

I Technische omschrijving

Voor je ligt de technische omschrijving van het project Huis aan de Haven in Leeuwarden.

In deze omschrijving wordt op een aantal plaatsen verwezen naar andere documenten, te weten: verkooptekeningen, kleur- en materiaalstaat, specificatie tegelwerk en sanitair en de koperskeuzelijst. Deze technische omschrijving, tezamen met de hiervoor genoemde documenten, zijn bijlagen van de aannemingsovereenkomst.

Koperskeuze

Op het moment dat je de koop- en aannemingsovereenkomst hebt getekend, zullen wij een afspraak met jou en onze kopersbegeleider(s) inplannen om jouw persoonlijke wensen door te nemen. Je hebt de keuze uit een tweetal processen, als toegelicht in de realisatiebrochure.

Situatie

In de nieuw te bouwen wijk Middelsee in Leeuwarden, is in het deelgebied Havenstad een ontwerp gemaakt voor een appartementengebouw met 62 koopappartementen, 28 (huur)appartementen, een commerciële ruimte, horecaruimte en een niet openbare parkeergarage met daktuin. Het gebouw grenst aan twee zijdes aan een kade en aan één zijde aan een talud aan het water. De naam van dit project is Huis aan de Haven.

Peil

De hoogtemaatvoering is aangegeven vanaf de bovenkant van de dekvloer. Dit is de vloer zoals deze door ons wordt opgeleverd. Hier komt dus nog jouw eigen gekozen vloerafwerking overheen. Dit noemen wij het peil van de woningen.

Grondwerk

De nodige aanvulling- en ontgravingswerkzaamheden die noodzakelijk zijn voor de aanleg van funderingen, kelder, rioleringen en overige leidingen worden verricht.

Riolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden leidingen gelegd en aangesloten op het gemeenteriool. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De afvoeren van de daken worden aangesloten op de hemelwaterafvoeren. De leidingen lopen deels door het gebouw en worden deels aangebracht achter de gevelbekleding. De afvoer van de diverse lozingstoestellen wordt uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht door één of meerdere ontspanningsleidingen die bovendaks uitmonden (ter plaatse van de daktuinen worden de ontspanningsleidingen naar het hoogste dak verslept). Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij oplevering van de algemene gedeelten een revisietekening verstrekt. De aanleg- en aansluitkosten en eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aannemingssom inbegrepen.

Fundering

Aan de hand van resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het terreinonderzoek wordt een fundering toegepast, één en ander conform het advies van de constructeur en in overleg met Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Leeuwarden.

Niet openbare parkeergarage

In het midden van het gebouw wordt half verdiept een afsluitbare, niet openbare parkeergarage gerealiseerd met in het midden een tweelaags parkeersysteem, waarbij het onderste platform in een kelderbak kan zakken.

In de parkeergarage zijn verder de volgende voorzieningen opgenomen:

- vier fietsenstallingen per woning (etagerekken); voorzien van één stopcontact (opbouw) t.b.v. het opladen van een elektrische fiets. Dit stopcontact is aangesloten op de meterkast van de algemene voorzieningen, welke valt onder de VvE;
- een beperkt aantal opstelplaatsen voor o.a. bakfietsen voor algemeen gebruik;
- 32 parkeerplaatsen voor personenauto's;
- 48 parkeerplaatsen voor personenauto's middels een tweelaags parkeersysteem, met de volgende uitgangspunten:
 - Op de bovenste parkeerdekken kunnen voorwaarts stationauto's tot 155 cm autohoogte (achteruit zijn grotere stationauto's mogelijk) en sedan auto's tot 170 cm autohoogte geparkeerd worden;
 - Op de onderste parkeerdekken kunnen auto's tot 170 cm autohoogte geparkeerd worden;
 - Maximaal gewicht 2000kg.
- optioneel kunnen de parkeerplaatsen voor auto's worden voorzien van een laadpunt voor elektrische auto's.

De parkeergarage is toegankelijk via:

- een tweebaans hellingbaan, geschikt voor auto's, (bak)fietsen bromfietsen en motoren;
- het inpandige trappenhuis nabij de hoofdentree;
- het inpandige trappenhuis met fietsgeul aan de noordoostzijde;
- een plateaulift voor rolstoelgebruik;
- een stalen trap vanaf de binnentuin.

De vloer in de kelder wordt uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer, inclusief de benodigde belijning/markering. De parkeerplaatsen aan de buitenzijde tegen de appartementen krijgen een zogenaamde varkensrug op de kop van de parkeerplaats om doorrijden te voorkomen.

De wanden in de parkeergarage worden uitgevoerd in niet afgewerkt beton of een stootvaste bekleding.

Het plafond van de parkeergarage wordt deels voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. Onder het plafond lopen diverse leidingen, kanalen e.d. ten behoeve van installaties. Deze blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

De vrije hoogte in de parkeergarage is minimaal 2,30 meter en incidenteel ter plaatse van installatieleidingen minimaal 2,20 meter. Ter plaatse van het tweelaags parkeersysteem geldt een beperkte hoogte, zie hiervoor de bovengenoemde omschrijving van dit systeem.

Casco

De dragende bouwmuren (dit zijn veelal ook de woning scheidende wanden), als ook de dragende elementen in de buitengevels, zijn vervaardigd van beton of kalkzandsteen. De niet-dragende elementen in de gevels worden in kalkzandsteen of houtskelet elementen vervaardigd. Daar waar woning scheidende wanden niet in beton uitgevoerd kunnen worden, zijn deze uitgevoerd in systeemwanden met een harde gipskarton beplating. Deze voldoen aan de gestelde eisen met betrekking tot onder andere geluid en brandveiligheid. De niet-dragende binnenwanden in de woningen, met uitzondering van de woning scheidende wanden, zijn lichte scheidingswanden van een steenachtig materiaal.

De verschillende type wanden worden door middel van arceringen aangegeven op de verkooptekeningen. Het type wand bepaalt op welke wijze (interieur)onderdelen bevestigd kunnen worden aan de wanden. Laat je hierover goed adviseren door een specialist.

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloer met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 3,7$ m² K/W. De ruimte onder de begane grond is niet bereikbaar, met uitzondering van bouwnummers 0,01 t/m 0,04, daar is een deel van de kruipruimte bereikbaar door middel van een vloerluik. De verdiepingvloeren en de dakvloeren worden samengesteld uit een betonnen schilvloer met daarop een (druk)laag van beton.

De uitpandige balkons worden uitgevoerd in staal en worden aan de bovenzijde voorzien van een vlonderbekleding.

Dakconstructie

De samengestelde constructie van het dak van de appartementen heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 6,3$ m² K/W. De dakbedekking wordt uitgevoerd in bitumineuze dakbedekking.

Op het dak worden diverse installatieonderdelen geplaatst. Dit betreft onder andere de drycoolers t.b.v. het EQW-energiesysteem (warmte en koude) van Vaanster en de luchtbehandelingsinstallatie van de commerciële ruimten op de begane grond. Deze installatieonderdelen worden geplaatst achter een bouwkundige afscheiding.

De samengestelde constructie van de dakterrassen en inpandige balkons (loggia's) heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 6,3$ m² K/W. De dakbedekking wordt uitgevoerd in een bitumineuze dakbedekking.

Gevels

De niet-dragende buitengevels worden uitgevoerd in prefab houten binnenspouwbladen (HSB-elementen), die worden voorzien van isolatie. Aan de binnenzijde worden deze elementen afgewerkt met een harde gipskartonplaat. Ter plaatse van de (niet-)dragende beton- of kalkzandsteen wanden in de buitengevels wordt spouwisolatie toegepast. De uitwendige gevelconstructie heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 4,7$ m² K/W.

De gevels aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd door middel van gevelmetselwerk, conform de verkooptekeningen, en uitgevoerd met een handvorm waalformaat gevelsteen in wildverband. De kleur van het metselwerk wordt overeenkomstig de kleur- en materialenstaat van de architect uitgevoerd.

Ter plaatse van bouwnummers 4.01, 4.02, 4.07, 4.08, 5.01, 5.02, 5.04, 6.01, 6.02, 6.04, 7.01, 7.02 en 8.01 bestaat de gevel (deels) uit een geïsoleerde aluminium vliesgevel met aluminium lamellen aan de buiten en binnenzijde (ook wel 'de kroon' genoemd).

GROENVOORZIENINGEN

Binnentuin

Groen is een belangrijk thema binnen het ontwerp van Huis aan de Haven. Het binnenterrein op de 1e verdieping wordt ingericht als een groene binnentuin voor gezamenlijk gebruik. LAP Landscape & Urban Design heeft een ontwerp gemaakt voor deze binnentuin bestaand uit begroeiing, verhardingen en verlichting. Ten behoeve van de bewatering wordt er een computergestuurd systeem aangebracht, met de volgende onderdelen:

- computer op een buitenkraan t.b.v. dosering water;
- bodemvochtigheids-sensor(en);
- diverse leidingen naar de bloembakken;
- waterdruppelsysteem in de bloembak(ken) en perken.

Privé tuin

Ter plaatse van bouwnummers 0.05 t/m 0.06 en 0.09 t/m 0.14 zullen de privé delen worden uitgevoerd door middel van een metalen border voorzien van beplanting en tegelverharding.

De bouwnummers 4.01, 5.01, 5.04, 7.01, 7.02 en 8.01 krijgen een beplanting in de bloembakken op de dakterrassen conform het ontwerp van de landschapsarchitect. Het ontwerp van de bloembak, de beplanting en de positie hiervan kan niet zomaar worden gewijzigd. De belastingen vanuit de groenvoorziening maken integraal onderdeel uit van het constructieve ontwerp van het gebouw. Hiervoor zijn specifieke voorzieningen getroffen. Verplaatsing van de groenvoorzieningen is dan ook enkel in overleg met de architect en constructeur mogelijk.

Op de begane grond worden aan de buitenzijde van het gebouw enkele zitbanken met bloembakken (ook wel roddelaars genoemd) gerealiseerd ter plaatse van de woningscheidingen. De banken bestaan uit metselwerk afgewerkt met houten zitdelen. De bloembakken worden gevuld met beplanting. Op de begane grond aan de westzijde worden aan de buitenzijde van het gebouw op maaiveld en op het doorlopende balkon op de eerste verdieping bloembakken als erfafscheiding geplaatst.

Groenvoorziening - onderhoud

Het onderhoud van alle beplanting die door ons wordt aangebracht op de binnentuin in het openbaar gebied (dus met uitzondering van de privé delen in de binnentuin), zijn ondergebracht in de VvE/groenbeheerplan.

De bloembakken en de voorzieningen voor de bewatering van de bloembakken o.a. ter plaatse van de zitbanken en balkon 1e verdieping, inclusief onderhoud, vallen onder privé-delen en buiten de VvE.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium, kleur conform de kleur- en materiaalstaat van de architect. De binnenzijde van de buitenkozijnen is gelijk aan de kleur van de buitenzijde van de kozijnen.

De toegangsdeur van woningen met een inpandige toegang vanuit het trappenhuis (binnen) is uitgevoerd in houten kozijn met een brandwerende stompe deur, die is voorzien van een HPL-toplaag conform de kleur- en materiaalstaat. De deuren zijn voorzien van een vrijloopdeurdranger.

De ramen en deuren zijn voorzien van hang- en sluitwerk van een solide kwaliteit en voldoen aan inbraakwerendheidsklasse 2. Het hang- en sluitwerk zal als volgt worden uitgerust:

- draai-(kiep)ramen voorzien van garnituur;
- entree deur van de woning voorzien van voordeurgarnituur;
- cilindersloten op alle entreedoors van de woningen en de algemene ruimten;
- per woning gelijk sluitende cilindersloten, die onderdeel uitmaken van een sluitplan, zodat je tevens toegang hebt tot overige (algemene) ruimten waartoe je gerechtigd bent.

Binnenkozijnen en -deuren

Met uitzondering van de woningen 0.01 t/m 0.07, 1.01, 2.05, 2.06, 2.10, 3.05, 3.06, 3.10, 4.01, 4.02, 4.04 t/m 4.08, 5.01 t/m 5.04, 6.01 t/m 6.04, 7.01, 7.02 en 8.01 worden de binnenkozijnen van de woningen uitgevoerd in stalen montagekozijnen zonder bovenlicht en voorzien van stompe deuren. De kozijnen en deuren in de woningen worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van aluminium beslag.

De woningen 0.01 t/m 0.07, 1.01, 2.05, 2.06, 2.10, 3.05, 3.06, 3.10, 4.01, 4.02, 4.04 t/m 4.08, 5.01 t/m 5.04, 6.01 t/m 6.04, 7.01, 7.02 en 8.01 worden uitgevoerd met meranti kozijnen zonder bovenlicht. Deze kozijnen worden geschilderd opgeleverd.

De verschillende mogelijkheden voor wat betreft de uitvoering van de binnendeuren, -kozijnen en het hang- en sluitwerk worden doorgenomen in overleg met de kopersbegeleiding.

De binnenkozijnen van de algemene ruimten worden uitgevoerd in houten kozijnen met een stompe deur, die voorzien is van een HPL- toplaag.

Beglazing

In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen wordt isolerende HR++ beglazing toegepast. Ter plaatse van de zuid- en westgevel wordt zonwerende beglazing toegepast conform opgave van de bouwfysisch adviseur. Met betrekking tot de zonwering zijn daarnaast meerdere opties mogelijk, hiervoor verwijzen wij je naar de koperskeuzelijst.

Indien je na oplevering kiest voor zonwering buitenzijde (screens) ben je gebonden aan de architectonische normen die ter zake van deze zonwering en een pergola in de kopers keuzelijst zijn opgenomen.

Ter plaatse van de te openen delen in de gevel wordt, daar waar deze geen toegang geven tot een buitenruimte, een doorvalveilige glazen of metalen balustrade aangebracht (Frans balkon).

In de binnenkozijnen en -deuren wordt, daar waar van toepassing, enkele beglazing toegepast.

Daar waar nodig, wordt brandwerende beglazing en/of veiligheidsglas toegepast.

Trappen

In de tweelaagse woningen (bouwnummers 0.01 t/m 0.07 en 0.09 t/m 0.14) komen houten trappen. Deze trappen in de woning worden in wit gegrond grenenhout uitgevoerd. Alle trappen worden uitgevoerd als dichte trappen (met stootborden). De trappat- en vide aftimmeringen, ook wel spiegelstukken genoemd, worden in plaatmateriaal uitgevoerd. In verband met de veiligheid worden rondom het trappat en de vide houten hekwerken geplaatst. Aan de muurzijden van de trappen wordt een houten leuning op leuningdragers aangebracht.

Schilderwerk

Het schilderwerk wordt, daar waar geen fabrieksmatig afgewerkte materialen worden toegepast, uitgevoerd in een dekkend systeem. De in het zicht zijnde leidingen in de bergingen/technische ruimten/meterkasten worden niet geschilderd.

Hekwerken, schermen en balustrades

Ter plaatse van de inpandige balkons komen metalen balustrades met een lamellenhek. Ter plaatse van dakterrassen van de woningen worden doorvalveilige glazen balustrades aangebracht. In het centrale trappenhuis worden aan één zijde stalen muurleuningen aangebracht en aan de open zijde metalen balustrade lamellenhek.

De galerijen aan de binnenzijde van het gebouw worden tot en met de 4e verdieping uitgevoerd met een metalen balustrade met een lamellenhek. De galerijen van de 5e en 6e verdieping krijgen een doorvalveilige glazen balustrade.

Tegelwerk, sanitair

Met betrekking tot het tegelwerk en het sanitair in jouw woning hebben wij, in samenwerking met de projectshowroom van Raab Karcher met zorg een keuzepakket samengesteld. Uit het keuzepakket kun je zonder verdere verrekening je keuze maken. Wanneer je besluit tot het kiezen van tegels en sanitair buiten het keuzepakket, kan dit leiden tot een meer- of minderprijs. Voor de specificatie van het keuzepakket verwijzen wij je naar de specificatie in de ruimte afwerkstaat.

Het is niet mogelijk om in de badkamer(s) en toilet(ten) een gietvloer afwerking en/of gestucte of gecoate wandafwerking te kiezen. Hierop kunnen wij geen garantie geven ten aanzien van waterdichtheid en op voorkomen van scheurvorming.

Alle keuzes die je maakt bij de projectshowrooms zullen tijdens de bouw worden uitgevoerd, zodat je bij de oplevering de badkamer(s) en toilet(ten) volledig tot je beschikking hebt.

Het is niet mogelijk de badkamer(s) en toilet(ten) casco op te laten leveren, omdat jouw woning onderdeel is van een appartementengebouw en wij de waterdichtheid tussen de appartementen moeten kunnen blijven garanderen.

Dorpels, vensterbanken

De deurkozijnen van de badkamers en toiletten worden voorzien van een hardstenen dorpel. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Onder de gevelopeningen met een borstwering (dus die niet tot de vloer doorlopen) wordt een kunststeen vensterbank toegepast. Ter plaatse van de borstweringen in badkamers wordt er geen vensterbank toegepast, maar worden de dagkanten betegeld.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

In de woningen worden de wanden (m.u.v. de betegelde wanden) volledig afgefilmd en behangklaar (groep 3) opgeleverd. De plafonds worden tevens volledig afgefilmd en sausklaar (groep 1) opgeleverd. Tijdens de gesprekken met de kopersbegeleider kunnen wij op basis van jouw specifieke wensen kijken wat de beste optie is voor de plafond- en wandafwerking. Als eerste aanzet vind je in de koperskeuzelijst de optie voor sauzen van de wanden en plafonds. De keuzes die door jou gemaakt worden door middel van de ondertekende koperskeuzelijst zullen tijdens de bouw worden uitgevoerd, zodat je bij oplevering compleet afgewerkte wanden en plafonds tot je beschikking hebt.

Alle woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer met een dikte van circa 70 mm (exclusief onderliggende isolatie). Jouw woning wordt voorzien van vloerverwarming in combinatie met koeling, laat je goed adviseren over de mogelijkheden m.b.t. de zelf aan te brengen vloerafwerking. Het is niet toegestaan om gaten in de vloer te boren, je kunt hierbij namelijk leidingen in de vloer beschadigen.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

Keuken

De woning is in basis niet voorzien van een keuken. De aansluitpunten, leidingen en de afvoer op de riolering worden op vooraf vastgestelde plaatsen afgedopt in de keuken aangebracht. Er is een voorziening (wandcontactdoos) opgenomen voor een recirculatie-/plasmafilter afzuigkap. Het is niet mogelijk om een afzuigkap toe te passen die een afvoer naar buiten nodig heeft.

Bulthaup Groningen heeft als preferred supplier een keukenaanbieding voor alle woningen in Huis aan de Haven gemaakt, afgestemd op de standaard aansluitpunten.

Bij de keuze voor een afwijkende keuken moet je er rekening mee houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de

installatiewerken. Hieraan kunnen extra kosten verbonden zijn, de kopersbegeleider kan je hierover informeren.

Mocht je de keuken niet via bulthaup Groningen kopen, dan zullen de aansluitpunten, leidingen en de afvoer op de riolering op de standaardwijze (conform verkooptekening) worden afgedopt. Je hebt echter de mogelijkheid om, voor de nader te bepalen sluitingsdatum, correcte en duidelijke (volgens onze richtlijnen) tekeningen te overleggen, op basis waarvan wij tegen een nader op te geven meerprijs het leidingwerk kunnen aanpassen aan de door jouw gewenste situatie.

Het plaatsen van de keuken kan alleen na oplevering gedaan worden.

Loodgieterswerk

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in de woning een compleet afsluit- en aftapbaar koudwaterleidingnet aangelegd naar de tappunten die aangegeven zijn op de verkooptekening.

In de woning wordt een boosterboiler (15 liter) geplaatst waarmee het warme tapwater kan worden naverwarmd en je de beschikking hebt over warm tapwater op een juiste temperatuur. Deze boosterboiler is aangesloten op de afleverset van het centrale warmte- en koudesysteem van Vaanster. Nadere informatie hierover vind je op de website van het EQw systeem van Vaanster (<https://www.vaanster.nl/energiesystemen/eqw>).

Vanaf deze boosterboiler wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de tappunten die zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

Verwarmingssysteem

De installatie van de woning is all-Electric. Dit wil zeggen dat er geen gasaansluiting is. De verwarming van de woning zal geschieden door middel van vloerverwarming, aangestuurd door de afleverset van Vaanster. De afleverset wordt aangesloten op het centrale collectieve EQw-systeem. Het collectief systeem kan bij een zomerdag omschakelen naar koeling. Door middel van vloerkoeling zal de woning in mindere mate opwarmen. De verbruikte energie zal door Vaanster met jou worden afgerekend op basis van het verbruik in GJ (gigajoule) door middel van een meter die geplaatst wordt bij de afleverset.

In de badkamer(s) wordt, aanvullend op de vloerverwarming, een elektrische radiator geplaatst.

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 7 meter per seconde. E.e.a. volgens de in de Woningborg-regeling:

- woonkamer 22 °C;
- inpanidige verkeersruimte 18 °C;
- slaapkamers 22 °C;
- badkamer 22 °C;
- toilet 18 °C.
- binnenbergingen 15 °C.

De overige ruimten worden niet verwarmd. Er wordt een bedieningsvoorschrift t.b.v. de installatie bijgeleverd.

De temperatuurregeling vindt plaats via een ruimtethermostaat per verblijfsruimte. Voor de positie van deze thermostaten verwijzen wij je naar de verkooptekeningen.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van een WTW-balansventilatie met mechanische luchttoevoer en afvoer door middel van opbouw plafondroosters/-rozetten. De posities en aantallen van de toe- en afvoerventielen zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte positie wordt tijdens de verdere uitwerking definitief bepaald in overleg met de installateur en constructeur.

In de installatieruimte wordt een ventilatie-unit aangebracht. De luchtkanalen t.b.v. de WTW-installatie worden in deze ruimte in het zicht, zoveel mogelijk tegen het plafond, uitgevoerd. De capaciteit wordt bepaald volgens berekeningen aan de hand van de geldende normen in het huidige vigerende Bouwbesluit. De ventilatie in het appartement wordt op basis van CO2 gestuurd door middel van een bediening in de woonkamer. Tevens is het mogelijk het ventilatiesysteem handmatig te bedienen. Daarnaast kan in de badkamer het ventilatiesysteem ook bediend worden door middel van een 3-standen schakelaar.

Elektrische installatie

In de woning wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan het normblad NEN 1010, de laatste druk. De lichtinstallatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar.

Hoogtemaatvoering vanaf de onafgewerkte vloer:

- wandcontactdozen: ca. 30 cm;
- lichtschakelaars: ca. 105 cm;
- wandcontactdozen gecombineerd met lichtschakelaar: ca. 105 cm;
- wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken: ca. 120 cm;
- thermostaat / CO2-melder: ca. 150 cm;
- wandcontactdoos elektrische radiator: 30 cm.

In de gehele woning worden inbouwcontactdozen en inbouwschakelaars toegepast, met uitzondering van de meterkast, hier wordt opbouw materiaal toegepast. Alle wandcontactdozen worden voorzien van een randaarde. De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke is schematisch aangegeven op tekening. De lichtaansluitpunten in de wanden en/of plafonds worden aangebracht op de posities zoals op de verkooptekening aangegeven.

De hierboven genoemde aansluitpunten van de elektrische installatie kunnen, tot een nader te bepalen tijdstip (sluitingsdatum kopersopties), naar wens verplaatst worden. Extra aansluitpunten worden verrekend.

Conform de huidige geldende wet- en regelgeving worden er op het elektranet rookmelders aangesloten en eventueel meerdere rookmelders onderling (7e en 8e verdieping).

Op het gebied van domotica kunnen wij diverse opties aanbieden. Tijdens de gesprekken met onze kopersbegeleider vertellen wij je hier graag meer over.

Deuropener-installatie

De appartementen (met uitzondering van de woningen op de begane grond met een eigen voordeur) worden voorzien van een kleurenvidefoon-installatie, bestaande uit een

deurvideo- en deuropener-installatie. Met deze installatie kun je vanuit de woning zien wie er bij de hoofdtoegangsdeur aanbelt, met deze persoon communiceren en de hoofdtoegangsdeur op afstand ontgrendelen.

Tevens wordt bij de voordeur van de woning een beldrucker aangebracht. De videfooninstallatie wordt bij de centrale entree geïntegreerd in de gevel. Hier komen tevens de naamplaatjes en huisnummers.

Aansluitkosten

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de elektriciteit, water en riolering zijn in de koop-/ aaneemsom inbegrepen.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit tot de dag van oplevering zijn in de koop-/aaneemsom inbegrepen.

Data inrichting

De voorzieningen voor data (CAT5) en centrale antenne inrichting (cai) worden uitgevoerd in de gemeenschappelijke meterruimte (CVZ-kast) en verdeeld naar de meterruimten van de woningen. Posities conform de verkooptekeningen. De aansluitpunten kunnen zonder verrekening naar wens verplaatst worden. Extra aansluitpunten worden wel verrekend.

Ook bestaat de mogelijkheid om het type van de aansluitpunten te wijzigen, hiervoor verwijzen wij je naar de koperskeuzelijst.

De aansluitkosten voor de data-inrichting zijn niet inbegrepen in de koop-/aaneemsom. Voor het verkrijgen van een aansluiting/signaal dien je een contract af te sluiten bij een leverancier.

Entree, centrale hal, trappen en lift

Vanuit de entree heb je toegang tot de diverse verdiepingen via de gemeenschappelijke verkeersruimten. Hierin zijn, naast de trap in de centrale hal en het trappenhuis, twee personenliften gepositioneerd.

De door het Liftinstituut goedgekeurde liftinstallaties worden compleet opgeleverd met schacht, bedieningstableaus en cabinesluiting. E.e.a. volgens de huidige geldende voorschriften. De lift is geschikt voor brancard- en rolstoelgebruik.

De plafonds onder de bordessen van de trappenhuisen worden uitgevoerd in een akoestische plafondplaat.

De rechte streektrappen in het trappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton, welke aan de bovenzijde is voorzien van een antislip profilering. De onderkant van de betontrappen wordt niet nader afgewerkt.

De plafonds in de overige ruimten worden voorzien van een akoestische plafondplaat.

De wanden van de algemene ruimten worden afgewerkt met glasvliesbehang en sauswerk.

De vloeren van de algemene ruimten worden afwerkt met een zwevende dekvloer, voorzien van een tegelafwerking. Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

Voorzieningen algemene ruimten:

- huisnummeraanduiding woningen;
- huisnummeraanduiding fietsenstalling;
- huisnummeraanduiding bergingen
- verwijsborden;
- postkast;
- videofooninstallatie;
- algemene verlichting, aangesloten op de meterkast van de algemene voorzieningen die valt onder de VvE.

Garantie

De woningen worden door ons verkocht met een door de Stichting Woningborg afgegeven garantie- en waarborgcertificaat.

Het certificaat waarborgt dat jouw woning wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Kortweg beschermt de garantie- en waarborgregeling je gedurende vele jaren voor eventuele technische en financiële risico's die aan de bouw en de aankoop van een woning verbonden zijn.

Voorrang bepalingen

Indien tekeningen en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving maatgevend.

Prijsstijgingen

De met jou in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

Meer- en minderwerk

Jouw woning moet bij oplevering voldoen aan de Woningborg garantienormen en het Bouwbesluit. Je dient er rekening mee te houden dat hierdoor mogelijk niet al jouw wensen volledig kunnen worden ingewilligd. De kaders worden toegelicht in de gesprekken met de kopersbegeleider die met jou worden georganiseerd. Om jouw garanties ten opzichte van de garantieplichtige bouwonderneming te waarborgen, dienen alle meer- en minderwerk- opdrachten alleen met deze bouwonderneming geregeld te worden.

Aanleveren van kopersopties

Het realiseren van jouw woning is een complex proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding. Materialen en ook werkzaamheden van onderaannemers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden.

Daarom dienen jouw wensen tijdig bij ons bekend te zijn. De exacte sluitingsdatum wordt op een later tijdstip gecommuniceerd. Hierbij houden wij er uiteraard rekening mee dat je voldoende tijd hebt om jouw beslissingen te kunnen maken.

Na de sluitingsdata worden jouw gegevens bij ons in het systeem verwerkt en tevens wordt er een koperscontracttekening vervaardigd. Op deze tekening zijn al jouw gekozen opties verwerkt. Hierna is het niet meer mogelijk om nog wijzigingen aan te brengen.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen die in opdracht van de bouwonderneming en/of in opdracht van de koper worden verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst.

Schoonmaken

De woning en algemene ruimten worden bezemschoon opgeleverd.

Oplevering

Wanneer de opleveringsdatum van je woning bekend is, nodigen wij je uit voor de voorschouw en de "oplevering en sleuteloverhandiging". Deze uitnodiging ontvangt je circa twee weken voor de opleverdatum, zodat je in de gelegenheid wordt gesteld je tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een adviseur.

Tijdens de oplevering worden de mogelijk geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak moeilijk te honoreren. Dit geldt ook voor de oplevering van het algemene gedeelte. De oplevering van de algemene ruimten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De vereniging van eigenaren krijgt hiervoor een aparte uitnodiging.

Sleuteloverdracht

Als je aan je financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van de woning en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvang je na de oplevering de sleutels van jouw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat de woning aan jou is opgeleverd.

Onderhoudsperiode

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de Woningborg-brochure 'Een huis met zekerheid'. Tevens is in deze brochure een standaard formulier opgenomen voor een 'verzoek tot herstel van geconstateerde gebreken'. Na de "oplevering/sleuteloverhandiging" van jouw woning is er een onderhoudsperiode van drie maanden waarin je eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde "werken" van materialen. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst van Woningborg.

Enkele aandachtspunten:

- de klacht moet direct na constatering worden gemeld;
- de klacht moet schriftelijk worden ingediend bij de bouwonderneming, met een kopie naar Woningborg;
- er bestaat een mogelijkheid dat de bouwonderneming jouw inspectiekosten in rekening brengt;
- je dient de bouwonderneming altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- door jou gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de bouwonderneming in principe niet worden verhaald, tenzij er sprake is van een noodsituatie.

Bovengenoemde geldt ook voor de algemene gedeelten/VvE. Na de onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantie- termijn in volgens Woningborg.

Werken van materialen (krimp)

Een nieuwe woning heeft in de eerste periode van bewoning een relatieve hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij je aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Desondanks 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 te koop. Indien je ervoor kiest om als kopersoptie de wanden en plafonds te laten afwerken/stukadoeren 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 te zo veel mogelijk te voorkomen. Desondanks kunnen deze niet worden uitgesloten.

Vloerafwerking

Voor wat betreft de geluidsreductie tussen de woningen wordt voldaan aan de huidige geldende wet- en regelgeving en wordt jouw woning hiertoe voorzien van een "zwevende dekvloer". Niet elke vloerafwerking kan zonder meer op de dekvloer worden aangebracht. Wij adviseren je om je goed te laten informeren door de aannemer van jouw woning en/of overige deskundigen alvorens de keuze voor de vloerafwerking te maken. Tevens kun je garantie van de vloer-leverancier vragen dat deze geschikt is voor laag temperatuur verwarming en koeling. De leiding van de vloerverwarming zit vlak onder de vloer. Schroef en boor niet in de vloer. Een lekke leiding betekent een onvermijdelijke reparatie. Door droging en werking van de dekvloer kunnen er krimpscheurtjes ontstaan. Afhankelijk van de toe te passen vloerafwerking moeten hier speciale voorzieningen voor worden getroffen. Laat je hierin goed adviseren door de leverancier van jouw vloerafwerking. Er mag niet in de vloer worden geboord i.v.m. het vloerverwarmingssysteem.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn alle woningen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. Je dient jouw woning vanaf deze datum zelf te verzekeren tegen brand- en stormschade. Controleer voor de opleveringsdatum nog even jouw eigen opstal- en inboedelverzekering.

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat houdt de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling in? Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering.

Woningborg: geeft je meer zekerheid. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling voor jou? Als je een huis met Woningborggarantie koopt, betekent dit voor jou o.a. het volgende:

- gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van je woning; is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg je een financiële schadeloosstelling;
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming. Anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor;
- bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen jou als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd;
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning, dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet je in jouw bezit hebben voordat je naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in de (koop-/aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. De bouwstoffen, waarvan een OMO- of IWA- attest bestaat, moeten met dit attest geleverd worden. Tevens zijn van toepassing het Bouwbesluit, ministeriële regelingen en aansluitvoorwaarden voor water en elektra.

Algemeen

Deze documentatie is met zorg samengesteld. De bouw geschiedt overeenkomstig de bijbehorende verkooptekeningen en beschrijvingen, behoudens geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve afwijkingen en eventueel van overheidswege verlangde wijzigingen.

De bouwonderneming is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning(en). Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder of meer kosten.

Als de woning wordt gekocht terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil is tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan wordt de voorkeur gegeven aan de uitvoering van de woning.

De maten op de tekeningen zijn "circa maten". De maatvoering is niet geschikt voor opdrachten door koper aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting).

De op tekening aangegeven keukenapparatuur, inrichting, meubilair, etc. dient alleen ter oriëntatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet bij de koopsom inbegrepen. Hoewel de plattegrond- en geveltekeningen, artist impressions en situaties zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend. Wij kunnen niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele zet-, druk- en andere fouten in deze technische omschrijving of andere verkoopdocumentatie.

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatst bij ons bekende gegevens. Wijzigingen daarop vallen buiten onze verantwoordelijkheid.

Tot slot

Indien je besluit een woning van ons te kopen, dan kun je er van overtuigd zijn dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat je ons geeft waar te maken.