

Project:

**SteenStaete - 14 appartementen
Meppelerweg 47 te Steenwijk**

**Betreft : oplever- en afwerkniveau
Datum : 25 maart 2025**

01. ALGEMEEN

01.01. Inleiding

Deze technische omschrijving heeft als doel u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Hierin is beschreven welke materialen en installaties er standaard zijn inbegrepen. Uiteraard is één en ander naar uw eigen wensen aan te passen. Daarnaast vindt u in deze technische omschrijving nadere informatie over de aankoopprocedure.

Deze technische omschrijving is een bijlage van de aannemingsovereenkomst, waarmee het een onderdeel is van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

01.02. De aankoop

Wanneer u uw droomhuis heeft gekozen en besluit tot aankoop over te gaan, wordt dit vastgelegd in een aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst verplicht Reitsma Bouw zich om het plan aan u te verkopen, de nieuwbouwwoning te laten bouwen en te leveren. U verplicht zich onder andere de koopsommen te betalen. De aanneming is volgens de standaard termijnregeling van SWK.

01.03. Vrij op naam

De genoemde prijs van de woning, bestaande uit de koopsom van de aanneemsom, is vrij op naam (v.o.n), tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. V.o.n. wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van de grond en de aanneming om tot realisatie van de woning te komen zijn gemoeid, bij de prijs (in de koopsom dan wel aanneemsom) zijn inbegrepen:

- bouwkosten;
- loon- en materiaalkostenstijgingen, welke gedurende de bouw kunnen optreden;
- architecten- en constructeurshonorarium;
- notarishonorarium voor de leveringsakte van de grond;
- overdrachtsbelasting en/of btw (6/21%, eventuele wijzigingen worden in overeenstemming met de wettelijke voorschriften doorberekend);
- bestemmingsplankosten;
- omgevingsvergunning;
- gemeentelijke leges;
- de aansluitkosten van water en elektra;
- riolering;
- de provisie-/afsluitkosten voor SWK;
- verzekeringen tijdens de bouw.

De navolgende kosten zijn niet in de prijs opgenomen:

- aansluitkosten Centrale Antenne Inrichting (CAI);
- aansluitkosten (eventuele) glasvezel aansluiting;
- aanleg- en aansluitkosten telefooninstallatie;
- financierings-, hypotheekkosten en afsluitprovisie;
- rentekosten tijdens de bouw;
- kosten voor meer- en minderwerk.

01.04. SWK Garantie- en waarborgregeling

De Stichting GarantieWoning heeft als doel de kwaliteit van nieuwbouwwoningen te bevorderen en bij te dragen aan het vertrouwen tussen kopers en aanbieders van deze woningen. Om deze doelstellingen te bereiken heeft de stichting het Keurmerk GarantieWoning vastgesteld. De Stichting GarantieWoning heeft het Keurmerk GarantieWoning aan de SWK Garantie- en waarborgregeling verleend. Door het Keurmerk GarantieWoning weet de koper dat hij/zij bij aankoop van de woning met een SWK waarborgcertificaat voldoende beschermd is tegen eventuele risico's ingeval de ondernemer in gebreke blijft.

De SWK Garantie- en waarborgregeling bestaat uit een algemeen deel, inclusief toelichting, en een garantiesupplement met termijnen, uitsluitingen en aanvullende voorwaarden. Doel van de regeling is de belangen van de kopers te beschermen. De SWK Garantie- en waarborgregeling dekt een groot aantal risico's voor de koper af. Het geeft de koper zekerheid over de afbouw en de bouwtechnische staat van de woning. Wanneer de garantie plichtige ondernemer tijdens de realisatie failliet gaat, zorgt SWK ervoor dat uw woning zonder meerkosten wordt afgebouwd (insolventiewaarborg). Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden gehanteerd en voorgeschreven door het SWK. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van het SWK.

Het door Reitsma Bouw eventueel saneren van het terrein, aan te brengen infrastructurele- en overige (groen en hekwerk) voorzieningen en de terreininventaris vallen niet onder de Garantie- en waarborgregeling.

Meer informatie over de SWK Garantie- en Waarborgregeling is te vinden in de brochure "SWK-Nieuw-kwaliteit-met-zekerheid" en op de website van SWK (www.swk.nl).

01.05. Voorschriften

Van toepassing is rehtens verkregen niveau, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) met de bijbehorende NEN-normen, de geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden van SWK. Alsmede de plaatselijke wetgeving, regelgeving en verordeningen.

01.06. Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning door ons verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade tot aan de dag van oplevering, met een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering. Vanaf de dag van de oplevering dient u o.a. te zorgen voor een inboedelverzekering. De VVE verzorgt een opstalverzekering.

01.07. Mogelijkheden voor kopersopties (meer- en/of minderwerk)

Als koper zult u door ons in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Vanuit ons is een projectgebonden kopersbegeleider aangesteld die u begeleid gedurende het gehele traject. Van de kopersbegeleider ontvangt u hieromtrent nadere informatie, onder meer op het gebied van sanitair, tegelwerk en keukens. Alhoewel het de intentie van ons is om zoveel mogelijk met uw wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren. Enerzijds omdat uw woning deel uitmaakt van een bouwproces en anderzijds omdat de ondernemer als eindverantwoordelijke voor het bouwkundig product steeds rekening moet houden met de technische mogelijkheden, uitvoerbaarheid en de wettelijke eisen, geldende normen en regelingen. De mogelijkheden zullen voorts afhankelijk zijn van de voortgang van het werk.

01.08. Planning

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf de start van de bouw. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend. De uitvoeringsduur van de bouw bedraagt een nader in de aannemingsovereenkomst vermeld aantal werkbare werkdagen, gerekend vanaf het leggen van de begane grond vloer. U ontvangt een planning met sluitingsdata voor de kopersopties.

01.09. Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers helaas niet toegestaan.

01.10. Schoonmaken

De hele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Eventueel sanitair, het tegelwerk (indien meegeleverd) en de glasruiten worden nat afgenomen voor de oplevering. Dit om tijdens de oplevering eventuele tekortkomingen zichtbaar te maken. Beschadigingen in het sanitair (indien meegeleverd) en de tegels (indien meegeleverd) moeten tijdens de oplevering worden gemeld. Na de oplevering geconstateerde bovenstaande tekortkomingen worden niet meer in behandeling genomen. Dus let tijdens de oplevering goed op bovenstaande punten.

01.11. Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat de werkzaamheden zijn afgerond, is uw woning gereed voor oplevering, inhoudende de overdracht van de sleutel aan u. Onderstaand wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering. Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van ons een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het -tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met ons uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele manco's worden genoteerd op de opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door alle partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden zo spoedig mogelijk door ons verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen richting ons te zijn voldaan. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt ons geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Hiertoe is een bankgarantie gesteld.

01.12. Begripsbepalingen

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn de benamingen voor de diverse ruimten in en rond het appartement afwijkend van die in het spraakgebruik. De meest voorkomende afwijkingen zijn:

- Bouwbesluitbegrippen
- Ruimteomschrijvingen
 - Verblijfsruimte voor woonkamer/keuken en slaapkamer
 - Verkeersruimte voor entree, overloop en hal
 - Toilet- en badruimte voor toilet en badkamer
 - Onbenoemde ruimten voor berging/techniek
 - Bergruimte voor gemeenschappelijke fietsenstalling

- Meterruimten voor meterkast

01.13. Peil van het gebouw:

Het (vloer)peil "P", waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de (bestaande) begane grondvloer.

02. GRONDWERK EN RIOLERING

02.01. Grondwerken:

Voor de bouw, de terreininrichting en het aanbrengen van de benodigde kabels en leidingen worden alle noodzakelijke ontgravingen en grondaanvullingen gedaan. De aanvulling geschiedt met uit het werk komende grond.

Overtollige grond wordt verwerkt op het terrein en zo nodig afgevoerd. Ter plaatse van de hoofdentree van het woongebouw zal de bestrating worden aangelegd tot ca. 20 mm beneden peil.

02.01. Buitenrioleringswerken:

De riolering en hemelwaterafvoeren van het gebouw zijn van pvc. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem wordt voorzien van de benodigde ontpoppingsmogelijkheden.

Regenwaterafvoeren komen in het zicht aan de gevel, dan wel weggewerkt in de leidingschachten.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht door middel van een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot het rioleringssysteem maken onderdeel uit van de aanneemovereenkomst. Dit wordt in opdracht van de ondernemer uitgevoerd, e.e.a. conform de door de gemeente gestelde eisen.

02.02. Terreininventaris

De SteenStaete sluit aan op het openbaar trottoir aan de voorzijde en op de gemeentelijke parkeerplaatsen aan de achterzijde.

03. RUWBOUW

03.01. Funderingen:

Het appartementengebouw is gefundeerd (en wordt niet aangepast).

03.02. Kelder: (4x garages en bergingen)

De (bestaande) keldervloer is en gestorte betonvloer op zand. Algemene verlichting is aanwezig. De bergingen zijn voorzien van elektra.

03.03. Begane grondvloeren

De (bestaande) begane grondvloer is een systeem betonvloer.

03.04. Verdiepingsvloeren

De betonnen verdiepingsvloeren in de appartementen zijn voorzien van een zwevende renovatie dekvloer. In de badkamers is deze (eventueel) verhoogd zodat de diverse leidingen hierin verwerkt kunnen worden. Door aanwezigheid van leidingen in de vloeren kan hierin niet worden gespijkerd, geboord of geschroefd.

De leidingen worden zo veel mogelijk in de wanden en boven de plafonds in de appartementen verwerkt.

03.05. Constructieve wanden

De woning scheidende wanden (niet dragend) zijn van metalstud met een dubbele en geïsoleerde opbouw volgens de geldende geluid- en brandwerende normen. De bestaande dragende wanden zijn van steenachtig materiaal in combinatie met staalconstructies.

03.06. Gevels

De gevelafwerkingen conform de tekeningen en de kleuren- en materialenstaat. De gevels zijn voorzien van thermische isolatie. De isolatiewaarde van het gehele pand is zodanig dat er een energielabel A++ afgegeven zal worden.

Kleuren en materiaalstaat:

- | | |
|---|-------------------------------------|
| o Gevelmetselwerk | - Baksteen overeenkomstig bestaand |
| o Gevelbekleding | - Panelen bestaande gevelplaat |
| o Kozijnen | - Aluminium overeenkomstig bestaand |
| o Ramen en deuren | - Aluminium overeenkomstig bestaand |
| o Waterslagen | - Aluminium overeenkomstig bestaand |
| o Gevellateien/geveldraggers | - Staal overeenkomstig bestaand |
| o Daktrim | - Aluminium overeenkomstig bestaand |
| o Dakbedekking platte daken | - Bitumineuze dakbedekkingen |
| o Staalconstructie balkons | - Staal (zwartgrijs) |
| o Hemelwaterafvoeren | - Overeenkomstig bestaand |
| o Balkonhekken voorzijde 2 ^e etage | - Gelaagd glas met metalen rand |
| o Balkonhekken app 6 | - Gelaagd glas met metalen rand |
| o Balkonhekken dakterras | - Staal (bestaand) in kleur |

03.07. Binnenwanden

De niet dragende binnenwanden in het appartement en algemene ruimten worden uitgevoerd als metalstud wanden.

03.08. Daken

De geïsoleerde daken worden afgewerkt met bitumineuze dakbedekking. De dakranden worden afgewerkt met een daktrim of zetwerk.

Voor het uitvoeren van onderhoud zijn de daken voorzien van de benodigde wettelijke veiligheidsvoorzieningen.

04. AFBOUW

04.01. Trappen en balkons

De inpandige ronde hoofd trap is van staal met gestoffeerde treden en stalen leuningen. Op iedere verdieping staat rondom het trapgat een metalen balustrade. De trap aan de achterzijde van het gebouw heeft treden van natuursteen.

De balkons van de appartementen zijn voorzien van een bitumineuze dakbedekking met grijze betontegels 500x500 mm. op tegeldragers. De balkons zijn voorzien van stalen balkonschermen met glasplaten welke zijn opgenomen in metalen profielen op kleur.

04.02. Gevelkozijnen

De gevelkozijnen met ramen en deuren van de appartementen zijn van aluminium. Alle bewegende delen zijn voorzien van tochtweringsprofielen en goede kierdichting.

De kozijnen worden aan de binnenzijde waar nodig met plaatmateriaal afgetimmerd. Aansluitende panelen en aftimmeringen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in onderhoudsarm materiaal.

04.03. Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte witte stalen montagekozijnen. Deze kozijnen zijn niet voorzien van bovenlichten.

De binnendeuren zijn vlakke stompe fabrieksmatig afgewerkte deuren. De binnendeuren (met uitzondering van de deur van de meterkast) hebben een afmeting van 930 x 2315 mm (dagmaat breed 900 mm). De deur van de meterkast heeft een afmeting van 780 x 2315 mm en is voorzien van witte ventilatie roosters.

De hoofdtoegangsdeuren van de appartementen zijn in kleur (wit) of HPL geschilderde hardhouten kozijnen met een dichte fabrieksmatig afgelakte stompe deur. Deur met kozijn in een brandwerende uitvoering volgens de geldende eisen.

De deur is voorzien van:

- Paumelle scharnieren
- Meerpuntsluiting
- Kierafdichtingen
- Deurspion
- Valdorpel
- Rookmelder gestuurde deurdranger
- Voordeur beslag, met gecertificeerde cilinder passend in het sluitplan

De kozijnen in de trappenhuizen, de algemene meterkasten en gemeenschappelijke ruimten zijn wit geschilderd.

De deuren, deels aluminium of hout, van de gemeenschappelijke ruimten naar trappenhuizen en ontsluiting van liftportaal zijn conform bestaand.

04.04. Hang- en sluitwerk

Alle beweegbare delen zijn voorzien van het benodigde hang- en sluitwerk. De uitvoering is gelijkwaardig conform het Bbl.

In de toegangsdeur van het appartement is voorzien van een 3-punts sluiting met cilinderslot Politie-keurmerk Veilig Wonen®. Minimaal SKG *** (sleutels passend in het sluitplan).

De deuren van de hoofdentree (voor en achter), de toegangsdeur naar het trappenhuis en de toegangsdeuren voor de gemeenschappelijke fietsenstalling worden tevens met een sleutel bediend (passend in het sluitplan).

Het slot van de hoofdentree van het woongebouw is vanuit het appartement met de videofooninstallatie te bedienen.

De deuren van de gemeenschappelijke ruimten zoals hoofdentree en het trappenhuis/gang worden voorzien van deurdrangers zodat deze zelfsluitend zijn.

De binnendeuren van de badkamers en toiletten worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een vaste knop met cilinderslot. Alle overige binnendeuren deuren worden voorzien van een loopslot.

De deuren tussen brandcompartimenten in de algemene ruimten voorzien van deurdrangers, zodat deze zelfsluitend zijn.

04.05. Vloerafwerkingen

Alle vloeren in de appartementen zijn uitgevoerd met zwevende geluid reducerende dekvloeren (in de badkamer in een waterbestendige uitvoering).

De vloeren in de algemene ruimten worden voorzien van een project pvc. Het tochtportaal bij de hoofdentree is voorzien van een vuilvangloper.

De vloeren van het toilet en de badkamer worden voorzien van vloertegels.

04.06. Wandafwerkingen

De wanden van de appartementen (met uitzondering van de meterkast, toilet en badkamer) worden behang klaar (klasse C) afgewerkt. De door u gekozen wandafwerking bepaalt uiteindelijk of de wanden nog nader door een specialist verder moeten worden afgewerkt. Deze kosten zijn voor de koper.

De wanden van het toilet wordt betegeld tot 1.80 m hoogte en de badkamer wordt over de volle hoogte voorzien van tegelwerk.

De wanden in de algemene ruimten worden afgewerkt met scan en saus in de kleur wit.

04.07. Plafondafwerkingen

Alle ruimten, uitgezonderd de meterkast, in het appartementen zijn voorzien van gipsplafonds. Deze plafonds worden gespaakt.

De plafonds van de algemene ruimten op alle verdiepingen zijn voorzien van systeem plafonds. (niet in de kelder)

04.08 Tegelwerk en kunststeen

Op de vloer van het toilet en de badkamer komen vloertegels (antraciet 30 x 30 cm). De douchehoek wordt voorzien worden van een douchebak met minimale opstand.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels (wit 20 x 40 cm).

De vloer- en wandtegels worden niet strokend verwerkt en worden voorzien van kunststof tegelprofielen. De dorpels ter plaatse van de toilet- en badruimte zijn van kunststeen.

De gevelkozijnen met borstwering worden aan de binnenzijde voorzien van kunststeen vensterbanken in een lichte kleur.

Stelposten voor de aankoop van het tegelwerk:

– uitvoering:

Tegelwerk badkamer, toilet en technische ruimte (alleen vloertegels)

Vloer:

- Antraciet 30x30 cm.
- Stelpost leveren en aanbrengen tegels € 135,- per m2 inclusief BTW

Wand (volle hoogte):

- Wit 20 x 40 cm.
- Stelpost leveren en aanbrengen tegels € 60,- per m2 inclusief BTW

04.09. Metaal en kunststofwerken

De gevelkozijnen met een borstwering worden aan de buitenzijde voorzien van in kleur gemoffelde aluminium waterslagen.

Naast de voordeur van het appartement wordt een huisnummer aangebracht uitgevoerd in kunststof met zwarte letters op een witte achtergrond.

De postkasten zijn van gecoat metaal en worden in de entree kozijn van het tochtportaal opgenomen. De postkasten hebben huisnummer-aanduiding aan de binnen- en buitenzijde. Het front, briefkleppen en beldruckers aan de buitenzijde zijn van RVS. In dit front is het bellentableau en de kleuren videofoon met spreek- en luisterinstallatie geïntegreerd.

Ter plaatse van de hoofdingang wordt aan de buitengevel een rvs-belettering aangebracht met de tekst "SteenStaete".

04.10. Binnen timmerwerk

De achterwand en zijwanden van de meterkast worden voorzien van multiplex.

In de appartementen worden geen plinten aangebracht en/of geleverd.

De wanden in de algemene ruimten (uitgezonderd kelder) zijn voorzien van een houten plint (geschilderd in de kleur van de wand).

Overige in het zicht komende timmerwerken zijn van plaatmateriaal of hout en wordt in kleur geschilderd.

04.11. Keukens

De appartementen worden opgeleverd exclusief de keuken (wel de basis aansluitpunten). De standaard opstelling en aansluitpunten zijn van toepassing. De keukeninrichting dient te worden voorzien van een recirculatie afzuigkap. De keuken dient na de oplevering in opdracht van de koper te worden geïnstalleerd.

Het is beperkt mogelijk de positie of indeling van de keuken te wijzigen. De aannemer zal hiervoor een uiterste besluitdatum aangeven (gerelateerd aan de stand en voortgang van de bouw). De wijzigingen dienen financieel en technisch met de aannemer te worden afgestemd.

04.12. Beglazing

In de glasopeningen van de nieuwe buitenkozijnen komt dubbel glas (HR++) isolerende beglazing. In de bestaande kozijnen blijft het huidige glas gehandhaafd.

In de glasopening van de hoofdentreedeur wordt 2-zijdig gelaagd (inbraak werend) glas toegepast.

De glasopeningen van de binnenkozijnen en -deuren in algemene ruimten, voor zover dit scheidingen van brandcompartimenten betreft, worden voorzien van heldere brandwerende beglazing. Alle overige beglazing in de algemene ruimten is enkel (gelaagd) glas.

04.13. Schilderwerk

In de algemene ruimten worden de niet fabrieksmatig afgewerkte, aftimmeringen en/of in het zicht komende plaatmaterialen worden geschilderd met een dekkende verf in een lichte kleur.

Aftimmerwerk in de appartementen wordt opgeleverd in de grondverf.

De in het zicht komende installaties in de kelder en fietsenbergingen worden niet geschilderd.

Leidingwerk in bergingen (in de kelder), meterkasten en kasten worden niet geschilderd.

04.14 Resumé afwerkniveau appartementen:

Vloeren:

- | | |
|---------------------|--|
| • Woonkamer | - Zwevende dek vloer; geschikt voor tapijt |
| • Keuken | - Zwevende dek vloer; geschikt voor tapijt |
| • Slaapkamer | - Zwevende dek vloer; geschikt voor tapijt |
| • Onbenoemde ruimte | - Zwevende dek vloer; geschikt voor tapijt |
| • Gang/hal | - Zwevende dek vloer; geschikt voor tapijt |

- | | |
|---------------------|--|
| • Berging | - Zwevende dek vloer; geschikt voor tapijt |
| • Technische ruimte | - Zwevende dek vloer; geschikt voor tapijt |
| • Meterkast | - Zwevende dek vloer |
| • Toilet | - Zwevende vloer; afgewerkt met vloertegel |
| • Badkamer | - Zwevende dekvloer vloer; met vloertegel |
| • Buitenruimten | - Grijs betontegels 500x500 mm op tegeldragers |
| • Berging in kelder | - Afgewerkte betonvloer |

Wanden:

- | | |
|---------------------|--|
| • Woonkamer | - gipswanden; behang klaar |
| • Keuken | - gipswanden; behang klaar |
| • Slaapkamer | - gipswanden; behang klaar |
| • Onbenoemde ruimte | - gipswanden; behang klaar |
| • Gang/hal | - gipswanden; behang klaar |
| • Berging | - gipswanden; behang klaar |
| • Technische ruimte | - gipswanden; lichtgrijs gesausd |
| • Meterkast | - Multiplex; ongegrond |
| • Toilet | - Wandtegels; 180cm hoogte |
| • Badkamer | - Wandtegels; volle hoogte |
| • Berging in kelder | - Vellingkantblokken en bestaande wanden |

Plafonds:

- | | |
|---------------------|--------------------------|
| • Woonkamer | - gipsplafond; spackwerk |
| • Keuken | - gipsplafond; spackwerk |
| • Slaapkamer | - gipsplafond; spackwerk |
| • Onbenoemde ruimte | - gipsplafond; spackwerk |
| • Gang/hal | - gipsplafond; spackwerk |
| • Berging | - gipsplafond; spackwerk |
| • Technische ruimte | - gipsplafond; spackwerk |
| • Meterkast | - Multiplex plafond |
| • Toilet | - gipsplafond; spackwerk |
| • Badkamer | - gipsplafond; spackwerk |
| • Berging in kelder | - Beton |

Binnenkozijnen en binnendeuren:

- Fabrieksmatig wit afgelakt stalen nastelkozijnen in de appartementen
- Stompe fabrieksmatig wit afgewerkte stompe deuren; afmeting 930 x 2315 mm; meterkast 780 x 2315 mm
- Paumelle scharnieren

Toegangsdeuren:

- Houten wit geschilderde kozijn of kunststof
- Kieraftichtingen
- Stompe dichte fabrieksmatig afgelakte deur of kunststof
- Kunststeen dorpel op 20 mm+
- Deurspion
- Rookmelder gestuurde deurdranger
- Veiligheid voordeurbeslag met cilinder
- Kozijn met deur brandvertragend volgens wet-, en regelgeving

04.14 Resumé afwerkniveau algemene ruimten:

Vloeren:

- Tapijt
- Vuilvangloper
- Pvc in de liften

Wanden:

- Scan en saus of panelen in een nader te bepalen kleur
- Houten of MDF plint; geschilderd in de kleur van de wand

Plafonds:

- Systeem plafonds

Binnenkozijnen en deuren:

- Hardhouten kozijnen; geschilderd in lichte kleur
- Beglazing; brandwerend waar vereist
- Stompe deuren, geschilderd of HPL
- Paumelle scharnieren
- Deurgarnituur volgens eisen
- Deurdrangers indien vereist

05. INSTALLATIES

05.01. Koud waterinstallatie

De algemene koud waterleiding in het gebouw wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- Hydrofoorinstallatie
- Watermeterruimte
- Tappunt (warm water close up boiler) boven de uitstort gootsteen in de hydrofooruimte
- Vanaf de watermeter in de meterkast op de begane grond naar de appartementen. In de appartementen is de waterleiding in de meterkast voorzien van een afsluiter en keerklep
- Brandslanghaspels (indien vereist)

In de appartementen naar de:

- Mengkraan in de keuken
- Vaatwasser in de keuken
- Wasmachine
- Closetcombinatie
- Handwasbak in het toilet
- Mengkraan wastafel badkamer
- Douche mengkraan
- Warmtepomp in de technische ruimte
- Wasmachine in de technische ruimte

05.02. Warm waterinstallatie

De warm waterleiding in de appartementen wordt aangelegd naar de op tekening aangegeven plaats van:

- Mengkraan in de keuken
- Douche mengkraan
- Mengkraan wastafel badkamer
- Warmtepomp in de technische ruimte

Alle leidingen zijn zo veel mogelijk weggewerkt in de wanden en vloeren. Het leidingstelsel wordt "legionella proof" aangelegd volgens de voorschriften.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van het waterleidingsysteem van het appartement zijn in de koopsom begrepen.

De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

05.03. Binnenriolering

De binnenriolering van de woning omvat de volgende aansluitpunten:

- de spoelbak en vaatwasser van de keuken (opbouw T-stuk, afgedopt);
- het closet in de badkamer en toilet;
- de wastafel in de badkamer
- de doucheafvoer in de badkamer;
- de wasmachine, wasdroger opstelplaats.

05.04. Sanitair

Het toilet wordt standaard voorzien van het sanitair conform onderstaand overzicht en de uitvoering als overeengekomen in de koopovereenkomst.

De appartementen hebben standaard een hoog afwerkniveau. Daarin zijn hoogwaardige materialen en afwerkingen opgenomen waardoor u zeer comfortabel gaat wonen.

Bij de koop inbegrepen standaard badkamer (2 x 2 mtr.) € 5.000,- incl. BTW.

Bij de koop inbegrepen toilet (1 x 1,2 mtr.) € 2.500,- incl. BTW.

Leveren en aanbrengen tegelwerk en sanitair conform deze technische omschrijving.

- uitvoering

Toiletruimte:

- 1 inbouwreservoir met spoelknop
- 1 wand closet met toiletzitting
- 1 fonteinmeubel met verchroomd opbouw mengkraan.

Badkamer:

- 1 inbouwreservoir met spoelknop
- 1 wand closet met toiletzitting
- 1 enkele of dubbele wastafel met verchroomde opbouw kranen, vloerbuis, spiegel
- 1 doucheset met verchroomde opbouw, glijstang en thermostaatkraan
- 1 douchebak
- 1 vaste glazen douchewand met verchroomde lijst

05.05 Blusmiddelen

Het gebouw wordt voorzien van blusmiddelen conform wet-, en regelgeving.

05.06. Elektrische installaties

De elektrotechnische installatie voldoet aan de aansluitvoorwaarden van het energieleverend bedrijf en aan de NEN1010. De installatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien aardlekschakelaars.

Vanuit de meterkast zijn de leidingen, centraal- en montagedozen opgenomen in de wanden en plafonds. De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn van het type inbouw van het merk Gira, Busch Jaeger of gelijkwaardig.

De indicatieve plaats van lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen wordt nader op tekening aangegeven. Waar mogelijk worden schakelaars en wandcontactdozen in één montageframe geplaatst en niet los van elkaar.

De levering van apparaten en armaturen zijn, voor zover niet vermeld, niet in de koopsom begrepen.

Indicatieve hoogten van aansluitpunten (vanaf de bovenkant van de vloer):

- Schakelaars 1.050 mm+
- Wandcontactdozen op 300 mm+
- Wandcontactdozen naast kozijnen/toegangen ruimten op 1.050 mm+
- Wandcontactdozen boven de wastafel op 1.050 mm+
- Loze leiding voor o.a. cai-aansluiting op 300 mm+
- De wandcontactdozen in de keuken boven het werkblad, berging, technische ruimte en meterkast op 1.100 mm+
- De wandcontactdoos in de keuken t.b.v. de koelkast op 100 mm+
- De wandcontactdoos in de keuken t.b.v. de vaatwasser op 700 mm
- De wandcontactdoos in de keuken t.b.v. oven/magnetron op 1.400 mm+
- Ruimte thermostaten op 1.600 mm+
- Video intercom op 1.600 mm+

Aparte groepen met voldoende vermogen ten behoeve van:

- Warmtepomp met warmwaterboiler
- Vaatwasser
- Inductie kookplaat
- Oven/magnetron
- Wasmachine
- Droger

Standaard aansluitpunten in het appartement per ruimte:

Woonkamer:

- 2 lichtaansluitpunten in het plafond
- 2 schakelaars
- 4 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding voor TV-internet gecombineerd met een enkele wandcontactdoos

Tuinkamer/ balkon 1^e verdieping:

- 1 lichtaansluitpunt in het plafond, gevel
- 1 schakelaar (in de woonkamer)
- 1 dubbele wandcontactdoos

Balkon 2^e verdieping:

- 2 lichtaansluitpunten aan de gevel op het terras
- 1 schakelaar (in de woonkamer)
- 1 dubbele wandcontactdozen

Keuken:

- 1 lichtaansluitpunt
- 1 schakelaar
- 2 dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht
- Aansluitpunten t.b.v. de keukeninrichting:
 - Recirculatie afzuigkap
 - Koelkast
 - Vaatwasser (2,2 kW op een aparte groep)
 - Inductie kookplaat (perilex 2 x 230V, maximaal 7,4 kW)
 - Oven/magnetron (3,6 kW op een aparte groep)

Slaapkamer (hoofd):

- 1 lichtaansluitpunt in het plafond
- 1 wisselschakelaar
- 2 dubbele wandcontactdozen links en rechts van het bed
- 1 wandcontactdoos in combinatie met de schakelaar nabij de deur
- 1 loze leiding voor TV-internet gecombineerd met een enkele wandcontactdoos

Onbenoemde ruimte, slaapkamer:

- 1 lichtpunt in het plafond
- 1 schakelaar
- 2 dubbele wandcontactdozen
- 1 loze leiding voor TV-internet gecombineerd bij een dubbele wcd.

Gang/hal:

- 2 stuks lichtaansluitpunten in plafond
- 2 wisselschakelaars waarvan 1 met wandcontactdoos

Meterkast:

- 1 dubbele wandcontactdoos

Technische ruimte in de woning:

- Aansluitpunten t.b.v.;
 - Warmtepomp met boiler
 - Mechanische ventilatie

- Wasmachine en droger
- 1 lichtaansluitpunt in plafond
- 1 dubbele wandcontactdoos.
- 1 wandcontactdoos in combinatie met de schakelaar nabij de deur

Berging in de woning:

- 1 lichtaansluitpunt in plafond
- 1 schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos

Toilet:

- 1 lichtpunt in het plafond
- 1 schakelaar

Badkamer:

- 1 lichtaansluitpunt in het plafond
- 1 lichtaansluitpunt boven de wastafel
- 1 schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos boven de wastafel/meubel

Berging in de kelder met eigen voeding:

- Voedingen aangesloten op de eigen meterkast
- 1 lichtaansluitpunt
- 1 schakelaar
- 1 dubbele wandcontactdoos

De aansluitpunten van de elektrische installatie kunnen naar wens tegen meerprijs verplaatst worden. Tevens is het mogelijk om te kiezen voor extra aansluitpunten. De diverse mogelijkheden zijn terug te vinden in de koperskeuzelijst.

Algemene ruimten:

- De elektrische installatie van de gemeenschappelijke ruimten is aangesloten op de centrale meter in de algemene meterkast
- De bestaande liften worden geheel gerevitaliseerd en aangepast naar een moderne lift. De installaties worden geheel ge-update en gekeurd.
- Aansluitpunten ten behoeve van:
 - Verlichting
 - Wandcontactdozen
 - Ventilatie kelder en fietsenbergingen
 - Liftinstallaties
 - Toegangs- en videofoon-installatie
 - Verlichting en wandcontactdozen van de hydrofoor/werkkast
 - Verlichting van de gemeenschappelijke fietsenstalling en de kelder
 - Buitenverlichting
- Voldoende lichtpunten met led armaturen en voorzien van bewegingsmelders
- Led noodverlichting en transparanten

- Voldoende wandcontactdozen ten behoeve van schoonmaak van alle ruimten
- Voldoende led buitenverlichting op tijdklok en schemerschakeling (t.p.v. ingangen gebouw en deel bij garageboxen, fietsenstalling)
- De gemeenschappelijke fietsenstalling wordt voorzien van 14 stuks afsluitbare dubbele wandcontactdozen

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling van de elektra van de algemene voorzieningen zijn in de koopsom begrepen. De kosten van gebruik van elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de ondernemer.

Rook- en CO2 melders

Rook-, en CO2 melders worden volgens de huidige wet-, en regelgeving geplaatst.

PV-panelen

- Individueel per appartement en algemene voorzieningen
- Te plaatsen op dak
- Voorzien van bekabelingen, regelingen, omvormers (per appartement), aluminium frames, daktegels en verankeringen
- Aantal en opstelling volgens tekening en berekening
- Geheel bedrijfsvaardig aangesloten op installaties appartementen en algemene meterkast

Aantal PV-panelen (totaal 86 stuks): deze kunnen door de energie expert nog gewijzigd worden n.a.v. verbruik berekeningen. Het betreft hier een voorlopige indicatie. Type All Black, ca 430 WP, bediening en uitlezen via App

1. Appartement 1.1	- 6 stuks
2. Appartement 1.2	- 6 stuks
3. Appartement 1.3	- 6 stuks
4. Appartement 1.4	- 6 stuks
5. Appartement 1.5	- 6 stuks
6. Appartement 1.6	- 8 stuks
7. Appartement 1.7	- 6 stuks
8. Appartement 1.7a	- 4 stuks
9. Appartement 2.1	- 6 stuks
10. Appartement 2.2	- 6 stuks
11. Appartement 2.3	- 6 stuks
12. Appartement 2.4	- 6 stuks
13. Appartement 2.5	- 6 stuks
14. Appartement 2.6	- 8 stuks

05.07. Zwakstroominstallaties

Het appartement is voorzien van een bel-/videofooninstallatie bestaande uit:

- Een belknop in het bellentableau bij de hoofdentree
- Een belknop naast de appartemententree
- Een spreek/luisterunit met camera opgenomen in het bellentableau
- Een spreek/luisterunit met kleurenbeeldscherm in het appartement

05.08. Telecommunicatie-installaties

De woningen zijn voorzien van een media aansluiting in de meterkast. Vanuit de meterkast is een loze leiding naar de woonkamer en de slaapkamer (niet bedraad, wel voorzien van een trekdraad) aangelegd.

Er kan tegen meerprijs ervoor worden gekozen om de loze leidingen te voorzien van bedrading, zie hiervoor de koperskeuzelijst.

De aansluiting, toegang en of kosten voor het glasvezelnet is niet opgenomen.

05.09. Verwarmingsinstallatie

Het appartement wordt voorzien van een individueel lucht-water warmtepomp met buffervat inclusief warmwatervoorziening (voorraadboiler). Het binnen gedeelte van de warmtepomp wordt opgesteld in de technische ruimte in het appartement. Het buitendeel wordt op het platte dak geplaatst.

Het appartement (inclusief tuinkamer) wordt standaard voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming met voldoende groepen. De zone temperatuurregeling geschiedt door middel van een thermostaat in de woonkamer/keuken, elke slaapkamer en onbenoemde ruimte.

De verwarmingsleidingen worden opgenomen in de zwevende dekvloer.

De verwarming-verdeelunits komen in de inpandige technische ruimte en/of berging van het appartement en wordt voorzien van een omkasting.

In de badkamer wordt vloerverwarming aangebracht en een (lage temperatuur) handdoekradiator met thermostaatknop

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen aan de navolgende voorwaarden.

Voor de volgende ruimten (voor zover een verwarmingselement is aangebracht) wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° C, tenminste gegarandeerd:

- Verblijfsruimten (woonkamer, keuken, slaapkamer) 22° C
- Verkeersruimten in het appartement (hal/gang/toilet) 18° C
- Douche- en/of badruimte 22° C
- Berging/techniekrimte 15° C

Ieder voorraadtoestel kent zijn beperkingen met betrekking tot een 'continue' levering van warmwater. Het toepassen van bijvoorbeeld een regendouche zal de warmtapwatertijd nadelig beïnvloeden, tenzij een regendouche met de klasse Z, A, of S (waterbesparend) wordt gebruikt, dan is het nadeel hier minder groot.

De door het SWK gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is of wordt gemonteerd.

05.10. Ventilatie- en luchtbehandelingsinstallaties

De appartementen worden voorzien van een uitgebalanceerde mechanische ventilatie. De woonkamer/keuken, de slaapkamers en de onbenoemde ruimten worden voorzien van inblaasroosters. Het toilet, de badkamer, de technische ruimte en de berging in het appartement zijn voorzien van een afzuigpunt. De ventilatie box wordt opgesteld in de technische ruimte

Het regelen van de mechanische ventilatie gebeurt middels een besturing in de keuken/woonkamer.

05.11. Liftinstallatie

In het woongebouw zijn op 2 posities personen liftinstallatie. De lift in het hoofdtrappenhuis heeft stopplaatsen op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping. De lift in het secundaire trappenhuis heeft stopplaatsen in de kelder, op de begane grond, 1^e en 2^e verdieping. Het liftkooien worden voorzien van een spiegel, een handleuning en huisnummer- en etage aanduiding. De liften zijn rolstoeltoegankelijk en voorzien van een noodoproep installatie.

05.12. Toekomstige mogelijke uitbreiding

Er worden reeds nu al voorzieningen getroffen voor een toekomstige uitbreiding mbt appartementen op de begane grond. Hiervoor zal een voorziening gemaakt worden voor een toekomstige opstelplaats voor warmtepompen op de begane grond aan de oostgevel.

06. OVERIGE ZAKEN

06.01. Kwalitatieve verplichtingen

Indien door de gemeente op te leggen bijzondere verplichtingen en kettingsbedingen, zal de notaris deze in de akte van levering vestigen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij naar de aannemingsovereenkomst gehechte lijst met bijzondere bepalingen en/of het concept van de akte van levering van de notaris.

06.02. Verkoopbrochure, wijzigingen, rechten

De verkoopbrochure is met zorg samengesteld. De verkoopbrochure dient echter slechts om een indruk te geven van de uiteindelijke woningen. Aan de gehele inhoud van de verkoopbrochure kunnen daarom geen rechten worden ontleend.

De opgenomen impressies en perspectieftekeningen in de verkoopdocumentatie geven een impressie weer, waaraan géén rechten kunnen worden ontleend. Op de artist-impressies staan mogelijk ook opties getekend welke niet standaard geleverd worden, maar wel tegen een meerwerkoptie te verkrijgen zijn. De op tekening aangegeven keukenapparatuur, inrichting, et cetera dient alleen ter oriëntatie en is voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet bij de koopsom inbegrepen. De positie van installatiecomponenten, zoals een warmtepomp, staan indicatief op de verkooptekeningen aangegeven en kunnen vanwege technische redenen in de praktijk wijzigen.

De contractstukken welke u ontvangen heeft en waarvan deze technische omschrijving deel van uitmaakt, zijn met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en

tekeningen van de architect, de constructeur, de gemeentelijke diensten en adviseurs van het bouwplan. Desondanks wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van mogelijke alsnog door te voeren wijzigingen van architectonische of bouwtechnische en/of constructieve aard, en ook voor eventuele afwijkingen die voort kunnen vloeien uit nadere eisen en wensen van overheden, SWK en/of nutsbedrijven. Wij zijn om die redenen gerechtigd wijzigingen in het bouwplan aan te brengen tijdens de bouw(voorbereiding), ter voldoening aan de overheids-eisen en voorschriften waarvan de noodzakelijkheid blijkt. Uitgangspunt is dat deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woningen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

De bij de contractstukken opgenomen situatietekening en eventuele inrichtingen van openbare gebieden, zijn opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens. Eventuele wijzigingen met betrekking tot de directe omgeving liggen buiten onze invloedssfeer. Aan deze contractstukken kunnen geen rechten worden ontleend betreffende informatie over de (directe) omgeving.

Er kunnen uitsluitend rechten worden ontleend aan definitieve contractstukken welke genoemd staan in uw koop-/ aannemingsovereenkomst. Documenten en gegevens welke zijn verstrekt in de voorbereidende fases komen te vervallen.

06.03. Maatvoering

Alle afmetingen zijn 'ongeveer maten' en in millimeters gemaatvoerd, tenzij anders is aangegeven. Als, op tekening, deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, is daarbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking. Ook kunnen tijdens het bouwen geringe maatafwijkingen tot stand komen. De plattegronden van de woningen zijn zo goed mogelijk op schaal opgenomen. Mede doordat bij drukwerk het optreden van enige vervorming niet geheel is uit te sluiten, kunnen de op tekening aangegeven maataanduidingen afwijken van uw eigen meetwerk in de woning.

Als zodanig moet u de maataanduidingen en schaal op de tekeningen dan ook bezien als 'ongeveer-maten'. De oppervlakte(s) zijn per type woning (afgerond) vermeld op de prijslijst. Alhoewel de metingen met een zo groot mogelijke zorg zijn verricht, gelden de vermelde oppervlakten als indicatief.

06.04. Producten, materialen en kleurnuances

Bij de in de technische omschrijving en op de verkoopcontracttekening omschreven producten en materialen kunnen geringe afwijkingen in kleur en uitvoering optreden. Ook is het mogelijk dat de omschreven producten tijdens de uitvoering niet meer leverbaar zijn. De aannemer is dan gerechtigd, in overleg met de architect, opdrachtgever en waar nodig de gemeente, deze te vervangen door een product van gelijke of hogere kwaliteit of waarde ter keuze van Reitsma Bouw .

Wij maken u er op attent dat wij niet aansprakelijk gesteld kunnen worden voor eventuele kleurnuances die ontstaan door het gebruik van verschillende materiaalsoorten (bijvoorbeeld kunststof, keramiek, plaatstaal, gemoffelde onderdelen, et cetera) met dezelfde eindkleur. Ook dient u er rekening mee te houden dat de kleuren van de in de showroom getoonde elementen en tegels voor een groot deel bepaald worden door de

opstelplaats en de verlichting in een andere omgeving of met ander licht (bijvoorbeeld buiten) er duidelijk anders uit kunnen zien.

06.05. Krimp en bouwvocht

Door de toepassing van diverse materialen, met verschillende eigenschappen en mede door droging, zullen er met name krimpscheuren ontstaan. Deze krimp zal echter na verloop van tijd eindigen. Genoemde krimpscheuren doen in het geheel geen afbreuk aan de constructieve kwaliteit van het door de aannemer af te leveren product. Deze krimpscheuren kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht). Hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te "hoog" in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen, direct na de oplevering, kunnen tot schade leiden, doordat er bouwvocht "opgesloten" wordt. U kunt geen van de betrokken partijen hier verantwoordelijk voor stellen.

06.06. Vloerafwerking

In overleg met de leverancier van uw vloerafwerking, moet worden afgestemd of de vlakheid en het type vloer (bijvoorbeeld een houten vloer) geschikt is voor de beoogde vloerafwerking. Voor sommige vloerafwerkingen dienen aanvullende voorzieningen getroffen te worden. Voor het aanbrengen van een vloerafwerking is het belangrijk dat de leverancier de vochtigheidsgraad van de afwerkvloer controleert, de leverancier van de vloerafwerking geeft de garantie op de vloerafwerking. De eindafwerking van de vloer is bepalend voor de afgifte van de vloerverwarming. Wij verzorgen geen opstookprotocol; dit dient u met de leverancier van de vloerafwerking af te stemmen.

06.07. Glasbewassing

Het woongebouw wordt niet voorzien van een glazenwasinstallatie. De ramen die niet van binnenuit gewassen kunnen worden kunnen bewassen worden met behulp van een hoogwerker.

06.08. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Het appartement wordt gebouwd overeenkomstig het rechtens verkregen niveau, het Bbl, als geldig bij de aanvraag van de omgevingsvergunning.

06.09. Gebruikskosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie, water en riolering zijn in de koop/aanneemsom begrepen.

Aanleg- en aansluitkosten van telefoon, televisie en internet zijn voor uw eigen rekening.

De kosten van gebruik van water en elektriciteit zijn tot op de dag van de oplevering voor rekening van de ondernemer.