateriaal +105cm, WCD's +30cm. afgemonteerd.
Onbenoemde ruimte(n):	Schakelmateriaal +105cm, WCD's +105cm afgemonteerd. (Alleen geldend voor de ruimte(n) die als zodanig op de verkooptekeningen is aangegeven).
Keuken:	Schakelmateriaal +105cm, WCD's algemeen gebruik boven aanrecht +120cm afgemonteerd, rest afgemonteerd conform de 0-tekening installatiepunten keuken.
Toilet:	Schakelmateriaal +105cm.
Meterkast:	De meterkast wordt ingericht conform de normbladen en de voorwaarden van de Nutsbedrijven. De vloer, het plafond en de wanden worden niet nader afgewerkt.
CAI / data:	In de woonkamer is CAI bedraad en afgemonteerd aanwezig +30cm.
Externe berging:	Lichtschakeling op sensor.
Zonwering:	Elk gevelkozijn wordt aan de buitenzijde voorzien van een loze leiding om een screen te kunnen aansluiten.

2.30 Brandsignalering en -meldingen

De appartementen zijn voorzien van de volgens het Bouwbesluit benodigde rookmelders en zelfsluitende vrijloopeurdrangers zoals aangegeven op de verkooptekening. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie en de vrijloopeurdranger van het betreffende appartement.

2.31 Entree

Ter plaatse van de hoofdentree van het appartementengebouw zijn afsluitbare postkasten gemonteerd. Tevens is een bellentableau aangebracht met een videofoon en spreek-/luisterverbinding. Het appartementengebouw is voorzien van de nodige huisnummerbordjes en aanduidingsborden.

2.32 Liften

Het appartementengebouw zal worden voorzien van een liftinstallatie zoals aangegeven op tekening. De liftcabine is voorzien van een spiegel tegen de achterwand, een zitje en een spreek-/luistervoorziening voor calamiteiten. De liftinstallatie zal bij de oplevering voldoen aan de eisen van het liftinstituut. Het front van de liften en de wandafwerking binnen zal worden uitgevoerd in RVS. De liften krijgen een slijtvaste vloerafwerking.

2.33 Fietsenstalling

Afhankelijk van de gebruikersoppervlakte van de woning met een interne berging zullen twee of drie fietsenplekken worden toegewezen in de gemeenschappelijke fietsenstalling op niveau -1. Voor woningen met een externe berging worden twee fietsplekken toegewezen in een etagerek in de gemeenschappelijke fietsenstalling. De fietsenstalling bevindt zich in de parkeergarage en is via de hoofdingang en de entree van de parkeergarage aan de Notenlaan te bereiken.

2.34 Bestrating, beplanting, terreininrichting

Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- De beplanting is seizoensafhankelijk en zal eventueel plaats kunnen vinden na de oplevering.
- Het ontwerp van de tuin is nog niet geheel definitief en is indicatief in de brochure weergegeven. Aan dit ontwerp kunnen geen rechten worden ontleend.
- Om de beplanting in de tuin te kunnen onderhouden zullen er geen waterleidingen aangebracht worden.

2.35 Vuilcontainers

De vuilcontainers in het openbaar gebied zijn van de gemeente en worden geplaatst door de gemeente. Een pasje geeft toegang tot het gebruik en deze worden door gemeente uitgegeven.

3. OPLEVEREN

3.1 Opleveren

De gehele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd. Het sanitair, tegelwerk en beglazing worden schoon opgeleverd. Vooruitlopend op de definitieve oplevering wordt u uitgenodigd voor een vooropname of kijkdag. U kunt dan de woning controleren op eventuele gebreken. Van de vooroplevering wordt een vooropnamerapport opgesteld. Minimaal twee weken vóór oplevering wordt u door de aannemer schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. U wordt dan uitgenodigd om samen de woning op te nemen. Er wordt dan het “proces-verbaal van oplevering” opgemaakt, dat door beide partijen wordt ondertekend. In het proces-verbaal van oplevering worden eventuele nog te verrichten werkzaamheden vermeld. De aannemer zal deze werkzaamheden onverwijld, doch uiterlijk binnen drie maanden, uitvoeren.

Uiteraard kunt u zich bij de oplevering bij laten staan door een ter zake deskundig persoon, bijvoorbeeld een deskundige van de Vereniging Eigen Huis.

In de praktijk is gebleken dat vele kopers/verkrijgers maatregelen nemen die verband houden met ontruiming van hun huidige woonruimte e.d. op grond van informatie die zij over de oplevering van de woning onder andere op de bouwplaats hebben ingewonnen. Er zijn echter tal van onzekere factoren die de bouwtijd kunnen beïnvloeden. Daarom wordt geadviseerd de officiële schriftelijke bevestiging af te wachten.

Voor vragen met betrekking tot financiële aspecten kunt u zich in verbinding stellen met een financieel adviseur.

4. EVENTUELE AFWIJKINGEN

Hoewel deze Technische Omschrijving en de daarbij behorende tekeningen met zorg en nauwkeurigheid zijn samengesteld, moet er een voorbehoud worden gemaakt voor kleine wijzigingen in maatvoering, materiaalkeuze en kleurstelling.

De wijzigingen die door de overheid en/of nutsbedrijven worden voorgeschreven, of die waarvan de wenselijkheid en noodzakelijkheid tijdens de bouw blijken, zullen echter geen kwaliteitsvermindering van de woning inhouden en voor de kopers geen financiële gevolgen hebben. De bouwer behoudt zich het recht voor bovengenoemde wijzigingen aan te brengen, indien noodzakelijk zonder voorkennis hiervan aan de koper. De koper kan geen rechten ontleen aan deze door te voeren wijzigingen. Uiteraard zullen dergelijke wijzigingen zoveel mogelijk vermeden en beperkt worden. Eén en ander kan geen aanleiding zijn tot reclamering of ontbinding van de gescheiden koop-/aanneemovereenkomst.

Waar in deze omschrijving een bepaald merk of een bepaalde leverancier is voorgeschreven kan door de bouwer, indien dit voor de uitvoering of voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht, een ander merk of andere leverancier van gelijke kwaliteitsklasse worden aangewezen.

Indien de omschrijving afwijkt van de tekening zal de omschrijving worden aangehouden.

De opgenomen “artist impressions” geven een indruk van de woning. Hieraan kunnen echter geen rechten worden ontleend. Deze kunnen namelijk afwijken van de daadwerkelijke bouwkundige uitvoering.

De op tekening ingeschreven maten zijn circa maten. Kleine maatverschillen veroorzaakt door materiaalkeuze, toleranties of definitieve terreinmaten kunnen optreden. De maatvoering op de tekening van de installaties is indicatief. De maatvoering op de tekeningen voor badkamers(s) en toilet(ten) is gemeten tussen de tegels.

De indeling op de situatie van het openbaar terrein (paden, groen, parkeerplaatsen, e.d.) is aangegeven aan de hand van het inrichtingsplan dat is vastgelegd in afspraken met gemeente. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Verkoper behoudt zich het recht voor hierin wijzigingen door te voeren.

Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan of uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, daaraan kunnen geen rechten worden ontleend.