

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Algemene projectbeschrijving

Het project betreft het realiseren van 10 appartementen in de voormalig gereformeerde Zilverstraatkerk gelegen aan de Zilverstraat 32 te Franeker. De aanleg van de infrastructuur op het terrein (verhardingen) behoort tot het project. Deze technische omschrijving is met nauwkeurigheid en zorg samengesteld en geeft een omschrijving op hoofdlijnen, van de werkzaamheden en het voorzieningen afwerkingsniveau.

Algemene bepalingen

- CAR-verzekering door aannemer.

Grondwerk (uitbreiding achterzijde)

- Het peil van het gebouw wordt door gemeente aangegeven.
- Ontgraven van funderingen, t.b.v. de buitenriolering en de bestratingen.
- Zandbed onder het gebouw en onder de bestratingen.

Funderingen

- Fundering door middel van schroefinjectiepalen welke trillingvrij worden aangebracht.
- Betonbalken inclusief liftput.

Vloeren (uitbreiding achterzijde)

- Begane grondvloer: aan de onderzijde geïsoleerde plaatvloer.
- Dakvloer: houten balklaag met beschot.

Vloeren (binnen het kerkgebouw)

- Begane grondvloer: geïsoleerde in het werk gestorte betonvloer.
- Verdiepingsvloeren: Slimdek staalbeton vloersysteem.
- Entresolvloeren: houten balklaag welke voorzien wordt van een houten vloerbeschot.

Buitengevels en binnenwanden

- Het buitenspouwblad van de uitbreiding van gemetselde buitengevels wordt uitgevoerd in baksteen, kleur volgens kleurschema. Daarna gevoegd in een bijpassende tint. In de spouw worden isolatieplaten toegepast.
- Het buitenspouwblad aan de zijanten en voorzijde van de kerk blijft ongewijzigd.
- De binnenspouwbladen, woningscheidende wanden worden deels uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De binnenwanden van de bergingen en rondom de liftschaft worden uitgevoerd in kalkzandsteen.
- De woningscheidende wanden in de appartementen ter plaatse van de 1^e, tussen- en 2^e verdieping worden uitgevoerd in metalstud systeem dat voldoet aan de gestelde geluids- en veiligheidsnormen.

Buitenkozijnen

- De buitenkozijnen, inclusief de draaibare delen worden uitgevoerd in hardhout en isolerende aluminiumprofielen in kleur.
- Naast de toegangsdeur wordt het bedieningstableau voor de intercom opgenomen.
- Alle buitenkozijnen voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.
- Isolerende buitenbeglazing HR++ in de buitengevels, daar waar noodzakelijk in gelaagde uitvoering.
- In de appartementen met mechanische ventilatie zullen roosters in de ramen worden toegepast t.b.v. de natuurlijke toevoer.

Voorzetramen

- Ter plaatse van de buitenkozijnen die grenzen aan de naastgelegen tuin van Zilverstraat 30 worden aan de binnenzijde aluminium voorzetramen geplaatst welke voorzien zijn van lichtgeblindeerde beglazing. De aluminium profielen zijn in kleur.

Dak

- De bestaande sporenkap wordt van binnenuit geïsoleerd.

Trap en leuning

- In de gemeenschappelijke hal wordt een trap aangebracht. Deze is volledig in beton, gesloten uitvoering met bordessen.
- De leuning en hekwerken worden uitgevoerd in staal en in kleur geschilderd volgens kleurschema.
- In de appartementen 3, 4, 5, 6 en 7 ter plaatse van de hal wordt een houten trap aangebracht. De trap wordt wit gegrond opgeleverd.
- De leuning en de hekwerken worden uitgevoerd in hout. Ook deze worden gegrond opgeleverd.

Wanden en wandafwerkingen

- De wanden in de appartementen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en metalstud met stucwerk en zijn gereed voor verdere afwerking (behangklaar).
- De wanden in de gemeenschappelijke hal worden uitgevoerd in kalkzandsteen en worden afgewerkt met spackspuitwerk.
- De sanitaire ruimtes en de keukens worden casco opgeleverd.

Vloerafwerkingen

- De vloer van de gemeenschappelijke hal wordt betegeld.
- Ter plaatse van de entree een inloopmat.
- De sanitaire ruimtes worden casco opgeleverd.
- De appartementen worden afgewerkt met een cementdekvloer met de daarin opgenomen vloerverwarming, gereed voor verdere afwerking.
- Terrassen worden afgewerkt met composieten vlondersdelen en gemonteerd op hardhouten regels.

Plafonds

- De onderzijde van de vloeren in de appartementen worden weggewerkt door middel van een vlak afgewerkt als gipsplafond.
- De onderzijde van de vloeren in de algemene ruimtes worden afgewerkt als spackspuitwerk.
- De plafonds ter plaatse van de inpandige balkons van appartement 9 en 10 worden afgewerkt met hout.

Binnenkozijnen

- De binnenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout met rondgaand rubberprofiel in de sponning.
- De binnendeuren van de appartementen worden uitgevoerd als massieve binnendeuren in stompe uitvoering, in witte HPL-kleur.
- Hang-en-sluitwerk van de binnendeuren van de appartementen wordt uitgevoerd in degelijke kwaliteit.

Schilderwerk (algemene ruimtes)

- Binnenschilderwerk van de algemene ruimtes wordt uitgevoerd in een watergedragen systeem in standaard lichte kleur.
- Buitenschilderwerk van de houten buitenkozijnen, ramen, deuren, goten en boeidelen wordt uitgevoerd in een terpenetine gedragen systeem in standaard lichte kleur.

Schilderwerk (appartementen)

- Het binnenschilderwerk van de wanden, plafonds, binnenkozijnen en aftimmeringen wordt niet meegenomen. Deze afwerking ligt bij kopers van de appartementen. Al het houtwerk wordt met een grondlaag uitgevoerd.

Terrein en verhardingen

- Tuinrichting m.b.t. de appartementen (*bouwnr. 1 en 2*) op

de begane grond is niet inbegrepen.

- Terrein voor het gebouw zal worden verhard / ingericht t.b.v. de ontsluiting.

Technische installaties - Algemene ruimtes

Lift

- Personenlift, met dubbele telescopische deuren uitgevoerd in roestvaststaal, bediening tableau, noodverlichting etc.

Verwarmings- en ventilatie-installatie

- In de verkeersruimtes een mechanisch afzuigstelsel met een natuurlijke toevoer. De liftschaft is voorzien van een natuurlijke ventilatie.

Elektrische installatie

- Meterkast op begane grond t.b.v. algemene voorzieningen; diverse veiligheidsaarding, voeding voor lift, voeding hydrofoorunit, voorzieningen deurintercom, (buiten)verlichting, (trappen)hal en vluchtweg aanduidingen.
- Voor de bergingen is een voorziening voor buitenverlichting opgenomen en een voorziening voor eventueel toekomstige laadpaal.
- Tevens is er een voorziening opgenomen voor de mogelijkheid van zonnestroom uit een toekomstige PV-installatie en een schakelklok voor het regelen van de buitenverlichting.

Verlichting

- Binnenverlichting, inclusief armaturen, vluchtweg aanduiding inclusief oriëntatie verlichting.
- Ter plaatse van de bergingen vijf armaturen om het voorterrein van de bergingen aan te lichten. Uitvoering conform huidige regelgeving.

Videfoon intercom installatie

- Camera en beldrukker voor ieder appartement bij de buitendeur.
- Beldrukker bij voordeur van ieder appartement.
- Binnentoestel met kleurenbeeldscherm, deur-open-toets en spraakverbinding in ieder appartement.

PV-panelen VvE

- Ter voorbereiding op eventuele zonnepanelen wordt er alvast een separate groep t.b.v. de omvormer van de PV-installatie in de meterkast voor de algemene ruimtes aangelegd.

Technische installaties - Appartementen

Water, riool en sanitair

koud en warm water aan- en afvoer:

- 1 stuks badkamer (leidingwerk afgedopt op vloerniveau).
- 1 stuks keuken (leidingwerk afgedopt op vloerniveau - exclusief keuken).
- 1 stuks warmwaterbereiding uit het warmtepompsysteem in de berging/technische ruimte.
- 1 stuks inbouwreservoir voor het toilet in de toiletruimte (exclusief toiletpot). Het inbouwreservoir voor het toilet in de badkamer is niet meegenomen aangezien deze casco en vrij indeelbaar wordt opgeleverd.

Koud water aanvoer en -afvoer:

- 1 stuks wasmachinekraan in de berging/technische ruimte.
- 2 stuks t.b.v. door opdrachtgever te plaatsen toiletcombinaties.
- 1 stuks t.b.v. door opdrachtgever te plaatsen fonteincombinatie.

Afvoer ten behoeve van de volgende apparaten

- Sanitaire toestellen (leidingwerk afgedopt op vloerniveau).
- Warmtepomp en ventilatiesysteem condenswaterafvoer.

- Keuken (leidingwerk afgedopt op vloerniveau).

Verwarmingsinstallatie en topkoeling installatie

- Brine warmtepomp (met bron nabij en/of onder het appartementencomplex).
- Vloerverwarming in gehele appartement (uitgezonderd de entresol-vloer).
- Ruimtelijke naregeling in iedere verblijfsruimte.

Ventilatie en luchtbehandelingsinstallatie

- Balansventilatie systeem op basis van warmteterugwinning met zowel in de badkamer als in de keuken een schakelaar om ventilatiestanden te bedienen.
Let op! App. 1, 2, 5, 8, 9 & 10 zijn natuurlijke toevoer (roosters in ramen en spleten onder deuren enz. door bouwkundig aannemer) met mechanische afvoer.

Elektrische installatie per ruimte:

- Hal: 1 lichtpunten in plafond met benodigde schakelaars, 1 wandcontactdoos 230v en 1 rookmelder.
- Woonkamer: 2 lichtpunten in plafond met benodigde schakelaars, 4 dubbele wandcontactdozen 230v, 1 data/telefoonaansluiting, 1 CAI aansluiting, 1 aansluiting voor de thermostaat van de verwarmingsinstallatie en de videofoon binnenuit met beeldscherm.
- Keuken: 1 lichtpunten in plafond met benodigde schakelaars, 1 wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap, 1 wandcontactdoos t.b.v. koelkast, 3 wandcontactdozen op diverse plaatsen, 1 loze leiding t.b.v. boiler/quooker, 1 aansluitpunt voor 2-fase elektrisch koken, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. magnetron, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. vaatwasser en een bedieningsschakelaar voor de WTW unit.
- Balkon: 1 lichtpunt aan de gevel met benodigde schakelaar.
- Toilet: lichtpunt met benodigde schakelaar.
- Badkamer: lichtpunt in plafond met benodigde schakelaar, 1 lichtpunt in de wand boven de spiegel, 1 wandcontactdoos 230V nabij de wastafel en een bedieningsschakelaar voor de WTW-unit.
- Slaapkamer 1: lichtpunt in plafond met benodigde schakelaar, 3 wandcontactdozen 230v, 1 loze leiding (voor bijvoorbeeld data/telefoon of CAI).
- Slaapkamer 2: lichtpunt in plafond met benodigde schakelaar, 2 wandcontactdozen 230v.
- Meterkast: verdeelinrichting, wandcontactdoos 230v.
- Lichtpunt in plafond met benodigde schakelaar, 1 wandcontactdoos 230v algemeen, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. wasmachine, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. wasdroger, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. warmtepomp, 1 wandcontactdoos op separate groep t.b.v. de WTW-unit en een separate groep t.b.v. de omvormer van de PV-installatie in de meterkast.

Een set PV-zonnepanelen met een vermogen van 1200Wp per appartement, voorzien van micro-omvormers achter de panelen en een monitoringstelsel via het (door opdrachtgever beschikbaar te stellen) internet/wifi-netwerk.

In de appartementen worden geen armaturen geleverd.

Stelposten

Een stelpost is een inschatting van de te verwachten aankoopkosten. De werkelijke kosten worden verrekend op basis van de definitieve keuze.

Werkzaamheden door de koper

- Losse inventaris van de appartementen
- Vloerbedekkingen in de appartementen behoudens de tegelvloeren
- Wandafwerkingen in de appartementen
- Verlichtingsarmaturen in de appartementen

- Leveren en monteren keukeninrichting
- Leveren en monteren badkamerinrichting
- Leveren en monteren toiletinrichting
- Leveren van een wifi-internetverbinding voor het monitoringstelsel van de zonnepanelen (en/of warmtepomp)

Bouwbesluit

Het project wordt gerealiseerd conform de bepalingen van het Bouwbesluit zoals van toepassing op het tijdstip van de bouw-aanvraag. Verder zijn van toepassing de voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht en de bepalingen van nutsbedrijven.

Maatvoering

Op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten in millimeters en tussen de wanden/vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking, plinten aftimmeringen en dergelijke. De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

Vereniging van Eigenaren (VvE)

Aangezien de appartementen deel uitmaken van een gebouwencomplex, worden zij gesplitst in zogenaamde appartementsrechten. Als u koopt, wordt u eigenaar van een appartementsrecht dat u het exclusieve recht geeft op het gebruik van een bepaald appartement met toebehoren. De omschrijving van het eigendom wordt uiterst nauwkeurig bepaald en in een notariële akte vastgelegd. U verwerft ook een onverdeeld aandeel in het eigendom van het gemeenschappelijke terrein. Om zowel de exploitatie als het onderhoud van het gemeenschappelijke eigendom en de onderlinge rechten en plichten goed te kunnen regelen, wordt elke eigenaar automatisch en van rechtswege lid van de VvE. Deze heeft in haar reglementen alle gemeenschappelijke belangen vastgelegd van de eigenaren onderling en ten aanzien van de gemeenschappelijke voorzieningen. De exploitatie van het gehele gebouw brengt kosten met zich mee. Deze worden over alle eigenaren van een appartement door middel van een verdeelsleutel omgeslagen. Tenminste eenmaal per jaar komen alle leden/eigenaren in vergadering bijeen en (her) benoemen uit hun midden een voorzitter, secretaris en penningmeester. Er wordt dan met het bestuur overlegd over de exploitatiekosten van het afgelopen jaar en de begroting voor het komende jaar. Met het aan u toekomende stemrecht, stemt u mee bij de besluitvorming over deze zaken. Ook de opstalverzekering van het appartementengebouw wordt door de VvE collectief afgesloten. Voor de verzekering van uw inboedel dient u zelf een polis af te sluiten.

Gezamenlijke kosten en lasten

Tot de gezamenlijke kosten en lasten worden gerekend: Kosten die gemaakt zijn in verband met het normale onderhoud of het normale gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw of de daartoe behorende installaties of tot het onderhoud daarvan; Kosten die verband houden met noodzakelijke herstellingswerkzaamheden en vernieuwingen voor zover deze niet volgens de bepalingen van de akte van splitsing ten laste komen van (een) bepaalde eigenaar/eigenaren; Kosten die verband houden met de oprichting van de VvE en met de administratie van het gebouw of met de aanstelling van een administrateur; De verschuldigde publiekrechtelijke lasten, voor zover de eigenaren daarin niet individueel worden aangeslagen; Het schoonhouden en de verlichting van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw, zoals trappenhuizen, entrees, gangen en liften en het energiegebruik van de bergingen en de bergingsgangen; Alle overige kosten en lasten, gemaakt in het belang van alle eigenaren of door de gezamenlijke eigenaren als zodanig verschuldigd. Gebruikelijk is dat de bijdrage aan de VvE maande-

lijks betaald wordt. Naar verwachting zal de maandelijkse bijdrage rond de € 180,- zijn. Bij de oprichtingsvergadering van de VvE, die gehouden wordt voordat de opleveringen van de woningen plaatsvindt, wordt bepaald hoe hoog die bijdrage is. De bijdrage is niet van de belasting aftrekbaar en zijn lasten die u heeft naast uw hypotheeklasten. De oprichting van de VvE geschiedt op initiatief van de VvE beheerder.

Wijzigingen tijdens de bouw

Bij de bouw van de appartementen vindt nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig enkele wijzigingen in de technische omschrijving door te voeren. Als er wijzigingen zijn aangebracht voordat u het appartement koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie. Van noodzakelijke, essentiële wijzigingen na verkoop, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld door middel van een erratum.

Verzekering

Tijdens de bouw, tot de datum van oplevering, zijn de appartementen via de aannemer verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient de VvE de opstalverzekering geregeld te hebben.

Prijsstijgingen

De met u in de koop- en aannemingsovereenkomst overeengekomen totale koopsom staat vast, indien de start bouw voor 1 april 2024 plaats vindt, met uitzondering van een eventuele wettelijke wijziging in het Btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van koper.

Meer- en minderwerk

Voor dit project wordt er geen standaard optielijst samengesteld, waaruit u uw keuze kunt maken om uw appartement naar wens in te richten. U kunt in gesprek met onze adviseur uw woonwensen doorspreken, waarna wij een vrijblijvende offerte hiervoor zullen maken. Uw wensen zullen met name betrekking hebben op de inrichting van uw appartement. Wijzigingen aan de buitengevel, positie badkamer, berging, hal en toilet van het appartement zijn niet mogelijk.

Uitvoeringsduur, bouwnummers appartementen

De maximale uitvoeringsduur voor de bouw van de appartementen is in werkbare werkdagen vastgelegd in de koop-/aannemingsovereenkomst. Uw woonadviseur zal u op de hoogte houden van de voortgang van de bouw. De nummers die voor de appartementen, bergingen en parkeerplekken worden weergegeven zijn bouwnummers. Ze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De gegevens van uw nieuwe adres ontvangt u via uw woonadviseur zodra deze bekend zijn.

Werken van materialen (krimp)

Een nieuw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een relatieve hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel. Indien u ervoor kiest om als kopersoptie de wanden en plafonds te laten afwerken/ stukadoren kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan. Deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Er worden diverse maatregelen getroffen om deze zaken zo veel mogelijk te voorkomen. Desondanks kunnen deze niet worden uitgesloten.