prijzen vanaf: € 332.500, v.o.n.

TE KOOP

12

APPARTEMENTEN

RONDWEG GROOTEGAST

- Woonoppervlak ca. 71 m² tot ca. 100 m²
- Gasloos en energiezuinig
- Warmtepomp en zonnepanelen
- Eigen parkeerplaats en berging
- Levendige locatie nabij het centrum
- Moderne architectuur

NieNoord Makelaars en Taxateurs
Tel: 0594-511303
info@makelaardijnienoord.nl

Dijkstra Makelaardij
Tel: 0594-501501
info@dijkstramakelaardij.nl

Nieuwbouwappartementen aan de Rondweg in Grootegast, duurzaam wonen op een levendige locatie nabij het centrum!

Aan de Rondweg in Grootegast wordt een modern en energiezuinig nieuwbouwproject gerealiseerd met 12 comfortabele appartementen op een fraaie, levendige locatie nabij het centrum. Een ideale plek voor wie eigentijds wil wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

De appartementen variëren in woonoppervlakte van circa 71 m^2 tot ca. 100 m^2 en zijn slim ingedeeld met veel lichtinval en een hoog afwerkingsniveau. Elk appartement beschikt over een eigen parkeerplaats en berging, wat het wooncomfort compleet maakt.

De woningen zijn volledig gasloos en worden uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen. Dit zorgt niet alleen voor een comfortabel binnenklimaat, maar ook voor lage energielasten en een toekomstbestendige woning.

De ligging is ideaal: dichtbij het centrum van Grootegast, met winkels en overige voorzieningen op loop- of fietsafstand. Tegelijkertijd bent u via de Rondweg snel onderweg richting omliggende dorpen en de A7.

De appartementen worden aangeboden vanaf € 320.000,- vrij op naam.

- Woonoppervlak ca. 71 m^2 tot ca. 100 m^2
- Prijzen vanaf € 320.000,- v.o.n.
- Gasloos en energiezuinig
- Warmtepomp en zonnepanelen
- Eigen parkeerplaats en berging
- Moderne architectuur
- Levendige locatie nabij het centrum

Wonen aan de Rondweg in Grootegast betekent comfortabel, duurzaam en zorgeloos wonen op een centrale plek in het dorp.

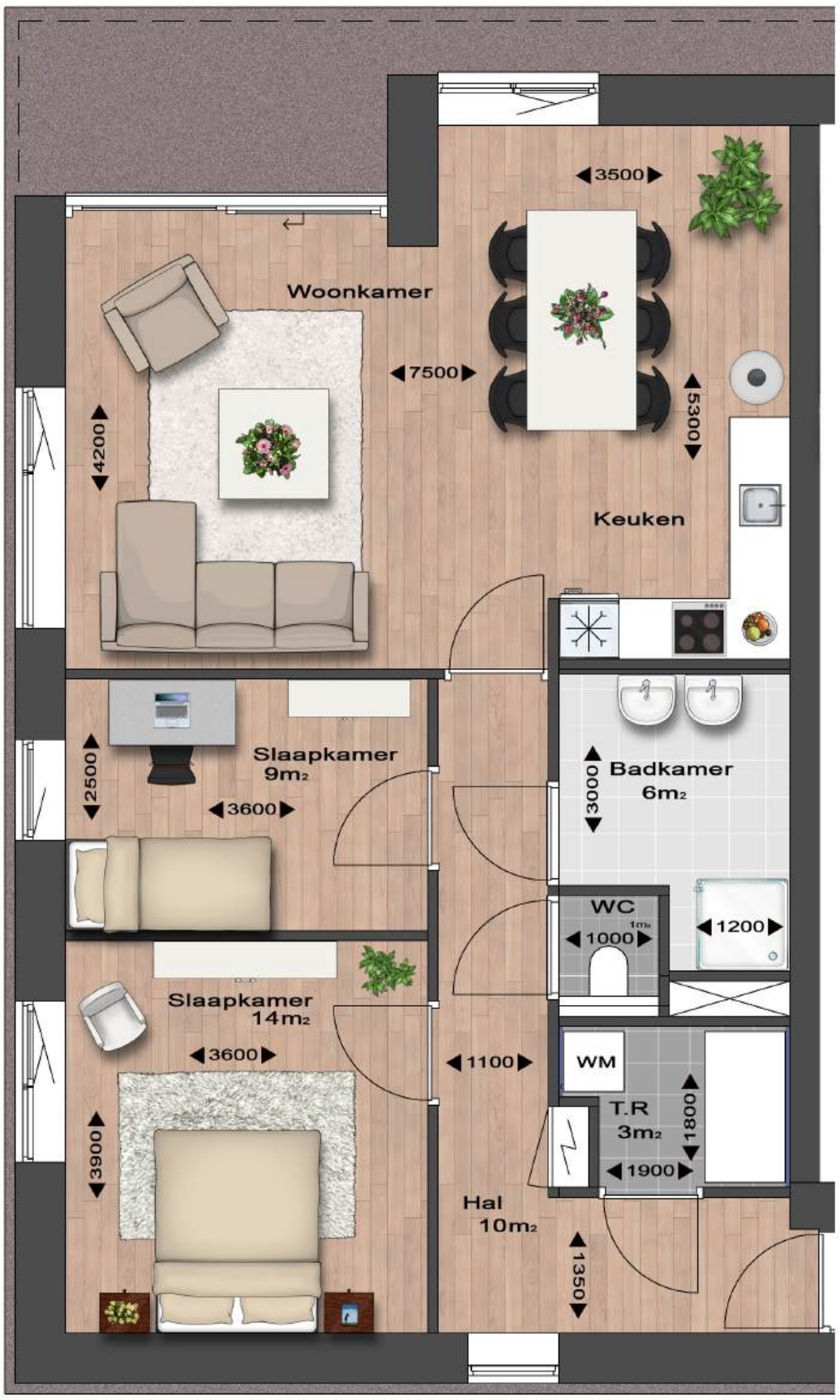
In de brochure treft u naast een uitgebreide technische omschrijving, een situatieschets, tekeningen en illustraties. Alle informatie die nodig is om een goed beeld te krijgen van deze fraaie appartementen. De appartementen worden gebouwd door Van Dijk Bouwbedrijf uit Surhuisterveen.

Appartement 1

Appartement 2

Appartement 3

Appartement 4



Appartement 5

12 Appartementen Grootegast

DATUM	OPGESTELD DOOR
23 mei 2025	Elle Binne Luimstra

VANDIJK
BOUWBEDRIJF

Inhoudsopgave

Wandcloset combinatie 3

Fontein combinatie 4

Wastafel combinatie 5

Douche combinatie 6

Wandcloset combinatie

Toegepaste materialen t.b.v. wandcloset combinatie:

	Wandcloset Fabricaat: Geberit Type/serie: 300, diepspoel Kleur: Wit
	Closetzitting Fabricaat: Geberit Type/serie: 300 (softclose) Kleur: Wit
	Bedieningspaneel Fabricaat: Geberit Type/serie: Sigma 01 Kleur: Wit
	Wandcloset Fabricaat: Geberit Type/serie: UP-320

Fontein combinatie

Toegepaste materialen t.b.v. fontein combinatie:

	Fontein Fabricaat: Geberit Type/serie: 300 Basic | 60 cm Kleur: Wit
	Fonteinkraan Fabricaat: Grohe Type/serie: Costa L Kleur: Chroom
	Sifon Fabricaat: Viega Type/serie: Plugbekersifon 5/4 Kleur: Chroom

Wastafel combinatie

Toegepaste materialen t.b.v. wastafel combinatie:

	Wandcloset Fabricaat: Geberit Type/serie: 300 Basic | 60 cm Kleur: Wit
	Wastafelmengkraan Fabricaat: Grohe Type/serie: Euroeco Kleur: Chroom
	Planchet Fabricaat: Carrara & Matta Type/serie: Adda, 50 cm Kleur: Wit
	Spiegel Fabricaat: Silkline Type/serie: Rechthoek, 570x400mm
	Sifon Fabricaat: Viega Type/serie: Plugbekersifon 5/4 Kleur: Chroom

Douche combinatie

Toegepaste materialen t.b.v. douche combinatie:

	Douchemengkraan + glijstang Fabricaat: Grohe Type/serie: Grohtherm 1000 Kleur: Chroom
	Doucheafvoer Fabricaat: Aquaberg Type/serie: 4016 Kleur: RVS

Elektrische radiator:

Alleen de aansluiting meegenomen.

NIEUWBOUW 12 APPARTEMENTEN

TE GROOTEGAST

Technische Omschrijving

VANDIJK
BOUWBEDRIJF

INHOUD

1 INLEIDING

01 Algemeen

2 KOOPINFORMATIE NIEUWBOUW

01 Aankoop
02 Garantie
03 Verzekeringen
04 Duurzaam bouwen
05 Oplevering en sleuteloverdracht

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING NIEUWBOUW

01. Peil van het appartement
02. Grondwerk
03. Riolering
04. Bestrating
05. Terreininrichting
06. Fundering
07. Vloeren
08. Gevels en wanden
09. Dak
10. Hemelwaterafvoeren en goten
11. Kozijnen, ramen en deuren
12. Hang- en sluitwerk
13. Trappen, hekken en leuningen
14. Timmerwerk
15. Beglazing en schilderwerk
16. Vloerafwerking
17. Wand- en plafondafwerking
18. Tegelwerk en kunststeen
19. Keukeninrichting
20. Waterinstallatie
21. Sanitair
22. Elektrische installatie
23. Centrale verwarming en warmwatervoorziening
24. Ventilatie
25. Deurbel audio-installatie t.b.v. 6 appartementen
26. Deurbelinstallatie t.b.v. appartementen zonder intercom t.b.v. 6 appartementen
27. Appartementencomplex - Algemene ruimten (aanvullende zaken)
28. Opruimen en schoonmaken
29. Kopers opties / wijzigingen

30. Afwerkstaat Appartementen en algemene ruimten
31. Afwerkstaat- Appartementencomplex algemene ruimten
32. Materiaal- en kleurenstaat – exterieur
33. Materiaal- en kleurenstaat - Interieur

1 INLEIDING

01 Algemeen

In deze technische omschrijving wordt de nieuwbouw van de 12 appartementen aan de rondweg te Grootegast omschreven. Deze technische omschrijving vormt één geheel met de verkoopcontracttekeningen zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst.

De appartementen worden gebouwd door de aannemer Bouwbedrijf Van Dijk B.V. te Surhuisterveen welke is aangesloten bij BouwGarant. Dit betekent dat de aannemer over de juiste diploma's en verzekeringen beschikt en voldoet aan de eisen op het gebied van vakmanschap, kwaliteit en betrouwbaarheid. De nieuwbouw garantieregeling appartementenrechten 2023 is voor dit project van toepassing. Dit geeft voor u als koper extra zekerheid.

Dit houdt in dat:
- Bij faillissement van de aannemer de extra afbouwkosten worden vergoed.
- Kopers garantie hebben tegen verborgen en constructieve gebreken (na oplevering)

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is gerechtigd tijdens de bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid tijdens de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De genoemde maten in de verkoopcontracttekeningen en in de technische omschrijving zijn nooit exact maar een goede benadering waarbij geen rekening gehouden is met enige wandafwerking of exacte diktes van materialen.

2. KOOPINFORMATIE NIEUWBOUW

01 Aankoop

<u>Koop- en aannemingsovereenkomst en notariële akten</u>
Als u besluit om één van de appartementen te kopen, worden de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst opgemaakt. De koopovereenkomst wordt gesloten met de projectontwikkelaar, de aannemingsovereenkomst met de aannemer. De aannemingsovereenkomst wordt conform het geldende model van BouwGarant opgemaakt. In beide overeenkomsten worden de rechten en de plichten van zowel de koper als de projectontwikkelaar en de aannemer vastgelegd. De overeenkomsten zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.

In de koopovereenkomst wordt vastgelegd wat u koopt en wat de projectontwikkelaar, al dan niet via een derde partij, aan u dient te leveren, dit onder de opgenomen voorwaarden. Dit betreft met name het perceel/appartement.

In de aannemingsovereenkomst wordt vastgelegd wat de aannemer voor u moet uitvoeren en onder welke voorwaarden. Hier gaat het om het bouwrijp maken van het terrein zoals omschreven.

Na ondertekening van deze overeenkomst wordt een exemplaar van elk van deze overeenkomst naar de notaris verzonden waarna deze zorg draagt voor het opmaken en passeren van de akte van eigendomsoverdracht (akte levering).

Opschortende en/ of ontbindende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zullen er in de koop- en/of aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden zijn opgenomen. Voorbeelden van opschortende voorwaarden zijn het verkrijgen van de omgevingsvergunning en planacceptatie van BouwGarant. Een ontbindende voorwaarde kan bijvoorbeeld het niet verkrijgen van een hypotheek zijn.

Dit betekent dat alle rechten en plichten van deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan deze voorwaarden is voldaan. Over de exacte status van eventuele opschortende en/of ontbindende voorwaarden op het moment dat u de woning koopt zal de verkoper u nader informeren. Nadrukkelijk adviseren wij u om, zolang er nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden van kracht zijn, nog geen andere verplichtingen met eigenleveranciers aan te gaan.

Vrij op naam

Het appartement wordt “vrij op naam” aan u verkocht. “Vrij op naam” wil zeggen dat onder meer de volgende kosten in de koop- en aanneemsom zijn begrepen.

- Grondkosten;
- Bouwkosten;
- Honoraria architecten, constructeurs en adviseurs;
- Makelaarscourtage;
- Verkoopkosten;
- Legeskosten;
- Notariskosten van de akte ten behoeve van juridische levering;
- Aansluiting voor water, elektriciteit en riolering;
- BTW (eventuele wijzigingen in tarief worden conform de wettelijke voorschriften doorbelast);
- Kosten voor het garantcertificaat van BouwGarant.

De met een eventuele financiering en aankoop van een appartement verband houdende kosten zijn niet in de koop- en aanneemsom begrepen. Deze kosten zijn:

- Afsluitprovisie van een hypothecaire geldlening;
- Eventuele taxatiekosten;
- Notariskosten ten behoeve van de hypotheekakte;
- Renteverlies tijdens de bouw over de grond en de vervallen termijnen na contractdatum.

Eigendomsoverdracht

Op de leveringsdatum wordt de grond door u aangekocht. De levering kan pas plaatsvinden als alle opschortende voorwaarden zijn vervuld en de ontbindende voorwaarden zijn vervallen. De eigendomsoverdracht geschiedt door middel van een zogenaamde “akte van levering” (akte van overdracht) bij de notaris. Voor de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een eindafrekening waarop het totale, per de leverdatum, verschuldigde bedrag is aangegeven. Dit bedrag dient u tijdig aan de notaris over te maken.

Indien voor de aankoop van het appartement een hypotheek nodig is, wordt de hypotheekakte eveneens op de leveringsdatum gepasseerd.

Betalingen
De termijn grondkosten bent u verschuldigd per datum als genoemd in de koopovereenkomst (de valutadatum). De termijnen van de aanneemsom vervallen al naar gelang de bouw vordert, e.e.a. als omschreven in de aannemingsovereenkomst. De aannemer zendt u facturen. U hebt echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom die reeds vervallen zijn. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de grond aan u is overgedragen. U dient dan wel rekening te houden met zogenaamde bouwrente. Nadat de leverings- en, indien van toepassing, de hypotheekakte zijn gepasseerd, stuurt u de nadien verschijnende termijnfacturen of naar uw geldgever zodat deze voortijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dient u zelf voor tijdige betaling zorg te dragen.

02 Garantie

De appartementen die de aannemer bouwt, worden gerealiseerd met de regelingen, regelementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door BouwGarant.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, regelementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door BouwGarant. Ingeval enige bepalingen in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van BouwGarant.

03 Verzekeringen

Tijdens de bouw heeft de aannemer het appartement verzekerd via een C.A.R.-verzekering. Onder deze C.A.R.-verzekering vallen de zaken die onderdeel zijn van de aannemingsovereenkomst. Vanaf de opleverdatum diet u het appartement zelf te verzekeren.

04 Duurzaam bouwen

Milieuvriendelijkheid en zuinigheid zijn voor eenieder vanzelfsprekende zaken. We voelen ons immers betrokken bij een plezierig toekomstig leefklimaat en willen, als mensen van deze tijd, besparen op de energiekosten met nodige behoud van comfort en kwaliteit. De appartementen in dit project worden voorzien een energiezuinige installatie, bestaande uit een Warmtepomp (i.p.v. een gasketel), WTW-unit (i.p.v. MV-unit met gevelroosters) en PV-panelen. Door toepassing van deze installatie in combinatie met hoogwaardige warmte-isolatie in de gevels, begane grondvloer, daken en gevelkozijnen met beglazing (HR+++), conform de meest actuele eisen en normen, gaat er weinig warmte verloren en wordt alle energie maximaal benut.

Alle vloeren en verdiepingen van de appartementen worden standaard voorzien van vloerverwarming met laagtemperatuur (LT) verwarming. Laagtemperatuurverwarming zorgt voor extra comfort en samen met de energiezuinige installaties (zoals Warmtepomp, WTW-unit en PV-panelen) voor minder energieverbruik en lagere energielasten. Het complex is dan ook voorzien van PV-panelen op het dak van een hoge kwaliteit, waarmee u een deel van de energie zelf opwekt. De PV-panelen zijn bij de koopsom inbegrepen, evenals de montage op

het dak en de aansluiting op een individueel systeem. De voordelen van PV-zonnepanelen op een rijtje:

- lagere energierekening;
- niet meer volledig afhankelijk van de energieprijzen;
- schone en 100% duurzame energie;
- vermindering CO 2 uitstoot;
- nauwelijks onderhoudt;
- bewezen veiligheid en betrouwbaar.

De appartementen zijn ontworpen met een Energie Label categorie A+++. Hiermee voldoet uw appartement aan de meest actuele eisen uit het Bouwbesluit voor nieuwbouw, op het gebied van duurzaamheid en energiezuinigheid. U draagt een steentje bij aan een beter milieu en profiteert tegelijkertijd van een lage energierekening.

05 Oplevering en sleuteloverdracht

Uiterlijk 14 dagen voordat het appartement helemaal gereed is krijgt u een uitnodiging voor de oplevering. Dit is het moment dat het appartement aan u wordt overgedragen. Bij de oplevering wordt het appartement met u opgenomen en worden eventuele geconstateerde gebreken genoteerd. Indien u dat wenst, kunt bij oplevering gebruikmaken van ondersteuning door een gecetificeerd expert, bijvoorbeeld via Vereniging Eigen Huis. Na deze opname en wederzijds akkoord over de opgenomen gebreken, ontvangt u de sleutels. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd. Voor oplevering moet u aan al uw financiële verplichtingen hebben voldaan.

3 TECHNISCHE OMSCHRIJVING NIEUWBOUW

01 Peil van het appartement

Als peil (P=0) geldt de bovenkant van de afgewerkte vloer van de begane grond van de appartementen achter de voordeur. De vloerpeilmaat ten opzichte van N.A.P. wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente. Aan de binnenzijde van het appartement is ruimte gereserveerd voor het (in eigenbeheer) aanbrengen van een vloerafwerking na oplevering tot een eindafwerking met een dikte van ca. 15mm.

02 Grondwerk

Hierbij behorende alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen. Voor de aanleg van de fundering, leidingen ect. worden alle noodzakelijke grondontgravingen en -aanvullingen gedaan. De tuin wordt afgewerkt met de reeds aanwezige grond en of zand tot aan de erfgrens geëgaliseerd opgeleverd. Dit is niet gereed om het af te werken met gras, ect. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd.

03 Riolering

Het rioleringsstelsel wordt aangelegd door het afvoeren van (vuil) water. De riolering wordt aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente. De riolering wordt gemaakt van pvc-buis met hulpstukken van voldoende afmeting. De hemelwaterafvoeren worden eveneens aangesloten op het gemeentelijk riool of dichtstbijzijnde sloot geleidt.

04 Bestrating

De verschillende soorten bestrating zijn aangegeven op de situatietekening. Dit is opgenomen in de koopovereenkomst.

05 Terreininrichting

De plaats van erfafscheidingen, groenvoorzieningen e.d. is op de tekening aangegeven. Dit is opgenomen in de koopovereenkomst. De erfgrenzen worden waar nodig, gemarkeerd door middel van houten perkoenpaaltjes geplaatst op de hoekpunten van het perceel. De berging van een appartementen wordt uitgevoerd als houten on-geïsoleerde berging.

06 Fundering

Alle funderingsconstructies inclusief benodigde wapening worden overeenkomstig tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

07 Vloeren

De begane grondvloer van de appartementen op de begane grond worden uitgevoerd als geïsoleerde systeemvloer. De isolatiewaarde (Rc-waarde van 3,7 m2 K/W) van de genoemde begane grondvloeren is opgenomen in de BENG berekening. De verdiepingsvloeren van alle appartementen worden samengesteld uit prefab betonnen breedplaatvloerelementen, wapening en vulbeton. De aansluiting onderling tussen de betonnen vloerelementen blijven als V-naden in het plafond zichtbaar. De balkons en balustrades van de appartementen worden uitgevoerd als prefab. De maximale belasting op de balkons van de appartementen mag niet meer bedragen dan 200 kilogram per m2.

08 Gevels en wanden

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitengevels: De op tekening aangegeven gevelvlakken worden uitgevoerd in metselwerk, van gebakken gevelstenen in waalformaat. In de kleur conform materiaal- en kleurstaat. Het voegwerk van de appartementen wordt uitgevoerd conform materiaal- en kleurstaat. In het metselwerk worden dilatatievoegen opgenomen conform opgave van de constructeur en baksteenleverancier. Daar waar de detaillering en ontwerp dit vereist, worden betonnen gevelelementen en/of stalen lateien opgenomen.
- Dragende bouwmuren: De woningscheidende bouwmuren van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen. Verder worden de appartementen voorzien van constructie met diverse afmetingen, zoals op tekening is aangegeven en conform opgave constructeur.
- Binnenspouwbladen: De binnenspouwbladen van de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of houtskeletbouw.
- Isolatie: In de spouw tussen de binnenspouwbladen en het gevelmetselwerk, wordt isolatie aangebracht. De isolatiewaarde (Rc-waarde van 4,7 m2 K/W) van de buitengevel, is opgenomen in de BENG berekening.
- Scheidingswanden: De niet-dragende scheidingswanden in de woningen en appartementen worden uitgevoerd kalkzandsteen-, cellenbeton-, hsbwanden. De leidingschachten worden uitgevoerd in cellenbeton en/of in kalkzandsteen, zoals op tekening is aangegeven.

09 Dak

De daken van de appartementen worden voorzien van isolatie met een isolatiewaarde (Rc-waarde van 6,3 m2 K/W) zoals opgenomen in de BENG berekening. Afwerking dak met bitumineuze dakbedekking.

10 Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd als ronde hwa's in pvc. In het appartementencomplex worden de in het zicht zijnde en/of inpandige hemelwaterafvoeren van daken en balkons uitgevoerd als ronde hwa's in pvc in de kleur grijs.

11 Kozijnen, ramen en deuren

Voor diverse constructieonderdelen worden de volgende materialen toegepast:

- Buitenkozijnen: De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden vervaardigd van kunststof. Alle bewegende delen in de gevelkozijnen zijn voorzien van tochtweringsprofielen. Alle te openen ramen worden uitgevoerd als draaikiep- of valraam conform geveltekeningen. Indien nodig worden de ramen voorzien van een valbeveiliging. De draairichting van deuren en ramen is op de geveltekening aangegeven. De buitenzijde van de kunststof gevelkozijnen, ramen en -deuren van de woningen en appartementen worden fabrieksmatig voorzien van de kleur, conform materiaal- en kleurstaat. De binnenzijde van alle kunststofkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in de kleur wit RAL9016 met een gladde afwerking, de buitenzijde glad afgewerkt conform materiaal- en kleurstaat
- De toegangsdeuren naar de appartementen vanuit de centrale hal worden de kozijnen en deuren uitgevoerd in hardhout.
- Binnenkozijnen en deuren: De binnendeurkozijnen in de appartementen zijn verdiepingshoge stalen inbouwkozijnen van maximaal circa 2,6 meter hoog met een bovenlicht van glas en geschikt voor opdek binnendeuren. Deze kozijnen zijn fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De meterkast wordt voorzien van een ventilatieopening in de deur.
- Binnendeuren: Als binnendeuren worden dichte vlakke opdekdeuren aangebracht, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Alle binnendeuren zijn circa 2,3 meter hoog. De binnendeuren worden circa 30 mm boven de afgewerkte dekvloer afgehangen, aan paumelles. De deurkrukken en schilden zijn van aluminium.

12 Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen worden voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk, dat voor het functioneren en borgen van deze beweegbare delen nodig is. De woningen en appartementen worden opgeleverd met inbraakwerend hangen sluitwerk dat minimaal voldoet aan de basisnorm van het Bouwbesluit (klasse II). Het beslag op het sluitwerk is tevens voorzien van kerntrekbeveiliging. De cilinders zijn per appartement gelijksluitend, inclusief de (buiten)berging. De cilinders van de overige algemene ruimten in het appartementencomplex zijn met een aparte sleutel te openen/sluiten.

- Sloten van de voor- en buitendeuren appartementen:
  entreedeuren > meerpuntssluiting;

- Sloten van de binnendeuren:
  toilet- en badkamerdeur(en) > vrij- en bezetslot;
  meterkastdeur > kastslot;
  overige deuren > loopslot.

- Diverse deuren algemene ruimten appartementencomplex:
  De overige binnendeuren en kozijnen in de algemene ruimten worden uitgevoerd in Kunststof of hardhouten meranti. Verder wordt de centrale entreehal voorzien en een entreepaneel met videofoon. De postkasten worden aan de buitengevel gemonteerd.

- Voordeur deurbeslag:
  de deurkruk, deurknop, schilden worden uitgevoerd in aluminium.

13 Trappen, hekken en leuningen

De trappen en bordessen in de trappenhuizen van het appartementencomplex worden uitgevoerd in hout of beton. De bruggen in de centrale hal zijn van beton. De hekwerken en leuningen worden uitgevoerd als metalen hekwerken.
De buiten toegangstrap is uitgevoerd als een stalentrap.

14 Timmerwerk

De in het zicht komende aftimmeringen:

- Er kunnen aftimmeringen aangebracht worden die noodzakelijk zijn voor de afwerking.
- In de appartementen worden geen plinten geleverd en/of aangebracht;
- In de appartementen worden geen dorpels onder de binnendeuren toegepast, behoudens ter plaatse van badkamer.

15 Beglazing en schilderwerk

De glasopeningen in de gevel van de appartementen worden bezet met isolerende triple beglazing (HR+++) . De isolatiewaarde (U-waarde van 1,0 W/m2 K) van de beglazing is opgenomen in de BENG berekening.

Schilderwerk:

- al het staal- en houtwerk in aanraking komend met beton of metselwerk in de buitengevel, tenzij dit reeds op een andere wijze is geconserveerd;
- in de appartementen wordt in zijn geheel geen schilderwerk uitgevoerd

Fabrieksmatige coating/lak/afwerking:

- de stalen hekwerken inclusief staanders in de kleur antraciet;
- de stalen gevellateien, verzinkt;
- de stalen binnenkozijnen , in de kleur wit;
- de metalen postkasten, conform kleuropgave architect;
- de binnenbekleding van de lift, conform kleuropgave architect;

16 Vloerafwerking

Alle vloeren in de appartementen, met uitzondering van de betegelde vloeren, worden afgewerkt met een zandcementdekvloer. Alle dekvloeren op de begane grond en de verdiepingen zijn circa 7 cm dik en voorzien van vloerverwarming. De dekvloeren voldoen aan vlakheidsklasse 4, conform het advies van Bouwgarant. De vloer in de entree en algemene ruimten op de begane grond en verdiepingen wordt voorzien van een tegelvloerafwerking met uitzondering van de bordessen en trappen.

17 Wand- en plafondafwerking

De wanden van de appartementen (met uitzondering van de meterkast en technische ruimte) worden behangklaar opgeleverd, echter niet behangen. (Afwerkingsniveau D) Een en ander conform de afwerkstaat. De wanden van de meterkast en technische ruimte worden niet nader afgewerkt. Op de betonplafonds van de woningen en appartementen wordt spuitwerk met een korrelige structuur aangebracht, zoals aangegeven in de afwerkstaat. Hierbij blijven de V-vormige naden tussen de geprefabriceerde platen van het plafond in het zicht en niveauverschillen worden niet uitgevlakt. Het plafond van de meterkast wordt niet

nader afgewerkt. De buiten plafonds onder de overkraging van de woningen en onder de balkons van de appartementen worden, daar waar thermisch noodzakelijk voorzien van isolatie en afgewerkt met een rockpanel beplating, in een basis kleur wit/grijs.

18 Tegelwerk, natuur- en kunststeen

De ruimten die worden voorzien van tegelwerk zijn genoemd in de afwerkstaat. Voor de aankoop van de vloertegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 22,50 per m² incl. BTW op basis van de tegelafmetingen circa 30x30 cm. De douchehoek wordt uitgevoerd met een op afschot betegelde vloer, naar een doucheputje. Voor de aankoop van de wandtegels is een bruto showroomprijs beschikbaar van € 16,- per m² incl. BTW op basis van de tegelafmetingen van liggend circa 25x20 cm. De wanden en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

De vensterbanken zijn van mdf met een fineerlaag en worden aangebracht op de borstweringen onder de kozijnen van de buitengevels. De (eventuele) vensterbanken in de badkamers worden voorzien van wandtegels. Achter de badkamerdeur wordt een hardstenen dorpel geplaatst.

19. Keukeninrichting

In de koopsom is geen stelpost voor een keukeninrichting opgenomen. De appartementen worden derhalve zonder keuken opgeleverd. Direct na oplevering kan de gewenste keukeninrichting geplaatst worden. De voorzieningen zijn reeds afgedopt aanwezig in de vorm van warm- en koudwaterleiding, loze leidingen voor elektra en riolering (plaats en aantal conform de keukeninstallatietekening ofwel de Nul-tekening). De voorzieningen zijn omschreven in de hoofdstukken: 22 ”Waterinstallatie”, 24 “Sanitair” en 25 “Elektrische installatie”.

20. Waterinstallatie

De appartementen hebben een individuele watermeter in de meterkast. Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door de warmtapwatervoorziening van de luchtwarmtepomp. De waterleidingen worden uitgevoerd in kunststof. De waterleidingen in de badkamer en toilet worden zoveel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. Aansluit- en/of tappunten koudwaterleiding naar de op tekening aangegeven plaats van:

- Toilet in de toilet ruimte;
- Fontein in de toiletruimte;
- Aanrecht in de keuken (afgedopt);
- Douche in de badkamer;
- Wastafel in de badkamer;
- Wasmachine opstelplaats;
- Warmwatervoorziening;

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de luchtwarmtepomp/boiler naar de volgende aansluitpunten:

- Aanrecht in de keuken (afgedopt);
- Douche in de badkamer;
- Wastafel in de badkamer;

21 Sanitair en kranen, volgens sanitairboekje

Het sanitair wordt geleverd in een witte kleur. In de woningen en appartementen wordt het sanitair geleverd en aangesloten op de toe- en afvoerleidingen, zoals op tekening is aangegeven.

In het toilet wordt aangebracht:
- 1 wandcloset, diepspoel;
- 1 closetzitting met deksel in wit kunststof;
- 1 spoelreservoir inclusief een witte 2-knops frontbediening;
- 1 fontein;
- 1 fonteinkraan, chroom;
- 1 plugbekersifon;
  Afvoerbuis in de wand weggewerkt.

In badkamer wordt aangebracht:
- 1 wastafel, 600mm;
- 1 wastafelmengkraan;
- 1 plugbekersifon;
- 1 planchet 600mm, keramisch (los leveren);
- 1 spiegel, inclusief spiegelklemmen (los leveren);
- 1 thermostatische douche mengkraan, chroom;
- 1 glijstangset (bestaande uit handdouche, glijstang en doucheslang), chroom;
- 1 putje.
- 1 aansluitpunt t.b.v. een elektrische radiator (geen radiator meegenomen)

Wasmachine opstelling in technische ruimte:
- Wasmachinekraan.

Bovengenoemd sanitair wordt aangesloten op de binnenriolering. De keuken wordt voorzien een afgedopte rioleringsleiding.

22 Elektrische installatie

De plaats en aantallen van de lichtpunten, schakelaars, wandcontactdozen en overige onderdelen van de elektrische installatie zijn aangegeven in de omschrijving per vertrek. De werktekeningen worden na overeenkomst besproken.
De installatie voldoet aan de norm NEN 1010. De leidingen worden weggewerkt in de wanden en de vloeren, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en berging. Deze leidingen worden uitgevoerd als zichtleidingen.

Al het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden uitgevoerd in helderwit kunststof inbouw. De wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. Ter plaatse van de ruimten waar zichtleidingen worden aangebracht, worden opbouw wandcontactdozen en opbouw schakelmateriaal toegepast.

Er worden gecertificeerde rookmelders met akoestisch signaal aangebracht. Deze rookmelders zijn aan elkaar gekoppeld en aangesloten op het elektriciteitsnet.

Hoogten (circa maten) van aansluitpunten gerekend vanaf bovenkant zandcementdekvloer:

- lichtschakelaars	105 cm;
- lichtschakelaars in combinatie met een wandcontactdoos	105 cm;
- lichtschakelaar ter plaatse van plateau bij een hangend toilet	130 cm;
- wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigkap	220 cm;
- wandcontactdozen in keukenruimte boven de aanrecht, berging, badkamer en ter plaatse van de warmtepomp en WTW ventilatie-unit	125 cm;
- overige wandcontactdozen	30 cm;
- (loze) leidingen ten behoeve van de boiler (i.v.m. bereikbaarheid onder de plint)	15 cm;
- hoofdthermostaat / na-regeling / standenschakelaar WTW	165 cm;
- wandcontactdoos voor de wasmachine en droger	125 cm.

Aansluitingen:

Hal
2 st. lichtpunt t.b.v. verlichting via schakelaars
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos voor algemeen gebruik

Toilet
1 st. lichtpunt t.b.v. verlichting via schakelaar

Woonkamer/keuken
3 st. lichtpunt t.b.v. verlichting via schakelaar
8 st. tweevoudige wandcontactdoos
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. afzuiging
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. koelkast
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. oven/magnetron incl. eindgroep (max. 3600W)
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. kooktoestel, perilex incl. eindgroep (max 7400W)

Slaapkamer 1
1 st. lichtpunt t.b.v. verlichting via schakelaar
2 st. tweevoudige wandcontactdoos

Slaapkamer 2
1 st. lichtpunt t.b.v. verlichting via schakelaar
2 st. tweevoudige wandcontactdoos

Badkamer
1 st. lichtpunt t.b.v. verlichting via schakelaar
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos bij de wastafel
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. de optionele elektrische radiator incl. eindgroep (max 3600W)
1 st. aardingsinstallatie

Techniekruimte
1 st. lichtpunt t.b.v. verlichting via schakelaar
1 st. aansluiting t.b.v. warmtepomp 3 fase met werkschakelaar incl. eindgroep (max 11000W)
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. WTW afzuiging

1 st. enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. VVV gemonteerd bij de warmtepomp
1 st. enkelvoudige wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser incl. eindgroep (max 3600W)

Berging appartement op de begane grond (op het terrein)
1 st. lichtpunt t.b.v. verlichting via bewegingsmelder
1 st. tweevoudige wandcontactdoos
Installatie in de berging als opbouw uitgevoerd.

De centrale entreehallen van 6 st. appartementen worden voorzien van een digitaal videofoonsysteem van met een entreepaneel met een camera-, spreek- en luisterverbinding. De appartementen zijn voorzien van een videofoon toestel in de entreehal.

Voor de verlichting van de algemene ruimten in het appartementencomplex worden LED-armaturen toegepast, ten behoeve van de entreeverlichting, centrale entreehallen, lifthallen, trappenhuizen. Deze armaturen worden allen aangesloten op de algemene installatie. De schakeling van deze verlichting is op schemerschakelaars en/of bewegingsschakelaars en/of lokaal geschakeld of continu brandend.

Het complex is voorzien van zonnepanelen. De PV-panelen leveren stroom welke middels een omvormer in de technische ruimte, op de elektriciteitsvoorziening van de appartementen wordt aangesloten.
4 st panelen ca. 400 wp per appartement
8 st panelen ca. 400 wp algemene voorziening

N.B. Door toepassing van nieuwe technieken (o.a. draadloos) en meerdere aanbieders /providers op de markt van telefonie, televisie en internet wordt er door een aantal aanbieders/providers geen standaard bekabeling meer van de straat naar de meterkast van uw woningen aangelegd. Afhankelijk van uw provider (middels een verhuisbericht of aanvraag door uzelf bij uw huidige provider) worden de appartementen wel voorzien van data bekabeling (telefonie, televisie en internet) en afgemonteerd in de meterkast.

23 Centrale verwarming en warmwatervoorziening

De appartementen worden voorzien van een individuele luchtwarmtepomp voor de centrale verwarming en warm tapwater voorziening van het appartement. De luchtwarmtepomp bestaat uit twee onderdelen een binnen-unit in de technische ruimte, zoals op tekening is aangegeven en een buitenunit geplaatst op het platte dak. In de binnen-unit zit tevens een boiler met een inhoud van circa 190 liter, die het appartement voorziet van warm tapwater.

Alle verdiepingen van de appartementen worden standaard voorzien van vloerverwarming (exclusief het toilet, technische ruimte en meterkast). De verdeelunit(s) voor de vloerverwarming zijn in de technische ruimte geplaatst. De vloerverwarmingsleidingen zijn van kunststof en worden zoveel mogelijk opgenomen in de dekvloer. De badkamer wordt tevens voorzien van een aansluiting t.b.v. een elektrische radiator, als aanvullende verwarming. Radiator niet meegenomen.

De temperatuurregeling van de appartementen geschiedt door middel van hoofdthermostaat in de woonkamer/keuken. De hieronder genoemde ontwerptemperaturen moeten per ruimte bereikt en onderhouden kunnen worden bij gelijktijdige verwarming van

alle vertrekken. In de capaciteitsberekening is uitgegaan van nachtverlaging en een reguliere opwarmtijd.

- Woonkamer, keuken en slaapkamers 22 C;
- Onbenoemde ruimte, 18 C;
- Badkamer 22 C;
- Interne verkeersruimten en toilet 18 C;
- Overige onbenoemde ruimte/ technische ruimte 15 C;
- Buitenberging onverwarmd.

24 Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem, ook wel 'Warmte-Terug-Win' of WTW-ventilatie genoemd. Dit gebalanceerde ventilatiesysteem zuigt mechanisch de warme binnenlucht af in de keuken, toiletruimte(s), badkamer en technische ruimte. Deze 'warme' afgezogen binnenlucht voert langs een zgn. warmtewisselaar in de WTW-unit, waar de warmte wordt overgedragen op de verse (maar koude) toegevoerde buitenlucht. Deze verwarmde verse buitenlucht wordt daarna mechanisch in de woonkamer en slaapkamers ingeblazen. De WTW-ventilatie-unit heeft verscheidene ventilatiestanden en heeft de standenschakelaar in de woonkamer/keuken. Een extra losse nevenbediening is optioneel verkrijgbaar (draadloos voorzien van batterij).

25 Deurbel audio intercominstallatie t.b.v. 6 appartementen

6 st. beldrukker bij de entreedeur
6 st. video intercom en binnen toestel

26 Deurbelinstallatie t.b.v. appartementen zonder intercom t.b.v. 6 appartementen

6 st. beldrukker bij de entreedeur en gong bij de meterkast

27 Appartementencomplex - Algemene ruimten (aanvullende zaken)

Vloerafwerking:
De vloeren van de algemene ruimten, zoals: centrale entreehallen, lifthallen en de algemene verkeersruimten worden voorzien van tegels in een nader te bepalen type en patroon. De vloer en het bordes van het trappenhuis is van prefabbeton en fabrieksmatig wafelpatroon, in de kleur grijs. De vloeren van alle bergingen worden uitgevoerd in gevlinderd beton, kleur grijs. Reparaties zijn zichtbaar

Wand- en plafondafwerking:
De wanden van de centrale hal en trappenhuis worden sausklaar afgewerkt.
De plafonds van de algemene ruimten, zoals: centrale entreehallen, lifthallen, algemene verkeersruimten en trappenhuizen worden voorzien van spackwerk, in de kleur wit conform kleurstaat.

Liftinstallatie:
In het appartementencomplex is de hal een lift opgenomen met stopplaatsen begane grond naar 1^{e} verdieping en naar de 2de verdieping zoals aangegeven op tekeningen. De kooitoegang is een automatische, eenzijdig schuivende deur voorzien van een fotocelbeveiliging. De lift is voorzien van een alarmcontact en verdieping aanduiding ten behoeve van de appartementen per verdieping. De elektrische installatie van de lift wordt

aangesloten op de centrale meter van de algemene installatie (CVZ) op de begane grond. De liftkozijnen en deuren zijn bekleed met staal beplating. De binnenzijde van de lift is bekleed met kunststofbeplating.

Overige voorzieningen:
Het appartementencomplex wordt verder voorzien van: 12 postkasten geplaatst aan de buitengevel.

28. Opruimen en schoonmaken

De appartementen worden 'bezemschoon' opgeleverd waarbij stickers, verfspatten, cementresten e.d. worden verwijderd. Sanitair, tegelwerk en glasruiten worden afgenomen met vochtige doek opgeleverd, zodat de kwaliteit kan worden beoordeeld. Bij het gebouw behorende terrein wordt zo goed mogelijk ontdaan van bouwvuil en puinresten.

29. Kopersopties / wijzigingen

Binnen het bouwplan is realisatie van individuele woonwensen tegen meerkosten mogelijk als en voor zover het werk en de bouwtechniek dit toelaat. In de koperskeuzelijst is een aantal mogelijkheden uitgewerkt. Alle wijzigingen die schriftelijk in opdracht van de ondernemer en/of in opdracht van de koper verstrekt worden, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden behorende bij de overeenkomst.

30. Afwerkstaat appartementen

Vertrek	**Vloeren**	**Wanden**	**Plafonds**
Entreehal	Dekvloer	Behangklaar	Spackwerk
Meterkast	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Toilet	Tegels	Tegels tot op ca.1,2m hoog, daarboven behangklaar	Spackwerk
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spackwerk
Keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spackwerk
Slaapkamer	Dekvloer	Behangklaar	Spackwerk
Badkamer	Tegels	Tegels tot op ca.2,6m hoog	Spackwerk
Onbenoemde ruimte	Dekvloer	Behangklaar	Spackwerk
Binnen berging	Dekvloer	Behangklaar	Spackwerk
Buiten berging	Beton, afgewerkt onder de rij.	Onafgewerkt	Dakplaat en balklaag in het zicht. Onafgewerkt

31. Afwerkstaat appartementen complex – algemene ruimten

Vertrek	Vloeren	Wanden	Plafonds
Entreehal begane grond	Tegels	Sauswerk	Spackwerk
Trappenhuis	Prefab beton	Sauswerk	Spackwerk
Techniek ruimte	Beton afgewerkt	Kalkzandsteen en/of beton onafgewerkt	Onbehandeld beton

32. Materiaal- en kleurenstaat – exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur/afwerking
Gevels	Metselwerk en houten staande gevelbekleding	Rood genuanceerde gevelsteen, gevelbekleding
Gevelkozijnen, ramen en deuren	Kunststof kozijnen	RAL 7013 / 8017 bui en RAL 9016 bin
Deuren en kozijnen in algemene ruimten	Kunststof en hardhout meranti	RAL 7013 / 8017 bui en Ral 9016 bin
Beglazing	HR+++ glas	Transparant
Dakranden zetwerk	Aluminium	RAL 8017 / 7006
Dakbedekking platte daken	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoeren	PVC	Grijs
Bergingen	Prefab hsb	Gevelbekleding
Bergingsdeuren en kozijnen	Hardhout	RAL 7013

33. Materiaal- en kleurenstaat – Interieur

(voor zover niet opgenomen in de technische omschrijving, wijzigingen voorbehouden)
- Stalen binnendeurkozijnen en opdek deuren wit
- Houten binnen aftimmeringen wit gegrond
- Onderzijde betonnen plafonds wit/grijskleurig
- Schakelmateriaal Wit
- Ventilatieventielen Wit

Rondweg Grootegast

Algemene voorwaarden:

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.

NieNoord
Makelaars & Taxateurs

DIJKSTRA
MAKELAARDIJ
FINANCIEEL ADVIES