



BOLKE NEXT

Verkoop technische omschrijving

APPARTEMENTEN | BÖLKE NEXT ENSCHEDE
47 koopappartementen gebouw B | V1 – 27-03-2025

bölke
next

INHOUDSOPGAVE:

Algemeen

1. *Projectomschrijving*
2. *SWK-bepalingen*
3. *Besluit bouwwerken leefomgeving BBL*
4. *Peil*
5. *Wijzigingen tijdens de bouw*
6. *Huishoudelijk afval*
7. *Veiligheid tijdens de uitvoering*
8. *Arceringen*
9. *Werkzaamheden door derden*
10. *Consumentendossier*

Ruwbouw

11. *Grondwerk*
12. *Buitenriolering*
13. *Fundering*
14. *Gevels, buitenwanden en dragende wanden*
15. *Daken*
16. *Hemelwaterafvoer*
17. *Metaalwerken*
18. *Isolatiewaarden*
19. *Vloeren*
20. *Prefab beton*

Afbouw

21. *Algemeen*
22. *Buitenkozijnen, -deuren en ramen*
23. *Hekwerken en balustraden*
24. *Binnenwanden*
25. *Binnenkozijnen en -deuren*
26. *Hang- en sluitwerk*
27. *Beglazing*
28. *Zonwering*
29. *Stukadoorswerk*
30. *Schilderwerk*
31. *Binnentimmerwerk*
32. *Vloerafwerking*

Installaties

33. *Algemeen*
34. *Aansluitingen nuts algemeen*
35. *Brandbestrijdingsinstallaties*
36. *Binnenriolering*
37. *Waterinstallatie*
38. *Verwarmingsinstallatie*
39. *Ventilatie*
40. *Elektrotechnische installatie*
41. *PV-installatie*
42. *Media en communicatie*
43. *Lift installatie*
44. *Glazenwasinstallatie*

Afwerking toilet, badkamer en keuken

45. *Keukeninrichting*
46. *Tegelwerk*
47. *Sanitair*

Terreininrichting

48. *Parkeren*
49. *Bestrating*
50. *Beplanting*
51. *Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen*

Oplevering

52. *Schoonmaken en opleveren*
53. *Opleverprognose*
54. *Bouwvocht*
55. *Boren in wand en vloer*
56. *Kleur- en materiaalstaat exterieur*
57. *Kleur- en materiaalstaat interieur - appartementen*
58. *Afwerkstaat interieur – appartementen*
59. *Belangrijk*

Algemeen

1. Projectomschrijving

De 47 koopappartementen zijn onderdeel van het project Bölke Next te Enschede. Bölke Next bestaat in totaal uit 15 stadshuizen, 86 appartementen, twee commerciële ruimtes en een stallingsgarage. Deze 86 appartementen bestaan uit 47 koopappartementen en 39 huurappartementen. Het toonaangevende complex komt op een prominente locatie aan de Molenstraat en de Korte Hengelsestraat: pal naast het Stadskantoor, op steenworp afstand van het stadscentrum, het station, de uitvalswegen en tal van voorzieningen.

2. SWK-bepalingen

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Stichting

Waarborgfonds Koophuizen (SWK) gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaard voorwaarden. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee Onverenigbaar ofwel nadelig mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren reeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. Het appartement dient te voldoen aan de nadere eisen van overheden en nutsbedrijven, waardoor planafwijkingen kunnen optreden. De op de tekeningen weergegeven beplantingen, bestratingen en overige terreininrichtingen zijn indicatief en vallen niet onder de SWK-garantie.

Uw woning wordt gerealiseerd met SWK-waarborgcertificaat conform SWK Garantie- en waarborgregeling 2025 inclusief:

- garantiesupplement module I en
- garantiesupplement module II A.

Het SWK-waarborgcertificaat is het bewijs dat op de woning de waarborgen rusten zoals bepaald in de SWK Garantie- en waarborgregeling. Het SWK-waarborgcertificaat geeft u zekerheden ten aanzien van de bouwkundige kwaliteitsgarantie en het volledig afbouwen van de woning bij een faillissement. Meer informatie hierover kunt u vinden op www.swk.nl.

3. Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)

Dit project wordt gerealiseerd volgens de eisen van het BBL. In het BBL worden de benamingen van de verschillende vertrekken anders genoemd dan in verkoopbrochures en op tekeningen. In het BBL wordt niet gesproken over woonkamer, hal of berging, maar over verblijfsruimte, verkeersruimte of onbenoemde ruimte. Voor alle duidelijkheid vindt u op deze pagina een opsomming. Daar waar in de technische omschrijving en op de tekeningen de *benamingen* zijn aangehouden kan ook de *functie* worden gelezen:

<u>benaming</u>	<u>functie</u>
woonkamer	verblijfsruimte
keuken	verblijfsruimte
slaapkamer	verblijfsruimte
badkamer	badruimte
toilet	toiletruimte
entree/hal	verkeersruimte
meterkast	meterruimte
techniek	techniekruimte
gang	verkeersruimte

4. Peil

Als vloerpeil geldt de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van de entree van het appartementencomplex. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. De juiste hoogte van het vloerpeil wordt bepaald in samenwerking met de gemeente Enschede. Volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving mag de drempel bij de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm. In de appartementen is maximaal 15 mm beschikbaar voor diverse vloerafwerkingen. Ter plaatse van de dakterrassen op de 8ste en 10de verdieping is op tekening aangegeven welke opstaphoogte afwijkt.

5. Wijzigingen tijdens de bouw

Wijzigingen tijdens de bouw om uitvoeringstechnische redenen of ten gevolge van wijzigingen in wet- en regelgeving kunnen aanpassingen op de verkoopcontractstukken noodzakelijk maken, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen maken wij schriftelijk kenbaar via een 'nota van wijzigingen'. De (eventuele) nota maakt eveneens onderdeel uit van de contractstukken. Deze wijzigingen geven geen van de partijen enig recht tot het vragen van verrekening van meerdere of mindere kosten.

De brochure(s), website(s) en/of artist impressions van dit project maken nadrukkelijk geen onderdeel uit van de contractstukken bij de te sluiten koop-/ aannemingsovereenkomst. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze brochure(s) en/of website(s) en/of artist impressions. Dit houdt onder meer doch niet uitsluitend in dat alle in deze brochure(s), website(s) en/of artist impressions voorkomende beschrijvingen, tekeningen, maten, kleuren en dergelijke in werkelijkheid kunnen afwijken en de verkoper en ondernemer niet binden. De indeling op de situatietekening van het openbare terrein (paden, groen e.d.) is opgesteld aan de hand van de laatste gegevens. Wijzigingen hierop vallen buiten de invloedssfeer van de verkopende partij. Daarom kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

6. Huishoudelijk afval

In de openbare ruimte nabij het gebouw bevinden zich ondergrondse containers voor afval.

7. Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige arbowetgeving is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op de bouwplaats bevindt. Daarom is het, ook voor toekomstige bewoners, niet toegestaan het bouwterrein te betreden. Om u toch de mogelijkheid te geven uw appartement te bezichtigen zullen er kijkmomenten worden georganiseerd. Alleen op deze momenten is het bouwterrein op eigen risico toegankelijk voor toekomstige bewoners. De kopersbegeleider van Dura Vermeer nodigt u online via 'MijnThuis' (mijnthuis.duravermeer.nl) uit voor deze kijkmiddagen.

8. Arceringen

Op de tekeningen zijn diverse arceringen weergegeven. Het betreft onder andere straatwerk, de gevels en tegels in het toilet en – badkamers. De arceringen geven niet de werkelijkheid weer. Tegels kunnen in werkelijkheid anders worden aangebracht dan de arceringen doen vermoeden. Zaagwerk ter plaatse van randen en hoeken is onvermijdelijk.

9. Werkzaamheden door derden

Werkzaamheden door derden vóór de oplevering zijn niet toegestaan. Het aanbrengen van bouwkundige wijzigingen na de oplevering is geheel voor risico van de koper en mag, indien

van toepassing, alleen gebeuren na vergunningverlening door de gemeente en/of de Vereniging van Eigenaars (VvE). Dergelijke wijzigingen vallen buiten de SWK-garantie.

10. Consumentendossier

Vlak voor de oplevering van de appartementen, wordt er een consumentendossier verstrekt. Dit dossier wordt toegevoegd aan het digitale woondossier 'MijnThuis'. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de Ondernemer en de door haar uitgevoerde werkzaamheden.

Ruwbouw

11. Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verhardingen en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

12. Buitenriolering

De buitenriolering is een gescheiden rioolsysteem voor vuilwater en voor regenwater (zie hoofdstuk 16).

Het vuilwaterriool wordt op het gemeenteriool aangesloten. Vuilwater wordt via meerdere standleidingen afgevoerd.

13. Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op palen. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

14. Gevels, buitenwanden en dragende wanden

De buitengevels van het appartementencomplex worden uitgevoerd in schoonmetselwerk in verschillende verbanden. Gevelmetselwerk wordt voorzien van de benodigde dilatatievoegen om scheurvorming tegen te gaan. De kleuren van de stenen en het voegwerk zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven.

De binnenspouwbladen en dragende wanden worden gemaakt van beton en houtskeletbouw, conform tekening. In de spouw tussen de betonwand en de buitengevel wordt een minerale wol isolatie aangebracht.

15. Daken

Het platte dak op de 11^e verdieping van het appartementencomplex bestaat uit een betonvloer waarop isolatie en dakbedekking wordt aangebracht. Dit dak is te bereiken door middel van een dakluik vanuit de lifthal. Op dit dak worden diverse verankeringspunten en looppaden aangebracht voor veilig onderhoud. De dakranden van de 11^e verdieping worden afgewerkt met prefab beton, volgens de kleur- en materiaalstaat.

De dakterrassen op de 8^e en 10^e verdieping worden afgewerkt met betontegels op tegeldragers.

16. Hemelwaterafvoer

Het regenwater wordt afgevoerd door een hemelwaterafvoer die via leidingwerk loost in ondergrondse watertanks die water bergen en vertraagd afvoeren op het openbare stelsel. Tevens worden deze watertanks gebruikt voor bevochtiging van de binnentuin. Het gebruik van schoonmaakmiddelen wordt daarom ook sterk afgeraden!

De posities van hemelwaterafvoeren zijn indicatief op de geveltekening weergegeven.

17. Metaalwerken

Voor de ondersteuning van het metselwerk boven de kozijnopeningen worden stalen lateien aangebracht. Voor de ondersteuning van metselwerkvlakken worden indien noodzakelijk, geveldraggers toegepast. Ter plaatse van de balkons worden metalen hekwerken met glas aangebracht, conform de geveltekening. De postkasten en het bellentableau bij de entree worden volgens opgave in de kleur- en materiaalstaat uitgevoerd. Dit geldt tevens voor huisnummerbordjes bij de entreedeur van het appartement en bewegwijzering in de algemene ruimtes.

Stalen onderdelen die met de buitenlucht in aanraking komen worden thermisch verzinkt en waar ze buiten in het zicht komen worden ze tevens voorzien van een poedercoating op kleur. Stalen onderdelen die niet direct met de buitenlucht in aanraking komen worden voorzien van een grondverf en waar ze in het zicht blijven worden ze dekkend afgeschilderd. Aluminium onderdelen worden geanodiseerd of voorzien van een kleurcoating. De kleuren van in het zicht blijvende metaalwerken zijn in de kleur- en materiaalstaat weergegeven. Leidingen en kanalen blijven onbehandeld.

18. Isolatiewaarden

Het appartementencomplex is afgestemd op de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). In het energielabel is hierover meer informatie te vinden. Het voorlopige energielabel is na verstrekking bouwvergunning beschikbaar.

BENG wordt in belangrijke mate beïnvloed door de isolatiewaarden en de glasopeningen van de buitenschil van het appartementencomplex. Deze isolatiewaarden zijn in onderstaande tabel weergegeven.

<i>Onderdeel</i>	<i>Isolatiewaarde volgens NTA 8800</i>
Begane grondvloer	Rc 3,7 m ² K/W
Gevels	Rc 4,7 m ² K/W
Plat dak	Rc 6,3 m ² K/W
Glas	isolerende beglazing

19. Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een voorgefabriceerde geïsoleerde betonvloer. De verdiepingsvloeren zijn geprefabriceerde breedplaatvloeren van beton. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Op de begane grond (algemene ruimtes) wordt een zandcementdekvloer aangebracht en op alle verdiepingsvloeren komt een zwevende zandcementdekvloer. Alleen in de betegelde vloeren in de badkamer wordt de zandcementdekvloer niet zwevend aangebracht. De leidingen voor elektra, water en verwarming worden op de begane grond en de verdiepingen weggewerkt in de vloeren en wanden. Om die reden wordt boren in vloeren en wanden afgeraden. De leidingen in de bergingen, de meterkast en de techniekruimte worden als opbouw uitgevoerd.

Een zwevende afwerkvloer is een vloer die ligt op een isolatielaag en dus losligt van de betonconstructie. Hierdoor wordt minder warmte afgedragen naar de onderliggende appartementen en het contactgeluid met de onderburen zoveel mogelijk voorkomen. De afwerkvloer bevat bouwvocht en moet na oplevering nog nadrogen. Hierdoor kunnen

krimpscheurtjes in de vloer ontstaan. Bij toepassing van de latere afwerking en met name bij gietvloeren kunnen deze scheuren door de vloer heen zichtbaar worden. Dit is helaas niet te voorkomen. Laat u goed informeren door uw leverancier.

20. Prefab beton

De balkons, gevelbanden en dorpels worden uitgevoerd in prefab beton. De trappen in het trappenhuis bestaan ook uit geprefabriceerd beton en de bovenzijde daarvan worden voorzien van een antislip profiel. De constructies worden in overeenstemming met de tekeningen en berekeningen van de constructeur uitgevoerd.

Afbouw

21. Algemeen

In verband met de ambachtelijke verwerking van verschillende materialen en natuurproducten is kleurverschil mogelijk. Bijvoorbeeld onder 'wit' wordt een wit tint verstaan. De kleur wit verschilt per materiaal en per fabricaat. In de kleur- en materiaalstaat aangegeven onderdelen en materialen kunnen daarom onderling kleine verschillen vertonen van kleur.

22. Buitenkozijnen, -deuren en ramen

De buitenkozijnen, ramen en deuren zijn van aluminium. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtprofielen. Balkondeuren worden uitgevoerd als draai-/kiepraam. De bediening van deze balkondeuren worden door middel van een raamkruk aan de binnenzijde en een vaste handgreep aan de buitenzijde uitgevoerd. De kleuren en materialen van de kozijnen, deuren en ramen staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

23. Hekwerken en balustraden

In het trappenhuis wordt aan de buitenzijde van de trap een leuning aangebracht. Ter plaatse van de balkons en dakterrassen wordt een hekwerk met glas aangebracht, behoudens het dakterras van de 8^e verdieping; deze krijgt een gemetselde dakrand met daarop een dubbele railing. De kleuren van de hekwerken en leuning staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

24. Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in zogenaamde lichte scheidingswanden. De niet-dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in metal stud met gipsplaten. Op diverse locaties zijn t.b.v. geluid en thermische schillen geïsoleerde voorzetwanden toegepast die tevens in metal stud met gipsplaten worden uitgevoerd.

25. Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen in de appartementen van de 2^e t/m de 7^e verdieping zijn stalen kozijnen (zonder bovenlicht) met opdekdeuren. De appartementen van de 8^e t/m de 11^e verdieping zijn houten kozijnen (zonder bovenlicht) met stomp uitgevoerde deuren. Onder de kozijnen van de badkamer en het toilet komt een kunststenen onderdorpel. Onder de overige binnenkozijnen worden geen dorpels aangebracht.

De binnenkozijnen in algemene ruimtes zijn van hout. De binnendeuren in algemene ruimtes zijn stompe deuren van hout, met een kunststof afwerking. De meterkasten bevinden zich in de centrale hallen. De deur wordt uitgevoerd met ventilatieopening(en) volgens de eisen van het nutsbedrijf. Kleuren van deuren, kozijnen en dorpels staan vermeld in de kleur- en materiaalstaat.

26. Hang- en sluitwerk

Alle draaiende delen in de kozijnen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk en kierdichting.

De binnendeuren van het toilet en de badkamer hebben een vrij- en bezetslot en de overige binnendeuren hebben een deurkruk en zijn niet op slot te doen. Iedere voordeur en meterkastdeur hebben een gelijksluitende cilinder.

De algemene toegangsdeuren naar het gebouw worden uitgevoerd met een toegangscontrolesysteem.

27. Beglazing

In de kozijnen, ramen en deuren in de buitengevel van de appartementen wordt isolerende beglazing toegepast.

In de algemene ruimtes wordt in binnendeuren en zijlichten, indien van toepassing, enkel blank glas geplaatst. De NEN3569 is van toepassing. Dat wil zeggen dat glas lager dan 85cm vanaf de vloer, waar nodig, uitgevoerd is als letselwerend glas.

28. Zonwering

Er wordt geen zonwering aangebracht. Eventueel toepassen van screens is verantwoordelijkheid van de bewoner zelf en dient afgestemd te worden met de Vereniging van Eigenaars (VvE).

29. Stukadoorswerk en wandafwerking

Algemene ruimtes

De wanden van de entree, het centrale trappenhuis en de algemene verkeersruimtes worden afgewerkt volgens de afwerkstaat. De wanden van technische ruimtes, zoals de flatkast, werkkast, hydrofoorraimte en CVZ-kast blijven onafgewerkt. De wanden van de fietsenberging blijven onafgewerkt, de entree en verkeersruimte worden voorzien van plafondafwerking volgens de afwerkstaat en de kleur- en materiaalstaat

Appartement

Alle binnenwanden in het appartement van beton, gasbeton en metalstud worden behangklaar opgeleverd. Dat wil zeggen dat naden zijn gevuld. Oneffenheden en bewerkingsgroeven kleiner of gelijk aan 1,5 mm zijn toegestaan. Tevens zijn luchtbellen en andere onregelmatigheden tot 4 mm toegestaan.

De wanden boven het tegelwerk (ca. 150cm) in het toilet en de betonplafonds worden afgewerkt met structuurspuitwerk. De wanden en het plafond in de meterkast worden onafgewerkt opgeleverd. Eén en ander zoals beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

30. Schilderwerk

De binnenkozijnen en binnendeuren in de appartementen worden fabrieksmatig afgelakt en krijgen op de bouw geen verdere behandeling. De houten kozijnen van de algemene ruimtes en de voordeurkozijnen van de appartementen worden in het werk afgelakt. Leidingen worden niet geschilderd. De kleur van het schilderwerk staat beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

31. Binnentimmerwerk

Er worden geen plinten geleverd en aangebracht in de appartementen.

32. Vloerafwerking

Algemeen

In de algemene ruimtes wordt bij de entree voorzien in een schoonloopmat en daarna een vloerafwerking van tegels. Op de verdiepingen worden de algemene ruimtes uitgevoerd in een marmoleum. De kleuren van deze vloerafwerkingen staan beschreven in de kleur- en materiaalstaat.

Appartementniveau

De vloerverwarming moet zijn warmte goed kunnen afgeven. Dit betekent dat niet alle typen vloerafwerkingen zomaar aangebracht kunnen worden. De na oplevering aan te brengen vloerafwerking mag een maximale isolatiewaarde hebben van *Rc 0,05 m2 K/W*, om een goede werking van het systeem te kunnen garanderen. Laat u hierover goed informeren door uw leverancier.

Houd bij de keuze voor de vloerafwerking rekening met contactgeluid richting onderburen. De vloerafwerking moet zijn voorzien van voldoende geluidisolatie om contactgeluid te voorkomen. In het reglement van de VVE zal hierover ook het een en ander worden opgenomen.

Door droging en werking van de constructievloer en de in de bouw aangebrachte afwerkvloer ontstaan krimpscheurtjes. Deze krimpscheurtjes kunnen worden doorgegeven aan de door uzelf of door uw vloerenleverancier aangebrachte vloerafwerking (tegelvloer, grindvloer, natuursteenvloer, enzovoort). Speciale voorzieningen in deze afwerkvloer zijn in dit geval vereist. Wij verzoeken u uw vloerenleverancier hierop te attenderen.

Hieronder staat wat voor maatregelen zelf genomen dienen te worden;

- Niet in de vloer boren of spijkeren in verband met de aanwezigheid van vloerverwarmingsleidingen;
- De vloerafwerking vrijhouden van wanden, kozijnen en leidingen i.v.m. akoestische isolatie naar burens.
- Steenachtige vloeren (tegels, natuursteen en dergelijke) dienen middels geëigende katten, lijmen of iets dergelijks op de dekvloer te worden aangebracht;
- Bij parket/laminaatvloeren is verlijming op de dekvloer toegestaan. Losliggend parket/laminaat gelegd op een folie of dampscherm is toegestaan mits de dikte van de folie niet meer bedraagt dan 3mm, Let op dat de folie en de vloerafwerking geschikt is voor vloerverwarming/vloerkoeling;
- Dat de plinten die aan de muur bevestigd worden in akoestisch opzicht vrij moet blijven van de vloerafwerking. Plinten iets vrijhouden van de vloerafwerking en de naad eventueel katten. Plinten mogen geen star contact veroorzaken tussen afwerkvloer, wanden, kozijnen, leidingen en dergelijke;
- Een losliggende vloerafwerking wordt tot slot sterk afgeraden. Dit geeft bij een zwevende dekvloer qua geluid juist meer overlast (klankkast);
- Let op bij de plaatsing van keukens en dergelijke dat deze geen starre koppeling veroorzaakt tussen de zwevende dekvloer en de wanden.

Installaties

33. Algemeen

Het leidingverloop van installaties kan om technische redenen nog door ons worden aangepast. Dit geldt ook voor de exacte posities en afmetingen van de benodigde installatie-onderdelen zoals handdoekradiator, verdelers van vloerverwarming, schakelaars, lichtpunten, rookmelders en dergelijke indien noodzakelijk kan Dura Vermeer besluiten de installatie op punten aan te passen ten opzichte van de contracttekeningen.

34. Aansluitingen nuts algemeen

Het appartement wordt aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. Daarnaast wordt het appartement voorzien van een warmtepomp installatie. Deze warmtepomp wordt aangesloten op een gezamenlijk bronnensysteem met balanceer installatie. De warmtepomp wordt aangesloten achter de elektriciteitsmeter van de netbeheerder in de meterkast van het appartement. Zie het bestand "exploitatie warmtepomp informatie voor eigenaar woning" voor de volledige omschrijving van de installatie.

De kosten voor deze huisaansluitingen zitten in de V.O.N. prijs inbegrepen. Voor de algemene voorzieningen in het gebouw, zoals lift, verlichting e.d. wordt een CVZ-kast (centrale voorzieningen kast) geplaatst op de begane grond met daarin de water- en elektrameter voor gemeenschappelijk verbruik. De kosten van het verbruik komen voor rekening van de Vereniging van Eigenaars.

De levering van drinkwater wordt voor oplevering geregeld. Hiervoor geldt geen vrije markt. Voor telefoon, internet en/of televisie wordt een glasvezelkabel in de meterkast van het appartement aangebracht voor een door de koper aan te vragen abonnement. De installateur zal een kabel vanuit de meterkast naar de techniekruimte voorzien.

35. Brandbestrijdingsinstallaties

De appartementen worden voorzien van rookmelders en elke voordeur van een appartement heeft een vrijloopdeurdranger. De rookmelders staan op de plattegronden aangegeven. Ze zijn aangesloten op het lichtnet en staan met elkaar in verbinding. In het gebouw worden geen vluchtwegaanduidingen aangebracht. Met uitzondering van de stallingsgarage. Daar wordt vluchtwegverlichting conform geldende wetgeving aangebracht.

36. Binnenriolering

De binnenriolering wordt samengesteld uit recyclebare pvc- en pp/pe-buizen met bijbehorende hulpstukken. De binnenriolering komt uit op het gemeentelijk riool en de volgende toestellen worden aangesloten:

- closet en fontein in het toilet;
- aansluiting keuken van spoelbak en vaatwasser;
- wastafel, douche en indien van toepassing closet in de badkamer;
- wasmachine.

De aansluitleidingen van de binnenriolering van de fontein en de wastafel worden verwerkt in de muur (muurbuis). De aansluitleiding van de wasmachine komt in het zicht (vloerbuis). Het toilet is een wandcloset met een inbouwreservoir. De binnenriolering wordt ontluicht via de schachten naar een doorvoer door het dak.

De aansluitleidingen en sifons van de toestellen blijven in het zicht en worden uitgevoerd in metaal, kleur chroom. Uitzondering hierop zijn de leidingen van de wasmachine en in de keuken, daar worden deze uitgevoerd in kunststof.

37. Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast. De volgende tappunten worden op de koudwaterleiding aangesloten:

- closet en fontein in het toilet;
- keukenkraan;
- vaatwasser;
- wastafel en douche en indien van toepassing closet in de badkamer;
- aansluitpunt wasmachine.

De appartementen worden voorzien van een warmtepomp met boiler. Dit is een individueel regelbare installatie, zowel voor de verwarming als voor het warme water. De boiler voldoet aan de SWK-garantieregeling waarbij het watervolume wordt bepaald volgens het aantal slaapkamers per woning. De warmwaterleiding wordt vanaf de warmtepompinstallatie met boiler aangesloten op de leiding voor de keukenkraan en de douche- en wastafelkraan in de badkamer.

38. Verwarmingsinstallatie

In de appartementen wordt lage temperatuur vloerverwarming toegepast. De temperatuurregeling voor de verwarming vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s). De leidingen van de verwarming worden zoveel mogelijk in de vloer weggewerkt en de verdeler van de vloerverwarming bevindt zich in de technische ruimte van het appartement. De te behalen temperaturen in de appartementen zijn conform de SWK-garantieregeling.

Laagtemperatuur vloerverwarming zorgt voor een zeer gelijkmatige verwarming van de vertrekken. Het systeem werkt traag, de reactietijd na wijziging van de temperatuur instelling of na luchten in de winter is vrij lang, 'even' opstoken is er niet meer bij. Nachterverlaging is niet nodig en zelfs af te raden. Het is aan te bevelen om de temperatuur zoveel mogelijk op een vaste waarde in te stellen en per keer een beperkte verstelling te doen.

De badkamer wordt ook voorzien van vloerverwarming. Om voldoende verwarmingsvermogen te krijgen wordt deze aangevuld met een elektrische radiator. De vloerverwarming heeft een beperkt vermogen en wordt niet voorzien van een eigen thermostaat, maar gaat aan op het moment dat warmtevraag is vanuit de kamer of slaapkamer. De elektrische radiator wordt voorzien van een thermostaat.

39. Ventilatie

Het ventilatiesysteem van het appartement bestaat uit een één zone mechanisch ventilatiesysteem voor zowel luchtaanvoer als luchtafvoer met warmteterugwinning (WTW-unit). Dit betekent dat de restwarmte uit afgezogen lucht wordt benut om de verse lucht voor te verwarmen alvorens het de ruimten wordt ingeblazen. Dit ventilatiesysteem kan niet volledig worden uitgezet. De ventilatie van de algemene ruimtes, zoals de lifthal en het trappenhuis vindt luchtaanvoer plaats door middel van buitenlucht. Het ventilatiesysteem, inclusief aan- en afzuigventielen, zal op het dak geplaatst worden.

De luchtafvoer in het appartement vindt plaats via afzuigventielen in het plafond. Deze afzuigpunten bevinden zich in de keuken, het toilet, de badkamer en ter plaatse van de opstelplek voor de wasmachine in de berging. De plaats van de afzuigventielen is indicatief weergegeven op de tekeningen. De afzuigventielen zijn door kanalen en slangen aangesloten op de ventilatie-afzuigunit (WTW-unit). De kanalen worden ingestort in de vloeren of opgenomen in leidingkokers. Nabij de WTW-unit blijven de afvoerkanalen in het zicht. Het afvoerkanaal van de WTW-unit naar buiten wordt aangesloten op de doorvoer in

het dak. In de woonkamer kan de ventilatie handmatig bediend worden. In de WTW-unit zitten filters waarvoor wij adviseren deze 2 maal per jaar te reinigen of vervangen.

Via de vrije ruimte onder de binnendeuren wordt ventilatielucht aangezogen. Daardoor is het van belang om deze ruimte van ten minste 2 cm hoogte ten alle tijde open te houden. Toepassing van een afzuigkap met recirculatiefunctie in de keuken is verplicht. Aansluiting op het ventilatiesysteem is in verband met vervuiling niet toegestaan.

De stallingsgarage op de begane grond wordt natuurlijk geventileerd.

40. Elektrotechnische installatie

De elektrotechnische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere bedrade groepen, naar diverse aansluitpunten. De verschillende aansluitpunten bevinden zich op de volgende hoogtes boven de vloer:

– wandcontactdozen (stopcontacten)	: 30 cm
– loze leidingen ten behoeve van media en communicatie	: 30 cm
– combinatie van wandcontactdozen en schakelaars	: 105 cm
– overige wandcontactdozen en schakelaars	: 105 cm
– thermostaat in woonkamer en slaapkamer(s)	: 150 cm
– bediening WTW-unit in woonkamer	: 150 cm
– wandcontactdozen huishoudelijk gebruik opstelplaats keuken	: 125 cm
– loze leidingen opstelplaats keuken	: 50 cm
– wandcontactdoos ten behoeve van koelkast keuken	: 30 cm
– wandcontactdoos ten behoeve van oven keuken	: 30 cm
– wandcontactdoos ten behoeve van vaatwasser keuken	: 30 cm
– wandcontactdoos ten behoeve van afzuigkap keuken	: 230 cm
– wandlichtpunt badkamer	: 180 cm
– wandcontactdoos wasmachine + wasdroger	: 125 cm
– beldrukker naast voordeur	: 120 cm
– videofoon	
– lichtpunt bij voordeur	
– aansluitpunten ten behoeve van WTW worden door de installateur bepaald.	

De posities van de wandcontactdozen, schakelaars, lichtpunten, aansluitpunten en dergelijke staan op de verkooptekeningen. De plaatsaanduiding is indicatief en kan enigszins afwijken van tekening. Dit in verband met de geluidsvoorschriften tussen ruimtes onderling uit het BBL. Om geluidlekken te voorkomen mogen wandcontactdozen in dunne wanden niet met de achterkanten recht tegenover elkaar zijn aangebracht.

Alle elektrapunten worden met inbouwdozen uitgevoerd, met uitzondering van de elektrapunten in de meterkast. Deze worden als opbouw uitgevoerd. De ingebouwde dubbele wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst.

41. PV-installatie

Er wordt geen PV-installatie aangebracht.

42. Media en communicatie

Per appartement wordt in de woonkamer en hoofdslaapkamer een loze leiding vanuit de techniekruimte aangebracht. Deze leidingen zijn bedoeld voor een aansluitpunt voor de telefoon, centrale antenne-inrichting of data en zijn onbedraad. De loze leidingen worden uitgevoerd met een controledraad en worden voorzien van een blinde afdekplaat (loos). Deze draad kan niet gebruikt worden voor het trekken van kabels. Aanleg-, aansluit- en abonnementskosten zijn niet in de koopsom opgenomen. De appartementen krijgen een bel-, video- en deuropeningsinstallatie. Elk appartement krijgt ter plaatse van de hoofdentree een eigen afsluitbare postkast.

43. Lift installatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met een stopplaats op iedere verdieping. De deuren zijn automatisch en telescopisch. De lift is aan de binnenzijde afgewerkt met onderhoudsarme materialen. In de lift wordt een leuning en een spiegel aangebracht. De liftkooi heeft dusdanige afmetingen dat deze voldoet als brancardlift.

44. Glazenwasinstallatie

Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht. Alle appartementen zijn voorzien van naar binnendraaiende ramen. Daarom dient beglazing van binnenuit gewassen te worden.

Afwerking toilet, badkamer en keuken

45. Keukeninrichting

De appartementen worden na de bouwkundige oplevering voorzien van een keuken conform de verkoopdocumentatie van "THUIS - de Showroom". Naast de standaard keukeninrichting is er een uitgebreide keuzemogelijkheid bij "THUIS - de Showroom". Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier (mijnthuis.duravermeer.nl). Info over casco en retourbedrag opnemen zijn te vinden in de documentatie van "THUIS - de Showroom". Het retourbedrag bedraagt 70% van de keukenstelpost. De stelpost van de keuken is voor ieder appartement circa € 10.000,-, hiervan krijgt de koper(s) circa € 7.000,- retour indien zij niet kiezen voor een keuken van "THUIS - de Showroom". De stelposten per appartement zullen verschillen, de definitieve stelpost wordt benoemd bij het gesprek met "THUIS - de Showroom".

46. Tegelwerk

De appartementen worden standaard voorzien van tegelwerk in het toilet en de badkamer. Dit tegelwerk wordt nader omschreven in de brochure van "THUIS - de Showroom". De wandtegels worden in het toilet aangebracht tot ca. 1,5 m boven de vloer en in de badkamer tot het plafond. De vloertegels worden aangebracht in het toilet en in de badkamer. De wand- en vloertegels worden niet-strokend aangebracht. De wand- en vloertegels vallen in de vlakheidsklasse groep 2, van de uitvoeringsrichtlijn voor het aanbrengen van wand- en vloertegelwerk in reguliere toepassingen.

In de badkamer worden de vloertegels ter plaatse van de douchehoek onder afschot naar de afvoer aangelegd, waarbij het hoogteverschil in het tegelwerk aan de zijkant wordt opgevangen met een dorpel. Alle inwendige hoeken en aansluitingen op kozijnen worden afgekit, conform de standaard van "THUIS - de Showroom". Alle uitwendige hoeken worden voorzien van hoekprofielen, conform de standaard van "THUIS - de Showroom".

Naast de standaard tegels is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van tegels bij "THUIS - de Showroom". Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier (mijnthuis.duravermeer.nl).

47. Sanitair

De appartementen zijn standaard uitgevoerd met sanitair. Het sanitair wordt nader omschreven in de brochure van "THUIS - de Showroom".

Naast het standaard sanitair is er een uitgebreide keuzemogelijkheid ten aanzien van sanitair bij "THUIS - de Showroom". Meer informatie hierover vindt u in uw digitale woondossier (mijnthuis.duravermeer.nl).

Terreininrichting

48. Parkeren

Alle appartementen worden verkocht inclusief parkeervoorziening. Bouwnummers 7.1, 7.3, 7.6, 8.7, 8.8, 8.9, 8.10, 9.7, 9.8, 9.9, 9.10, 10.11, 10.12 hebben een eigen toegewezen parkeerplaats in de overdekte stallingsgarage op het maaiveld, behorende bij het appartementsrecht. Bouwnummer 11.13 beschikt over 2 parkeerplaatsen in de overdekte stallingsgarage op het maaiveld, behorende bij het appartementsrecht. Bouwnummers 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 6.1, 6.2, 6.3, 6.4, 6.5, 6.6, 7.2, 7.4 en 7.5 worden verkocht inclusief een driejarige parkeervergunning voor een parkeerplaats in de Stationsgarage.

Naar iedere parkeerplaats wordt een mantelbuis vanuit de CVZ aangebracht waar in de toekomst een eventuele kabel voor een laadpaal doorheen getrokken kan worden. Bezoekers en overige auto's kunnen parkeren op de parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

De appartementen hebben een gezamenlijke fietsenstalling op de begane grond van het complex. Deze stalling heeft, naast ruimte voor reguliere (elektrische) fietsen, ook ruimte voor scootmobielen en bakfietsen.

49. Bestrating

Bestrating grenzend aan openbaar gebied wordt in samenspraak met de gemeente Enschede uitgevoerd.

50. Beplanting

In de binnentuin wordt beplanting aangebracht. Deze beplanting is onderdeel van een landschapsontworp. De beplanting dient onderhouden te worden door de VvE en zal tegen een kleine vergoeding het eerste jaar worden uitgevoerd door een nader te bepalen onderhoudspartij. De beplanting wordt aangebracht in het juiste plantseizoen en is daarom wellicht bij oplevering nog niet aangeplant.

51. Inrichting openbaar gebied, straten en plantsoenen

In het openbaar gebied worden ondergrondse containers aangebracht voor het afval. De exacte inrichting van de straten, de trottoirs, de verlichtingsmasten, ondergrondse containers, nutskasten en de plantsoenen wordt door Dura Vermeer Bouw Hengelo in samenspraak met Gemeente Enschede bepaald en kan afwijken van de op tekening weergegeven situatie. Aan het op tekening weergegeven openbaar gebied kunnen geen rechten worden ontleend.

Oplevering

52. Schoonmaken en opleveren

Bij de oplevering zult u het sanitair, de tegels en het glas 'stofschoon' aantreffen. De rest van het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Minimaal drie weken voor de oplevering, worden de kopers via (mijnthuis.duravermeer.nl) op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering van het appartement. Bij oplevering van het appartement worden de gebruiksaanwijzingen van alle technische installaties verstrekt.

Voor de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten ontvangt het bestuur van de Vereniging van Eigenaars een uitnodiging. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten en ingericht conform de omschrijving en situatietekening.

De eerste weken na oplevering zal er veel verhuisd worden. Om de lift en algemene ruimtes te behoeden voor beschadigingen, zullen deze de eerste weken na oplevering beschermd worden met bescherming op de grond en houten beplating tegen de liftwanden.

53. Opleverprognose

Omdat er talrijke factoren zijn die de organisatie van een bouwwerk kunnen beïnvloeden, denk bijvoorbeeld aan weersinvloeden, kan er vooraf geen exacte opleveringsdatum genoemd worden. In de koopovereenkomst en/ of de aannemingsovereenkomst zal het aantal werkbare werkdagen, waar binnen de appartementen gereed moeten zijn, worden vastgelegd. Tijdens de bouwfase zal de aannemer door informatiebrieven een steeds gedetailleerder en nauwkeuriger prognose afgeven. Aan deze prognose kunnen echter geen rechten worden ontleend.

54. Bouwvocht

Een nieuwbouwappartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij aan in deze periode niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan, omdat het appartement immers is gebouwd uit materialen die na de oplevering nog kunnen gaan werken. Het is raadzaam hiermee rekening te houden bij de wandafwerking en bijvoorbeeld in de beginperiode genoeg te nemen met het zogenaamde 'bouwbehang'. Door het aanwezige bouwvocht kunnen de stookkosten in de beginperiode hoger uitvallen. Dit komt doordat het vocht nog uit het appartement moet verdampen, dit vergt extra energie.

55. Boren in wand en vloer

In de dekvloeren lopen diverse leidingen, zoals verwarming, elektra en water. Om die reden is het niet toegestaan te hakken en/of boren in de afwerkvloer om schade aan leidingwerk te voorkomen. Pas ook op met hakken en boren in de wanden. Ook de wanden kunnen leidingen bevatten.

56. Kleur- en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevelmetselwerk	Baksteen waalformaat	Wit
Voegwerk gevelmetselwerk	Doorstrijkmortel	Remix 100 wit
Balustrade balkon	Glas en aluminium in kleur	RAL 1035
Balkon	Prefab beton	betongrijs
Kozijnen, ramen en deuren	Aluminium	RAL 1035
Entreepui	Aluminium	RAL 1035
Deur- en raambeslag	Aluminium	zilver
Kolommen "colonnade"	Prefab beton	betongrijs
Kolommen "kroon"	Staal	RAL 1035
Waterslagen	Aluminium	RAL 1035
Lateien	Staal	RAL 1035
Gevelbanden, dakranden	Prefab beton	betongrijs
Dakbedekking	Bitumen	
Privacyschermen	Paneel	RAL 1035

57. Kleur- en materiaalstaat interieur - appartementen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Binnenkozijnen verdieping 2 t/m 7	Plaatstaal	wit
Binnendeuren verdieping 2 t/m 7	Opdekdeur	wit
Binnenkozijnen verdieping 8 t/m 11	Hout	wit
Binnendeuren verdieping 8 t/m 11	Hout	wit
Hang- & sluitwerk	Metaal	zilver
Elektra schakelmateriaal	Kunststof	wit
Ventilatieventielen	Kunststof	wit
Vensterbanken	Kunststeen	wit
Vloerdorpels toilet en badkamer	Kunststeen	antraciet
Binnenzijde buitenkozijnen	Aluminium	RAL 1035
Aftimmering buitenkozijnen	Hout	wit

58. Kleur- en materiaalstaat interieur - algemene ruimten

Ruimte	Wand	Plafond	Vloer
Entree begane grond	Postkastenwand houtfineer & behang	Spuitwerk & akoestisch paneel	Vloertegelwerk & schoonloopmat
Trappenhuis	Gecoat beton	Beton	Beton
Gang algemene ruimten	Gecoat beton & sauswerk	Spuitwerk & akoestisch paneel	Vloerbedekking

59. Belangrijk

- De op de tekeningen weergegeven maten zullen uiteraard zo nauwkeurig mogelijk worden aangehouden. Zoals reeds vermeld wordt er onder andere gewerkt met natuurlijke materialen, die ambachtelijk worden verwerkt. De dikte van een wand kan daardoor in plaats van 10 cm weleens 9 of 11 cm worden. Ook dit kan niet worden voorkomen en kan geen aanleiding geven tot klachten of weigering van de oplevering.
- Artist impressies, foto's, plaatjes, 3D-visualisaties en dergelijke zijn impressies en bevatten, naar de creativiteit van de illustrator bedachte, elementen en kleuren die niet tot het gekochte (de koopsom) kunnen behoren en zijn aldus niet bindend voor de koop- en aannemingsovereenkomst.
- Indien tekeningen en de technische omschrijving strijdig zijn, is de technische omschrijving maatgevend. Tekst gaat voor tekening.
- Deze tekeningen en technische omschrijving wordt onderdeel van de koop-aannemingsovereenkomst en als zodanig gespecificeerd in de koop-aannemingsovereenkomst.
- Aan de buitenzijde van de isolerende beglazing kan, in verband met de hoge isolatiewaarde, zeker in de tijd van seizoenswisselingen, condensvorming (het zogenaamde beslaan) optreden.
- Op de verkooptekeningen zijn diverse arceringen aangegeven, waar afwerkingen zoals onder andere tegels en bestrating worden aangebracht. Deze arceringen zijn expliciet bedoeld om de plaats van de afwerking aan te geven. Aan eventueel gesuggereerde indelingen, formaten of legpatroon van de arceringen kunnen geen rechten worden ontleend.
- De toegang van het appartement, ter plaatse van de entree achter de naar binnendraaiende voordeur, overschrijdt het gestelde maximum hoogteverschil van 2 cm zoals in het BBL is gesteld. In de uitvoering zal circa 3,5 cm worden aangehouden. Hierdoor ontstaat een ruimte van circa 1,5 cm voor een later door de bewoner aan te leggen vloerafwerking. De koper dient ervoor te zorgen dat door de toepassing van vloerbedekking met voldoende dikte aan de bepaling in het BBL wordt voldaan.
- Krijtstreepmethode: Het ontwerp en de ruimte-indeling zijn van dien aard dat de mate van daglichttoetreding op een enkele plaats enigszins in het geding komt. Dit heeft aanleiding gegeven gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode. De krijtstreepmethode is een wettig legitieme methode, wat er op neer komt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsruimtes voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in betreffende kamers relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.