

HAVEN
EILAND

STOER WONEN
AAN HET WATER

TECHNISCHE INFORMATIE & TEKENINGEN

Fase 2

Bouwnummers A1 t/m A33

 Slokker Vastgoed

 Lont



Technische omschrijving

Het project Haveneiland fase 2 bestaat uit 33 appartementen in de Wijk Middelsee Leeuwarden.

De bouw wordt gerealiseerd door Lont BV, ingeschreven onder nummer 07145 in het Ondernemingsregister van Woningborg. Het Woningborg planregistratienummer is W-2024-07145-A004

Deze technische omschrijving vormt één geheel met de tekeningen.

Inhoudsopgave

Inleiding	3
De Aankoop	3
Looptijd hypotheekofferte	3
Toelichting keuzeproces	3
Bouwplaatsbezoek	3
Voorschriften en voorwaarden	4
Vorrang Woningborg bepalingen	4
Het gebouw en de omgeving	4
1. Peil van het woongebouw	4
2. Grondwerk	4
3. Bestratingen	4
4. Terreininventaris	4
5. Funderingen	4
6. Gevels en wanden	4
6.1 Gevelmetselwerk	4
6.2 Woningscheidende wanden	5
6.3 Overige wanden	5
7. Vloeren	5
8. Daken	5
9. Buitenkozijnen	5
9.1 Hang- & sluitwerk	5
10. Beglazing	5
11. Buitenschilderwerk	5
12. Trappen	5
13. Liftinstallatie	5
14. Fietsenberging	5
15. Buitenriolering en drainage	6
16. Goten en hemelwaterafvoeren	6
17. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen	6
18. Elektrische installatie	6
19. Waterleiding installatie	6
20. Gasleidingen	6
21. Branddetectie installatie	6
22. Droge blusleidingen of dergelijke	6
23. Gemeenschappelijke gedeelten	6
Het appartement	7
24. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden	7
25. Buitenruimte	7
26. Binnenwanden	7
27. Binnenkozijnen	7
27.1 Hang- & sluitwerk	7
28. Timmerwerk	7
29. Plafond-, wand- en vloerafwerking	7
29.1 Plafondafwerking	7
29.2 Wandafwerking	7
Aandachtspunten wandafwerking	7
29.3 Vloerafwerking	7
29.4 Tegelwerken	7
29.5 Overige voorzieningen	8

30. Ventilatievoorzieningen en kanalen	8
31. Keuken	8
Aanpassen aansluitpunten keuken	8
32. Binnenschilderwerk	8
33. Sanitair	8
34. Elektrische installatie	8
Aanmelden energieleverancier	8
34.1 Aansluitpunten	8
Aansluitpunten keuken	9
34.2 Zwakstroominstallatie	9
34.3 Telecommunicatievoorzieningen	9
Afsluiten abonnement internet, tv en/of telefoon	9
35. Waterinstallatie	9
Aanmelden waterleverancier	9
36. Verwarmings- / warmwaterinstallatie	9
37. Schoonmaken en oplevering	10
Tips rondom verhuizing	10
38. Enkele aandachtspunten Woningborg	10
38.1 Meer- en minderwerk	10
38.2 Oplevering	10
38.3 Onderhoud algemeen	11
38.4 Wand- en vloerafwerkingen	11
39. Voorbehoud	11
Kleur- en materiaalstaat	12
Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimten	12
Afwerkstaat appartement	13

Inleiding

Voor uw appartement is door de garantieplichtige ondernemer een Woningborgcertificaat aangevraagd conform de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024.

De bij deze Woningborgregeling behorende brochure dient voor het waarmerken van de technische omschrijving en het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

Let op: Het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

De Aankoop

De aankoop van een appartement wordt gedaan door middel van de gescheiden koop- en aannemingsovereenkomst. Bij deze beide overeenkomsten gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot de betalingsregeling volgens de overeenkomst. De ondernemer verplicht zich echter tot de bouw van het woongebouw, de appartementen en de uitgifte van de grond met de daarbij horende rechten en plichten.

Nadat u de overeenkomsten heeft getekend, worden de overeenkomsten naar de notaris gestuurd. De notaris gaat de leveringsakte voorbereiden. De notaris nodigt u vervolgens uit voor het tekenen van de leveringsakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldverstrekker in haar bezit zijn gesteld en er aan de voorwaarden in de overeenkomsten is voldaan. Indien gewenst kunt u de hypotheekakte ook door deze notaris laten verzorgen.

Looptijd hypotheekofferte

Als koper bent u zelf verantwoordelijk voor de geldigheid van uw hypotheekofferte op het moment van notariële levering. Zorg ervoor dat de looptijd minimaal één maand langer is dan de termijn waarbinnen de opschortende voorwaarden conform de aannemingsovereenkomst moeten zijn vervuld.

De koop-/aanneemsom van het appartement is vrij op naam. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten die met het verwerven van een appartement zijn gemoeid, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- Grondkosten (zie koopovereenkomst);
- Notariskosten voor de leveringsakte;
- Kadastraal recht en metingen;
- Bouwkosten (zie aannemingsovereenkomst);
- Bijkomende kosten zoals:
 - Honoraria van architect, constructeur en dergelijke;
 - Kosten voor bodemonderzoek(en);
 - Verkoopkosten;
 - Gemeentelijke leges;
 - Standaard CAR-verzekering tijdens bouwperiode;
 - Aansluitkosten nutsbedrijven (water, elektra, CAI en glasvezel (indien beschikbaar));
- 21% btw

De grondkosten zijn voor aanvang van de bouw verschuldigd. De bouwtermijnen worden u middels een factuur ter betaling aangeboden volgens het betalingsschema welke staat vermeld in de aannemingsovereenkomst.

Niet in de koop-/aanneemsom inbegrepen kosten zijn:

- Alle kosten die verband houden met de financiering van de woning;
- Notariskosten voor de hypotheekakte;
- Rente over de termijnen die op het tijdstip van de ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst al zijn vervallen;
- Keukeninrichting;
- Tuininrichting en dergelijke, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Inrichting zoals meubilair, wand-/vloerafwerkingen en stofferingen;
- Verlichting;
- Eventuele af- of aanvoer van tuingrond en aanvoer van zand t.b.v. bestratingen, uitgezonderd de in deze technische omschrijving genoemde onderdelen;
- Alle kosten die verband houden met de oprichting van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Toelichting keuzeproces

Wanneer de verkoopdoelstelling (nagenoeg) is behaald, nodigt de kopersbegeleider u namens de ondernemer uit voor een persoonlijk woonwensengesprek. Tijdens dit gesprek bespreekt u wat uw wensen zijn ten aanzien van de keuzemogelijkheden in ruwbouw, afbouw en installaties. U vindt een aantal basis opties en betreffende (meer- of minder)prijzen in de koperkeuzelijst. Naast de opties in de koperkeuzelijst, heeft u mogelijk andere wensen voor uw toekomstig appartement. Deze wensen kunt u tijdens het gesprek met de kopersbegeleider kenbaar maken. De kopersbegeleider gaat vervolgens na of deze specifieke wensen passen binnen de vergunning en vigerende regelgeving, maar ook of deze bouwtechnisch mogelijk zijn en passend binnen de seriematigheid van het project zonder het proces te verstoren. Wijzigingen met betrekking tot de constructie, buitengevels en positie meterkast zijn niet mogelijk, tenzij deze in de standaard koperskeuzelijst zijn opgenomen.

Uw wensen moeten al in een vroeg stadium van het bouwproces bekend zijn, ruim voordat de eerste paal de grond in gaat. Dit heeft te maken met de nodige voorbereidingstijd en de levertijden van materialen en geprefabriceerde elementen. De keuzes die u als toekomstige bewoner maakt zijn hierop van invloed. Om alle wijzigingen correct te kunnen uitvoeren en het bouwproces in goede banen te leiden, geldt er een sluitingsdatum voor het doorgeven van wensen. De kopersbegeleider informeert u hierover. Na de sluitingsdatum voor het doorgeven van keuzes kunt u, in verband met de benodigde voorbereidingstijd, (lange) levertijden van bouwmaterialen en de bouwplanning, geen opties meer toevoegen of wijzigen. De door u gekozen (standaard en niet-standaard) opties legt de kopersbegeleider vast in een opdrachtbevestiging. Pas na ondertekening van de opdrachtbevestiging geeft u formeel opdracht aan de ondernemer voor uitvoering van uw wensen. Van de opties vastgelegd in de opdrachtbevestiging dient 25% van de totale meerprijs betaald te worden bij opdracht/start bouw. De overige 75% betaalt u nadat het meerwerk gereed is. U ontvangt hiervoor een factuur.

Bouwplaatsbezoek

De ondernemer is tijdens de bouw verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Op grond van de wettelijke Arbo-/veiligheidseisen is een bouwplaats alleen toegankelijk voor bevoegd personeel en leveranciers. Conform geldende regelgeving is de ondernemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. In het belang van uw persoonlijke veiligheid en de veiligheid van aanwezig personeel, is het niet toegestaan het bouwterrein vrij te betreden. Tijdens de bouw organiseert de ondernemer een aantal kijkmomenten voor toekomstige bewoners. Alleen tijdens deze kijkmomenten is het bouwterrein voor u toegankelijk.

Voorschriften en voorwaarden

De woning wordt uitgevoerd naar eisen van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van de overheid en de nutsbedrijven, welke prevaleren boven deze technische informatie. De van toepassing zijnde voorschriften en voorwaarden zijn onder andere:

1. Woningborg Garantie- en waarborgregeling Nieuwbouw 2024;
2. De geldende eisen en voorschriften van de overheid;
3. De geldende eisen en voorschriften van de diverse nutsbedrijven;
4. De geldende normbladen (NEN normen);
5. Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren onverkort steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Indien in de teksten, de bijgevoegde tekeningen en de Garantie- en waarborgregeling strijdige zaken voorkomen, dan is de rechtskracht als volgt:

1. Garantie- en waarborgregeling;
2. Technische omschrijving;
3. Kleur- en materiaalstaat;
4. Afwerkstaat;
5. Tekeningen.

Het gebouw en de omgeving

1. Peil van het woongebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer.

Het peil ten opzichte van NAP wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de begane grondvloer;

Het definitieve peil ten opzichte van NAP wordt op een later tijdstip bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente.

2. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

In de kruipruimte van het woongebouw wordt een bodemafsluiting aangebracht van zand.

Onder tegelpaden wordt een laag zand van circa 250mm dik aangebracht.

3. Bestratingen

Conform de situatietekening wordt er bestrating toegepast. De parkeerplaatsen worden voor een eigen nummer gekoppeld aan het appartement. Aan de noord- en oostzijde worden gebakken klinkers toegepast.

Conform tekening worden de balkons/terrassen deels voorzien van keramische tegels met een afmeting van 500x500 mm. Op tekening is aangegeven waar dit van toepassing is.

4. Terreininventaris

Op de situatietekening is indicatief de openbare inrichting aangegeven. Deze inrichting vindt plaats in overleg met de projectontwikkelaar en de gemeente Leeuwarden. Afwijkingen hierin zijn dan ook nog mogelijk.

De toegang tot de parkeerplaatsen is middels een stalen elektronisch toegangshek welke bedienbaar is met een afstandsbediening.

De erfafscheidingen ter plaatse van de balkons wordt voorzien van een plantenbak met een hoogte van ca. 60 cm inclusief begroeiing met een eindhoogte van ca. 180 cm.

Op de balkons worden diverse beplantingen in bakken / potten aangebracht.

Beplanting wordt aangebracht in het plantseizoen. Mogelijk kan dit na oplevering zijn.

In de contractstukken wordt opgenomen dat er voor deze erfscheidingen en begroeiing een instandhoudingsplicht en onderhoudsplicht voor de koper geldt, om het groene karakter van de wijk te waarborgen.

Optioneel kan er gekozen worden een laadvoorziening voor een elektrische auto.

Groenvoorzieningen vallen buiten de Woningborg-garantie, als zijnde een voorziening buiten de woning.

5. Funderingen

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt het gebouw gefundeerd op betonnen palen met betonnen funderingsbalken.

Eén en ander conform het advies van de constructeur en/of in overleg met bouw- en woningtoezicht.

6. Gevels en wanden

6.1 Gevelmetselwerk

De gevels van het gebouw worden uitgevoerd in gebakken gevelsteen in halfsteensverband, kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

De voegen van het gevelmetselwerk worden uitgevoerd met voegmortel en/of doorstrijkmortel en terugliggend uitgevoerd, kleuren volgens de kleur- en materiaalstaat.

Ten behoeve van ventilatie en/of afwatering wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht. Het metselwerk wordt voorzien van dilatatievoegen conform het advies van constructeur en/of leveranciers. De dilatatievoegen van het metselwerk worden niet afgewerkt.

De benodigde metselwerk ondersteuningsprofielen en lateien in het gevelmetselwerk worden aangebracht in thermisch verzinkt stalen gecoate uitvoering, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

De spouw van de buitengevels van het gebouw wordt (gedeeltelijk) gevuld met isolatie van minerale wol en isolatie van harde persing. De totale isolatiewaarde van de buitengevelconstructie van de woning bedraagt $R_c = 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

6.2 Woningscheidende wanden

De dragende (woningscheidende) wanden in het gebouw worden uitgevoerd in steenachtig materiaal.

6.3 Overige wanden

Zowel het binnenspouwblad van de voor- en achtergevels als de stabiliteitswand wordt uitgevoerd in steenachtig materiaal.

7. Vloeren

De begane grondvloer van het woongebouw wordt uitgevoerd als een geïsoleerde betonnen systeemvloer. De totale isolatiewaarde van deze vloerconstructie bedraagt $R_c = 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De verdiepingvloeren worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde.

De balkons op de verdiepingen worden conform tekening deels uitgevoerd in prefab beton welke in zicht blijft.

Voor de toegang tot een deel van de kruipruimte wordt bij de hoofdentrees een sparing in de begane grondvloer gemaakt. Deze sparing wordt afgedekt met een kierdicht geïsoleerd kruipluik, voorzien van een luikoog.

8. Daken

De plat dakconstructie van het woongebouw wordt uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, met zichtbare V-naden aan de onderzijde. Het plat dak wordt voorzien van dakisolatie en dakbedekking. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De hellende dakconstructie van bnr. 33 is opgebouwd uit prefab geïsoleerde houten dakelementen in combinatie met staal. De dakelementen worden aan de staalconstructie bevestigd. De totale isolatiewaarde van de dakconstructie bedraagt $R_c = 6,3 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De binnenzijde van het dak en de (dragende) knieschotten worden voorzien afwerking gelijk aan de plafonds.

Het hellend dak van bnr. 33 wordt afgewerkt met een keramische dakpan conform de kleur- en materiaalstaat.

9. Buitenkozijnen

De kozijnen op de begane grond en 1^e verdieping m.u.v. de bergingen zijn vervaardigd van aluminium en voorzien van op tekening aangegeven glasvlakken, bellentableau en postkasten. De buitenkozijnen vanaf de 2^e verdieping tot en met de 7^e verdieping worden vervaardigd van kunststof en zijn voorzien van alle benodigde draaiende delen conform tekening. De dakvensters van bnr. 33 worden vervaardigd van hout. De kozijnen en deuren ten behoeve van de buitenbergingen worden uitgevoerd in hardhout.

De toegang van het woongebouw vindt plaats door middel van zelfsluitende deuren, welke van buitenaf slechts met een sleutel te openen zijn. Eén van deze deuren is ook vanuit het appartement te openen. Bij de bedoelde deur wordt een bel- en spreekinstallatie geïnstalleerd. Zie ook paragraaf 31.3 Telecommunicatievoorzieningen.

Onder gevelkozijnen waaronder zich een gemetselde borstwering bevindt, worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen geplaatst.

Ter voorbereiding op zonwering worden er loze leidingen aangebracht. Optioneel of achteraf kan er zonwering aangebracht worden. Dit betreft alleen op de tekening aangeven locaties. Dit is aangegeven met het symbool van een loze leiding en de letters 'ZW'.

De zonwering moet voldoen aan het door de architect voorgeschreven kleurenschema.

9.1 Hang- & sluitwerk

Alle ramen en deuren worden voorzien van inbraakvertragend hang- en sluitwerk. De voor- en balkondeuren van het appartement worden voorzien van een meerpuntssluiting, uitgevoerd met een cilinderslot en een deurschild. De ramen worden voorzien van een meerpuntssluiting met raamkruk. De cilindersloten van de gebouwentree, voordeur, balkondeur en fietsenberging worden gelijksluitend uitgevoerd. De hoofdentree is voorzien van een deurdranger en een elektrische sluitplaat.

10. Beglazing

Daar waar in alle buitenkozijnen en -deuren beglazing voorkomt, wordt HR++ isolerende beglazing aangebracht.

Nota bene, daar waar beglazing doorloopt tot op het maaiveld dan wel de vloer, wordt geen veiligheidsbeglazing overeenkomstig de NEN 3569 toegepast. Indien u wel veiligheidsbeglazing wenst, verwijzen wij u graag naar de Koperskeuzelijst en kunt u dit kenbaar maken bij uw kopersbegeleider.

11. Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de kleur- en materiaalstaat (buitenzijde).

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat, toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'.

12. Trappen

Er bevinden zich twee trappenhuizen in het gebouw. Een noodtrappenhuis welke is voorzien van een stalen wenteltrap en hoofdtrappenhuis welke wordt uitgevoerd met betontrappen. Langs de trappen worden stalen traphekken geplaatst. Langs de muurzijde van de trappen wordt een stalen leuning aangebracht.

De trappen in de bouwnummers 31, 32 en 33 worden uitgevoerd in vurenhout.

13. Liftinstallatie

Er wordt een door het liftinstituut goedgekeurde liftinstallatie aangebracht. Deze personenlift is aan de achterzijde voorzien van een leuning en spiegel.

14. Fietsenberging

Voor de bouwnummers 3, 9, 15, 21 en 26 wordt een gezamenlijke fietsenberging gerealiseerd welke plaats heeft voor 20 fietsen middels een dubbellaags fietsenrek. Daarnaast is er ruimte voor twee scootmobielen. De laatstgenoemde scootmobielplaatsen zijn bedoeld voor alle bouwnummers uit het gebouw. De overige bouwnummers hebben een individuele berging welke toegankelijk is vanuit het binnenterrein. De bergingen van bnr. 22 t/m 33 worden geïsoleerd uitgevoerd. De bergingen van bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19 en 20 worden uitgevoerd in halfsteens metselwerk. De berging is niet geschikt voor het opslaan van vochtgevoelige spullen.

De toegang van de fietsenberging wordt afgesloten met inbraakvertragend sluitwerk voorzien van een cilinderslot.

15. Buitenriolering en drainage

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel van schoon- en vuilwater aangebracht en aangesloten op de hoofdriolering van de gemeente.

De buitenriolering wordt uitgevoerd in kunststof buis. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.

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 middels één of meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden.

16. Goten en hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren van de balkons en dakterrassen zijn van kunststof en worden met de benodigde beugels gemonteerd. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de riolering. De hemelwaterafvoeren bevinden zich achter het metselwerk en / of in de schachten.

De hemelwaterafvoeren van het dak zijn van kunststof en worden via de schachten en kruipruimte aangesloten op de riolering.

De hemelwaterafvoeren van het woongebouw worden aangesloten op de riolering.

17. Ventilatievoorzieningen en gasafvoer- / rookkanalen

Ten behoeve van de ventilatie van de gemeenschappelijke verkeersruimten, bergruimten is er gekozen voor een systeem met een natuurlijke toevoer en mechanische afvoer.

De kruipruimte wordt geventileerd door middel van een aantal roosters in de voor-, achter- en zijgevels. Indien er zich in de kruipruimte afgesloten ruimten bevinden, worden er mangaten onder / sparingen in de funderingsbalken gemaakt.

De vanuit de op de begane grond toegankelijke kruipruimte wordt enigszins geventileerd door middel van enkele roosters in de voor-, achter- en/of zijgevels. De positie van de kruipluiken is indicatief op de tekeningen aangegeven.

18. Elektrische installatie

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

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

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte is gelegen in hoofdentree van het gebouw.

Er worden geen PV panelen toegepast.

Omschrijving van de verlichting van de (besloten) verkeersruimten:

- Diverse armaturen, deels met noodunit, welke door middel van bewegingssensoren worden geschakeld.
- Ten behoeve van schoonmaakdoeleinden worden per verdieping twee enkele wandcontactdozen, voorzien van een slot, geplaatst.

Omschrijving verlichting berg- / stallingsruimte:

- Diverse armaturen, deels met noodunit, welke door middel van bewegingssensoren worden geschakeld.

Omschrijving verlichting gevel:

- Ter plaatse van de hoofdentree, bergingen en parkeergedeelte komen armaturen welke door middel van een tijds klok in de meterkast worden geschakeld.

19. Waterleiding installatie

De appartementen worden middels individuele watermeters aangesloten op het openbare net.

De waterleiding is afsluit- / aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Vanwege de hoogte van het gebouw wordt er in de hydrofoorroimte een drukverhogingsinstallatie (hydrofoor) geplaatst in de techniekruimte. Vanaf deze hydrofoor wordt de waterleiding naar de verschillende appartementen gelegd.

De werkkast wordt voorzien van een uitstortgootsteen met close-up boiler.

20. Gasleidingen

Het woongebouw wordt niet aangesloten op het openbare gasnet.

21. Branddetectie installatie

Er worden geen branddetectie installaties geplaatst. In de appartementen worden de benodigde rookmelders geplaatst.

22. Droge blusleidingen of dergelijke

Ten behoeve van de bestrijding van brand worden de navolgende voorzieningen getroffen.

In de gangzone voor de lift wordt een droge blusleiding geplaatst.

In de trappenhuisen worden geen droge blusleidingen geplaatst.

23. Gemeenschappelijke gedeelten

Korte omschrijving van de afwerking van de diverse (besloten) gemeenschappelijke verkeersruimten:

Vloerafwerking:

- Tegels op de begane grond
- PVC vloer op de verdiepingen

Wandafwerking:

- Glad afgewerkt

Plafondafwerking:

- Akoestische plafondeilanden in combinatie met spackwerk

De vloer- en wandafwerking wordt waar nodig voorzien van dilataties.

Ter beperking van galm in de besloten gemeenschappelijke verkeersruimten worden, indien noodzakelijk, de volgende voorzieningen getroffen:

- Akoestische plafondeilanden

Het appartement

24. Indeling van het appartement in verblijfsgebieden

Het verblijfsgebied bestaat uit:

- Woonkamer;
- Keuken;
- Slaapkamer(s)

25. Buitenruimte

Alle appartementen zijn voorzien van één of meerdere balkons / loggia's / dakterrassen, met uitzondering van de appartementen 3, 9, 15, 21 en 26.

Bij de toegang naar de buitenruimte is er in een aantal gevallen een hoogteverschil van ca. 20 cm (een opstap naar buiten). Dit hoogteverschil is nodig om de isolatiewaarde van de daar onderliggende ruimten te behalen. Dit hoogteverschil is aanwezig bij de volgende appartementen: 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 19, 22, 24, 27, 29, 30, 31, 32 en 33.

26. Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in het appartement worden uitgevoerd in verdiepingshoge panelen van cellenbeton, met een dikte van 70 of 100 mm, één en ander zoals op de tekening is aangegeven. Daar waar in appartementen schuifdeuren worden toegepast wordt gebruik gemaakt metal stud wanden. Deze wanden worden opgebouwd uit metalen profielen met daar tegenaan beplating van gipskarton.

Waar nodig worden dilataties aangebracht. Wanneer deze dilataties worden afgewerkt met stucwerk, is het mogelijk dat ze ook na afwerking zichtbaar blijven en er ter plaatse een (krimp)scheur ontstaat.

27. Binnenkozijnen

De binnendeurkozijnen zijn fabrieksmatig afgelakte plaatstalen montagekozijnen zonder een bovenlicht. Waar aangegeven op tekening worden er schuifdeuren toegepast. Deze schuivendeuren schuiven in de wand.

Alle binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De meterkastdeur wordt voorzien van twee ventilatieroosters.

De kozijnen ten behoeve van de toegang van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout in combinatie met een HPL voordeur. De deur wordt voorzien van een vrijloopdeurdranger.

27.1 Hang- & sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk, met loopsloten en deurkrukken. De deuren van de badkamer en het toilet worden voorzien van vrij- & bezetsloten en deurkrukken. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

28. Timmerwerk

Er worden geen stofdorpels en geen plinten aangebracht.

29. Plafond-, wand- en vloerafwerking

Naast onderstaande omschrijvingen verwijzen wij u ook graag naar de afwerkstaat.

29.1 Plafondafwerking

De plafonds in het appartement worden afgewerkt met spuitwerk (in het plafond blijven V-naden zichtbaar). Het plafond van de meterkast wordt niet afgewerkt.

29.2 Wandafwerking

De wanden van het appartement worden behangklaar afgewerkt. De wanden van de meterkast en in de berging t.p.v. de installaties worden niet afgewerkt.

Nota bene, 'behangklaar' betekent dat de wanden geschikt zijn voor het aanbrengen van behang.

Aandachtspunten wandafwerking

De wanden worden behangklaar (*en niet sausklaar*) opgeleverd. Dit wil zeggen dat de wanden *geschikt zijn voor het aanbrengen van behang*. Dit betekent niet dat alle types en soorten behang zonder enige voorbereiding kunnen worden aangebracht.

Algemeen geldt: hoe dunner en gladder het behang, hoe strakker en gladder de ondergrond dient te zijn. Bij een keuze voor een gladde behangsoort, zoals renovlies, moet de ondergrond strak en glad zijn. Idealiter moeten in dat geval de wanden geheel worden overgezet met een stuc laag (ofwel sausklaar worden gemaakt). Bij een dikker behang, zoals glasweefselbehang (met een structuur) volstaat het over het algemeen wanneer de gebruikelijke voorbereidingen worden getroffen, zoals oneffenheden verwijderen, kleine gaatjes vullen, stofvrij maken en sterk zuigende ondergronden voorbereiden.

Zie ook 38.4 Wand- en vloerafwerkingen

29.3 Vloerafwerking

In het gehele appartement worden zandcement dekvloeren toegepast, dik 70 mm. In de meterkast wordt geen dekvloer aangebracht. De dekvloeren op de verdiepingen worden zwevend uitgevoerd, dit betekent dat ze ontkoppeld worden van de constructieve vloer.

De bovenkant afgewerkte vloer van de badkamer ligt mogelijk hoger dan de bovenkant afgewerkte vloer van de rest van het appartement (opstap).

Ter plaatse van de voordeur mag het hoogteverschil, conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), met de bovenzijde van de onderdorpel niet meer dan 20 mm zijn. U dient hiermee rekening te houden bij het maken van uw keuze van de vloerafwerking van de hal, door bijvoorbeeld achter de voordeur een (dunne) schoonloopmat als vloerafwerking te leggen.

29.4 Tegelwerken

De wanden van de badkamer worden voorzien van keramische wandtegels tot plafond. De vloer wordt voorzien van keramische vloertegels. Ter plaatse van de douchehoek worden de vloertegels een tegeldikte verdiept en onder afschot naar de douchedrain aangebracht. Het tegelwerk wordt recht en niet strokend verwerkt.

Het standaard tegelpakket staat uit:

- Wit glanzend of wit matte wandtegels afm. 200x400 mm, liggend in blokverband verwerkt met zilvergrijze voeg;

- Zwart matte of antraciet matte vloertegels afm. 300x300 mm, recht in blokverband verwerkt met grijze voeg.
- Uitwendige hoeken worden met een wit kunststof hoekprofiel afgewerkt.

Via de Koperskeuzelijst kunt u de gewenste kleur aangeven.

Het is mogelijk om bij de tegelleverancier andere tegels uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

29.5 Overige voorzieningen

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde vensterbanken van marmercomposiet toegepast. Dit geldt niet in de badkamer. Daar wordt de vensterbank betegeld met wandtegels.

Onder de toilet- en badkamerdeur wordt een kunststenen dorpel aangebracht.

30. Ventilatievoorzieningen en kanalen

Op het dak van het woongebouw worden de benodigde installaties aangebracht zoals ventilatiekanalen en rioolontluchtingskanalen. prefab aluminium schoorstenen (verzamelkappen) geplaatst. In deze verzamelkappen zitten ventilatiekanalen en rioolontluchtingskanalen.

Ten behoeve van de ventilatie van het appartement is er gekozen voor een gebalanceerd ventilatiesysteem middels een warmteterugwin-unit (WTW-unit). De WTW-unit voert verse buitenlucht via de achtergevel naar binnen en vervuilde binnenlucht via een verzamelbuis af naar buiten. Beide luchtstromen worden door een filter en warmtewisselaar geleid. Hierin wordt zo'n 90% van de warmte van de afvoerlucht overgedragen aan de verse buitenlucht die het appartement in wordt geblazen. Hierdoor gaat er veel minder warmte verloren in het appartement, wordt er bespaard op verwarmingskosten én gaat het wooncomfort omhoog. De WTW-unit wordt gestuurd door middel van een schakelaar.

Via afzuigventielen wordt lucht afgezogen in de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine/wasdroger in de berging. Via toevoerventielen in de woonkamer en slaapkamers wordt de voorverwarmde verse buitenlucht ingeblazen. De definitieve plaats en het aantal van de ventielen is op de tekeningen indicatief aangegeven en kan afwijken.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van ventilatielucht.

Het appartement kan tevens op natuurlijke wijze worden geventileerd door het openen van ramen en/of deuren welke op de als zodanig aangegeven plaatsen in de buitenkozijnen worden aangebracht. Dit betreft het zogeheten spuien.

In een geveldoorvoer voor een afvoerkanaal van een afzuigkap wordt tijdens de bouw niet voorzien. Uitgegaan moet worden van een afzuigkap op basis van recirculatie.

Op de afzuigventielen van de mechanische ventilatie in de keuken kan geen afzuigkap worden aangesloten.

31. Keuken

Er is een samenwerkingsverband met Keukenpunt uit Leeuwarden. Keukenpunt heeft een (aantal) luxe keuken(s) specifiek voor dit project ontworpen. In de showroom te Leeuwarden kunt u dit (deze) ontwerp(en) bespreken, kiezen en indien gewenst wijzigen. Indien u kiest voor een keuken via Keukenpunt, dan kan deze voor of na oplevering worden geplaatst. Na de oplevering van uw appartement kan een andere keuken van derden worden geplaatst.

Voor de plaatsing van een keuken is rekening gehouden met een aantal standaard (afgedopte) aansluitpunten voor water, riolering en elektra. E.e.a. conform deze technische omschrijving en de verkooptekeningen.

Aanpassen aansluitpunten keuken

Op basis van een keukeninstallatietekening kan de positie van keukeninstallatiepunten worden gewijzigd en/of het aantal aansluitpunten worden uitgebreid, mits dit technisch mogelijk is. Hiervoor dient u tijdig aan uw kopersbegeleider een duidelijke keukeninstallatietekening te verstrekken. De prijsconsequenties worden als meer-/minderwerk verrekend.

32. Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. De toegepaste kleuren kunt u vinden in de afwerkstaat.

33. Sanitair

Het sanitair zoals omschreven in bijgevoegd sanitairpakket wordt geleverd en gemonteerd.

Het is mogelijk om bij de projectleverancier ander sanitair uit te kiezen. De prijsconsequenties hiervan worden als meer-/minderwerk verrekend.

34. Elektrische installatie

De installatie voldoet aan de voorschriften van het energiebedrijf en geldende NEN 1010.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn bij de aanneemsom inbegrepen.

Aanmelden energieleverancier

De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer. De ondernemer meldt het contract voor energielevering af op de dag van de oplevering. U dient zelf een leveringscontract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

34.1 Aansluitpunten

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over meerdere groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten per ruimte zijn aangegeven op de verkooptekeningen. De op tekening aangegeven plaatsen zijn indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

De wandcontactdozen worden gemonteerd op een hoogte van 300 mm boven de vloer. In de berging ter plaatse van warmtepomp, ventilatie unit, wasmachine/wasdroger, en in de stallingsruimte op circa 1050 mm boven de vloer. Ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok op circa 1200 mm boven de vloer. De schakelaars (en met schakelaars gecombineerde wandcontactdozen) worden aangebracht op een hoogte van circa 1050 mm boven de vloer.

Dubbele wandcontactdozen worden als twee enkele wandcontactdozen horizontaal onder één afdekraam uitgevoerd. Een combinatie van diverse aansluitpunten/schakelaars wordt tevens onder één afdekraam geplaatst.

In de meterkast wordt het elektra als opbouw uitgevoerd.

Conform de regelgeving worden rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van het appartement aangesloten. Doordat alle rookmelders in een appartement onderling worden gekoppeld, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert.

Aansluitpunten keuken

Ter plaatse van keuken worden de volgende elektrapunten aangebracht:

- 1 lichtpunt op schakelaar;
- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik (boven het aanrecht);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- 1 enkele wandcontactdoos op circa 2300 mm boven de vloer t.b.v. een afzuigkap (recirculatie);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een elektrische kookplaat (2x230V-aansluiting);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een oven/magnetron (aparte meterkastgroep);
- 1 enkele wandcontactdoos t.b.v. een vaatwasser (aparte meterkastgroep);
- 1 loze leiding t.b.v. een boiler.

34.2 Zwakstroominstallatie

Het appartement is voorzien van een belinstallatie bestaande uit een beldrukker bij de woningentredeur, een beltrafo in de meterkast en een zoemer in de hal nabij de meterkast.

34.3 Telecommunicatievoorzieningen

Het appartement is voorzien van onbedrade buizen met een inbouwdoos voor telefoon of data aansluiting in de woonkamer. Deze inbouwdozen worden afgemonteerd met een afdekraam incl. blindplaat.

In de hal wordt een intercomtoestel geplaatst. Met dit toestel kan een spreekluisterverbinding worden gemaakt met de intercom in het bellentableau bij de portiekentree. Met dit toestel kan de elektrische sluitplaat van de portiekentree worden bediend, zodat bezoekers toegang tot het gebouw kunnen krijgen.

Afsluiten abonnement internet, tv en/of telefoon

Een abonnement voor internet, televisie en/of telefoon moet u zelf afsluiten. De hieraan verbonden kosten zijn voor uw eigen rekening. U bent vrij in het kiezen van een aanbieder.

35. Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, welke is geplaatst in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

De volgende tappunten worden aangesloten:

1. Reservoir en fontein in het toilet.
2. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
3. Reservoir van het toilet, en wastafel- en douchemengkraan in de badkamer.
4. Wasmachinekraan.
5. Vulkraan voor de warmtepomp.
6. Aansluiting voor de boiler.

De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de aanneemsom begrepen.

Aanmelden waterleverancier

De kosten van gebruik van water zijn tot de oplevering voor rekening van de ondernemer. De ondernemer meldt het contract voor levering af op de dag van de oplevering. U dient zich zelf als klant op het nieuwe adres aan te melden bij de waterleverancier. Een waterleverancier kunt u niet zelf kiezen, deze verschilt per regio.

36. Verwarmings-/warmwaterinstallatie

Voor de verwarming- en warmwatervoorziening wordt er een warmtepompsysteem geïnstalleerd. De binnenunit met geïntegreerde boiler wordt geplaatst in de berging. Er wordt gebruik gemaakt van bodemenergie. De pomp haalt thermische energie uit de omgeving, in dit geval de bodem, en brengt die over op een koelvloeistof, die volop warmte en koeling kan opnemen en afgeven. De boiler heeft een inhoud van ca. 180 liter van 55°C. De opwarmtijd voor de boiler bedraagt circa 90 minuten.

Bij de optie voor een bad is het verplicht om te kiezen voor een vergrote boiler i.v.m. de benodigde capaciteit.

Als warmteafgiftesysteem wordt vloerverwarming toegepast. Als bijverwarming wordt er in de badkamer een elektrische handdoekradiator geplaatst. De temperatuurregeling vindt plaats middels kamerthermostaten in de woonkamer en de slaapkamers, welke op een hoogte van circa 1500 mm boven de vloer worden aangebracht.

De verdeler van de vloerverwarming wordt in de berging geplaatst. De positie en afmeting van de verdeler, zoals aangegeven op de verkooptekeningen, is indicatief. Tijdens de uitvoering kan hiervan worden afgeweken.

Onderstaande temperaturen kunnen worden behaald en worden gehandhaafd in de ruimten waarin een warmteafgiftesysteem is geïnstalleerd, waarbij geldt dat, bij gelijktijdige verwarming van deze ruimten, de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, ramen en deuren gesloten zijn, en bij een buitentemperatuur tot -10°C:

- | | |
|---------------------------|------|
| • Verblijfsruimten | 22°C |
| • Verkeersruimten | 18°C |
| • Toiletruimte | 18°C |
| • Douche- en/of badruimte | 22°C |
| • Inpandige bergruimte | 15°C |

Het warmtepompsysteem is voorzien van een koelmogelijkheid. Hierbij wordt er koel water door de slangen van de vloerverwarming gebracht waarmee energie uit het appartement wordt onttrokken. De koeling is altijd boven het dauwpunt en kan slechts een paar graden onder de buitentemperatuur. Het gebruik van de koeling geeft een hoger stroomverbruik.

Vanaf de boiler worden de volgende aansluitpunten voor de warmwatervoorziening aangebracht:

1. Afgedopte waterleiding voor de gootsteen/spoelbak in de keuken.
2. Wastafel- en douchemengkraan in de badkamer(s).

De geïnstalleerde warmwatervoorziening is niet geschikt voor het gelijktijdig gebruik van meerdere tappunten in het appartement.

37. Schoonmaken en oplevering

Het appartement dient binnen het in de aannemingsovereenkomst vermelde aantal werkbare werkdagen geheel voor bewoning gereed te worden opgeleverd, gerekend na de aanvang van de bouw van het woongebouw. De oplevering zal niet plaatsvinden binnen een periode van drie weken voorafgaand aan de bouwvak of kerstvakantie.

Het appartement wordt "bezemschoon" opgeleverd; het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden "schoon" opgeleverd.

De kosten voor gebruik van water en elektriciteit, welke door de ondernemer voor zijn werkzaamheden zijn gemaakt, komen tot oplevering voor rekening van deze ondernemer.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Andere afspraken of toezeggingen zijn niet rechtsgeldig. De oplevering kan enkel plaatsvinden als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan. Tijdens de oplevering kunt u zich laten bijstaan door een eigen specialist van bijvoorbeeld Vereniging Eigen Huis.

Bij de oplevering dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde tekortkomingen en gebreken, de zogeheten opleverpunten, op het "proces-verbaal van oplevering" de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden. Opleverpunten vallen onder de contractuele garantie van de ondernemer. De ondernemer heeft na oplevering drie (3) maanden de tijd om opleverpunten te herstellen. Voor de opleverpunten waarvan op voorhand bekend is dat herstel redelijkerwijs niet binnen deze termijn kan plaatsvinden (in verband met bijvoorbeeld nalevering of seizoensgebonden uitvoering), wordt in het proces-verbaal van oplevering een hersteltermijn opgenomen. Het spreekt voor zich dat u de (onder-)aannemer(s) in de gelegenheid moet stellen om de nodige herstelwerkzaamheden uit te voeren. Na herstel c.q. uitvoering van de opleverpunten, wordt het proces-verbaal van oplevering u voor de tweede keer ter ondertekening aangeboden.

Als u het proces-verbaal van oplevering heeft ondertekend, ontvangt u de sleutels van het appartement. Het door u in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat het appartement aan u is opgeleverd.

Indien u ervoor kiest om na oplevering stuc-, spuit- of sauswerk aan te brengen, dan kunt u in de loop der tijd kripscheuren verwachten. Scheurvorming die het gevolg of mede het gevolg is van droog- of verhardingskrimp van het materiaal of van invloeden van buitenaf, vallen buiten de garantie.

Niet onder opleveringspunten behoren de in iedere nieuwbouwwoning voorkomende zaken als bijvoorbeeld kripscheurtjes in alle constructiedelen, kripscheurtjes in spuitwerk, eventuele niveauverschillen (binnen de tolerantie normen) van betonnen vloer-/plafondplaten i.v.m. vooraf getoogd zijn van deze voorgespannen platen, en krimpende houten plinten en betimmeringen.

Indien het in verband met de weersgesteldheid niet mogelijk is het buitenschilderwerk voor de oplevering uit te voeren, behoudt de ondernemer zich het recht voor dit in het eerstvolgende "goed weer"-periode uit te voeren, zonder dat dit overigens aan de betalingsverplichtingen van de verkrijger schort.

Tijdens de bouw heeft de ondernemer het woongebouw verzekerd via een CAR-verzekering. Op de dag van de oplevering van uw appartement dient het woongebouw door de VvE te zijn verzekerd door middel van een opstalverzekering. Daarnaast adviseren wij u om een inboedelverzekering af te sluiten.

De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten vindt plaats voor de opleveringen van de appartementen. De VvE krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden

"bezemschoon" opgeleverd; eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Tips rondom verhuizing

Geef tijdig door aan de gemeente op welke datum u naar uw nieuwe appartement verhuist. De gemeente past uw adres daarna aan in de Basisregistratie Personen (BRP). U moet uw verhuizing doorgeven binnen vier weken vóór of uiterlijk vijf dagen na de verhuisdatum. Geef uw adreswijziging op tijd door, anders riskeert u een boete.

Aan instanties die toegang hebben tot de BRP, hoeft u geen adreswijziging door te geven. Ga voor een overzicht van instanties die uw gegevens ontvangen uit de BRP naar www.rijksoverheid.nl.

Geef uw adreswijziging ook door aan overige bedrijven en instanties, zoals uw werkgever, bank, verzekeraar(s) en andere financiële dienstverleners, huisarts, tandarts, et cetera.

Sluit tijdig een energiecontract af voor uw nieuwe adres. Mogelijk kunt u uw energiecontract meeverhuizen, maar ga ook na of het interessant is om over te stappen naar een nieuwe energieleverancier. Een waterleverancier kunt u niet zelf kiezen. Wel is het belangrijk dat u zich op tijd aanmeldt voor waterlevering op uw nieuwe adres.

Pas uw inboedelverzekering aan waar nodig.

Overweeg of u uw post een tijdje wilt laten doorsturen via de verhuisservice van PostNL.

38. Enkele aandachtspunten Woningborg

38.1 Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit kan ook gelden voor eventuele door u gewenste meerwerkopties.

Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige ondernemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze ondernemer schriftelijk geregeld te worden.

Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand op een zolder houdt niet in dat er sprake is van een "slaapkamer" welke aan alle eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de garantieplichtige ondernemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De ondernemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

38.2 Oplevering

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw / -opname, dienen met betrekking tot de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering de uit te voeren herstelwerkzaamheden of eventuele andere concrete afspraken genoteerd te worden.

Let met name op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn, met betrekking tot beschadigingen en de bewijslast daarvan, vaak zeer moeilijk te honoreren.

38.3 Onderhoud algemeen

Teneinde uw volledige garantierechten te kunnen benutten, zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat u hiervoor voor eigen rekening vakmensen inschakelt. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te verzoeken. Ook is het mogelijk dat er, vanwege de bereikbaarheid van verschillende (installatie)onderdelen en/of de huidige ARBO voorschriften extra kosten voor het uitvoeren van het onderhoud bij u in rekening worden gebracht. Eén en ander is afhankelijk van het ontwerp en locatie.

Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw woning', die u samen met het Woningborg-certificaat van Woningborg ontvangt.

38.4 Wand- en vloerafwerkingen

Tijdens het bouwproces wordt veel vocht in de woning gebracht en dat dient gedurende de beginperiode van bewoning nog uit de materialen te treden. Wij adviseren u om daar rekening mee te houden bij het aanbrengen van wand- en vloerafwerkingen in uw appartement.

De uittreding van vocht middels een drogingsproces (bijvoorbeeld bij het verwarmen van het appartement tijdens de beginperiode van bewoning) kan gepaard gaan met het optreden van spanningen in de materialen en de onderlinge aansluitingen en daardoor kan ongewenste scheurvorming ontstaan. Sommige afwerkingsmaterialen zijn daar extra gevoelig voor. Om die reden werd in het verleden vaak de eerste jaren na de oplevering als wandafwerking bouwbehang toegepast. De momenteel veelal toegepaste afwerkingsmaterialen zijn meestal hard en broos en daardoor kwetsbaar. Zij kunnen het normaal optredende werkingsproces niet afdoende opvangen zonder dat er een schadebeeld (scheurvorming/onthechting) ontstaat.

Voor wat betreft de vloerafwerkingen is dat vergelijkbaar. De voorkeur gaat uit naar toepassing van dampopen materialen, zoals tapijt met jute rug, naaldvilt, kokosmatten et cetera. Ook als u een dampdicht materiaal wenst zou te overwegen zijn eerst tijdelijk een dampopen afwerking aan te brengen zodat de vloer de kans krijgt voldoende te drogen.

Kiest u toch direct na oplevering voor een dampdichte afwerking (bijvoorbeeld een PVC-vloer of linoleum) dan dient u of uw vloerenlegger te voorkomen dat er vocht in de dekvloer wordt opgesloten. Ten aanzien van de toegestane hoeveelheid vocht in een dekvloer bij oplevering geldt geen normering. In verband met het voldoende kunnen uittreden van het vocht uit de vloerconstructie voor het aanbrengen van een dampdichte afwerking altijd een Calcium-Carbid-meting (CM-methode) hanteren en de meetgegevens vastleggen. Om deze reden is tevens het advies om de dampdichte afwerking te laten uitvoeren door een professionele applicateur.

Ingeval de applicateur specifieke bouwkundige aanpassingen of aanvullingen voor de toepassing van zijn product adviseert zodat daarmee toekomstige schades voorkomen kunnen worden dan verzoeken wij u als koper de ondernemer daarvan tijdig in kennis te stellen zodat de ondernemer kan nagaan of die preventieve maatregelen uitvoerbaar zijn en welke kostenconsequentie dat voor u heeft. Mocht niet tijdig bekend zijn welke vloerafwerkingen u gaat toepassen dan is vorenstaande uiteraard niet mogelijk en kan de ondernemer daarop dan ook niet anticiperen.

39. Voorbehoud

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede overheidsinstanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De ondernemer 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 kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het woongebouw en de appartementen zijn op de verkooptekening(en) aangegeven. Op de verkooptekening(en) is de plaatsing van het woongebouw ten opzichte de omgeving aangegeven op basis van de verstrekte gegevens van de gemeente, zoals die vóór de aanvang van de verkoop beschikbaar waren. Nadere invulling van de openbare ruimte en wijzigingen in de situatie als gevolg van handelen door de gemeente en/of overheid, voorschriften van de gemeente en/of de overheid of ten gevolge van nadere kadastrale metingen, worden voorbehouden.

Op de verkooptekeningen zijn de gevelaanzichten, doorsneden en plattegronden aangegeven. De aangegeven maten zijn circa maten. Van de tekeningen kan niet worden afgemeten. Alle maatvoering is aangegeven in millimeters voor zover niet anders is vermeld. Wijzigingen in maatvoering en materiaalkeuze die tijdens de uitvoering van het werk noodzakelijk of gewenst blijken, alsmede wijzigingen ter voldoening aan overheids-eisen en/of overheidsvoorschriften en/of nutsbedrijven, zijn uitdrukkelijk voorbehouden.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

De aangegeven apparatuur, inrichting en dergelijke dient uitsluitend ter oriëntering van de plaatsingsmogelijkheden en is, voor zover niet uitdrukkelijk in deze technische omschrijving genoemd, niet in de koop-/aanneemsom begrepen.

Waar in de technische omschrijving een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/of ander merk van gelijke klasse/kwaliteit worden gekozen indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

De in de verkoopbrochure opgenomen 3D-impressies en eventuele ingekleurde plattegronden zijn zogenaamde "artist impressions". Het is derhalve mogelijk dat er verschillen zijn tussen deze impressies en ingekleurde plattegronden enerzijds en de verkooptekeningen en daadwerkelijk uitvoering anderzijds. Er kunnen daarom geen rechten aan deze impressies en ingekleurde plattegronden worden ontleend.

Het verblijfsgebied van ruimten die zijn aangemerkt als woonkamer, keuken of slaapkamer, is minimaal 55% van het gebruiksgebied, waarbij de krijtstreepmethode is gehanteerd.

Kleur- en materiaalstaat

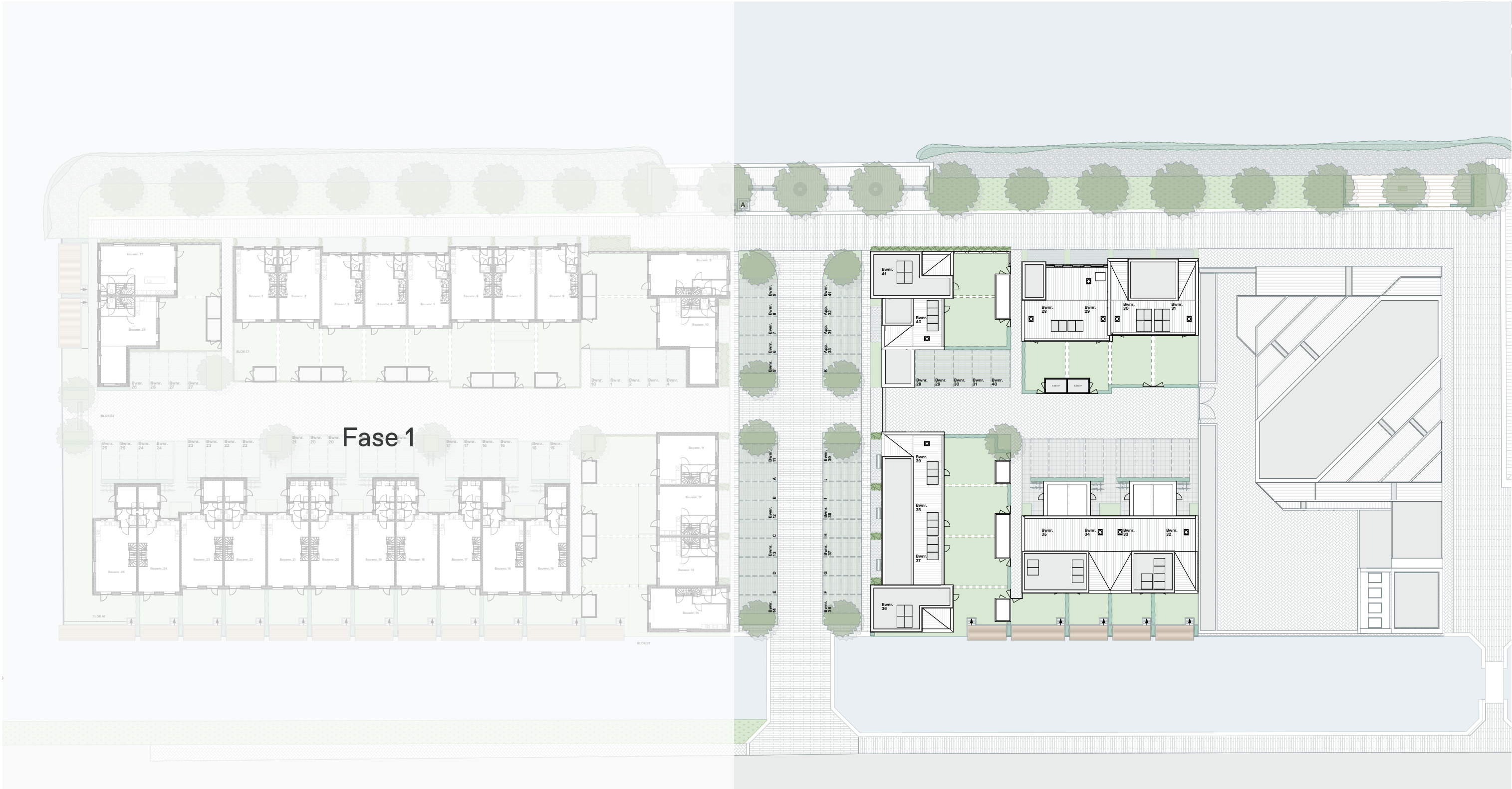
Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Gevels		
Metselwerk	Baksteen (waalformaat)	Rood/oranje
Voegwerk	Doorstrijkmortel	Grijs
2. Gevelopeningen		
Kozijnen buitenzijde begane grond en eerste verdieping	Aluminium	Sepia bruin
Kozijnen buitenzijde tweede t/m zevende verdieping	Kunststof	Sepia bruin
Kozijnen binnenzijde	Kunststof	Wit
Waterslagen	Aluminium	Sepia bruin
Lateien / geveldraggers	Staal	Rood/oranje
3. Beglazingen		
Algemeen	HR++ isolatiebeglazing	Blank
Gemeenschappelijke gedeelten	HR++ isolatiebeglazing	Blank
4. Dakbedekkingen		
Hellende daken	Vlakke keramische dakpan	Zwart
Platte daken	Dakbedekking	Zwart
Dakrandafwerkingen	Aluminium	Sepia bruin
5. Bergingen		
Gevelbekleding icm met metselwerk	Plaatmateriaal en metselwerk	Rood/oranje
Daktrim	Aluminium	Rood/oranje
Kozijn	Hardhout	Rood/oranje
Deur	Hardhout	Rood/oranje
Vloer	Beton	Grijs
6. Overig		
Plafonds t.p.v parkeerplaatsen	Plaatmateriaal	Rood/oranje
Balkonhekken	Staal	Sepia bruin

Afwerkstaat gemeenschappelijke ruimten

Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Entree / trappenhuis		
Vloer	Zandcementdekvloer met tegels en schoonloopmat	zandbruin
Wanden	Glad afgewerkt	wit
Plafond	Spuitwerk / akoestisch plafond	wit
Uitrusting	Intercominstallatie / deuropener Postkasten Verlichtingsarmaturen Noodverlichting	
2. Techniekr ruimten		
Vloer	Zandcementdekvloer	grijs
Wanden	Onafgewerkt	grijs/wit
Plafond	Onafgewerkt	grijs
Uitrusting	Groepenkast Hoofdwatmeter Hydrofoor Leidingwerk bodemwarmtepomp	
3. Fietsenberging		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloerafwerking	grijs
Wanden	Spuitwerk	natuur
Plafond	Spuitwerk	wit
4. Nood trappenhuis		
Vloer	Zandcementdekvloer met vloerafwerking	grijs
Wanden	Onafgewerkt	natuur
Plafond	Onafgewerkt	natuur
Trappen	Stalen wokkeltrap	Natuur
Uitrusting	Lichtpunten met bewegingssensoren	
5. Hoofdtrappenhuis		
Vloer	Zandcementdekvloer met tegels	zandbruin
Wanden	Glad afgewerkt	wit
Plafond	Spuitwerk / akoestisch plafond	wit
Trappen inclusief bordes	Prefab beton met wafelmotief	natuur

Afwerkstaat appartement

Onderdeel	Materiaal	Kleur	Onderdeel	Materiaal	Kleur
1. Algemeen			9. Buitenbergingen bnr. 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32 en 33		
Binnenkozijnen	Staal zonder bovenlicht	Kristalwit	Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs
Binnendeuren	Opdek, hout met honingraat vulling en krasvaste laklaag	Kristalwit	Wanden	Behangklaar	Naturel
Dagkanten	Hout	Wit	Plafond	Houtwolcementplaat	Grijs/wit
Vensterbanken	Marmercomposiet	Wit			
Schakelmateriaal e.d.	Kunststof	Wit	10. Buitenbergingen bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20		
2. Hal			Vloer	Beton	Grijs
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs	Wanden	Plaatmateriaal en metselwerk	Naturel / Rood/oranje
Wanden	Behangklaar				
Plafond	Spuitwerk	Wit	Plafond	Plaatmateriaal	Naturel
Opmerkingen	Meterkast wordt aan de binnenzijde niet afgewerkt.				
3. Toilet					
Vloer	Vloertegels conform tegel- en sanitairlijst				
Wanden	Wandtegels tot 140cm hoogte conform tegel- en sanitairlijst en daarboven spuitwerk				
Plafond	Spuitwerk	Wit			
4. Woonkamer / keuken					
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs			
Wanden	Behangklaar				
Plafond	Spuitwerk	Wit			
Opmerkingen	Wand t.p.v. keukenblok wordt niet afgewerkt.				
5. Slaapkamer(s)					
Vloer	Zandcementdekvloer	Grijs			
Wanden	Behangklaar				
Plafond	Spuitwerk	Wit			
6. Badkamer(s)					
Vloer	Vloertegels conform tegel- en sanitairlijst				
Wanden	Ter plaatse van de douchehoek verdiept				
Plafond	Wandtegels tot plafond conform tegel- en sanitairlijst				
	Spuitwerk	Wit			
7. Buitenruimte / balkon bnr. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 19, 22, 24, 27, 29, 30, 31, 32 en 33					
Vloer	Keramische tegels	Grijs			
Wanden	Metselwerk	Rood/oranje			
Plafond	Plaatmateriaal	Rood/oranje			
8. Buitenruimte / balkon bnr. 9, 11, 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 23, 25					
Vloer	Beton met antislip structuur	Grijs			
Wanden	Metselwerk	Rood/oranje			
Plafond	Plaatmateriaal	Rood/oranje			



- water
- gemeentelijk groen
- maaiveld
(niet aangeplant tijdens de bouw)
- plantvak
(aangeplant tijdens de bouw)
- heg
1,5 m' hoog
- vlonder
- kavelafschieding
(door bewoner)
- hekwerk met
begroeiing
1,8 m' hoog
- Betonklinker
(Eileboog verband)
- Gebakken klinker
roodbruin
- Gebakken klinker
grijs
- Gebakken klinker
roodbruin
- Halfopen bestrating
beton
- Ondergrondse
vuilcontainers



STOER WONEN
AAN HET WATER

HAVEN EILAND

Slokker Vastgoed

Lont

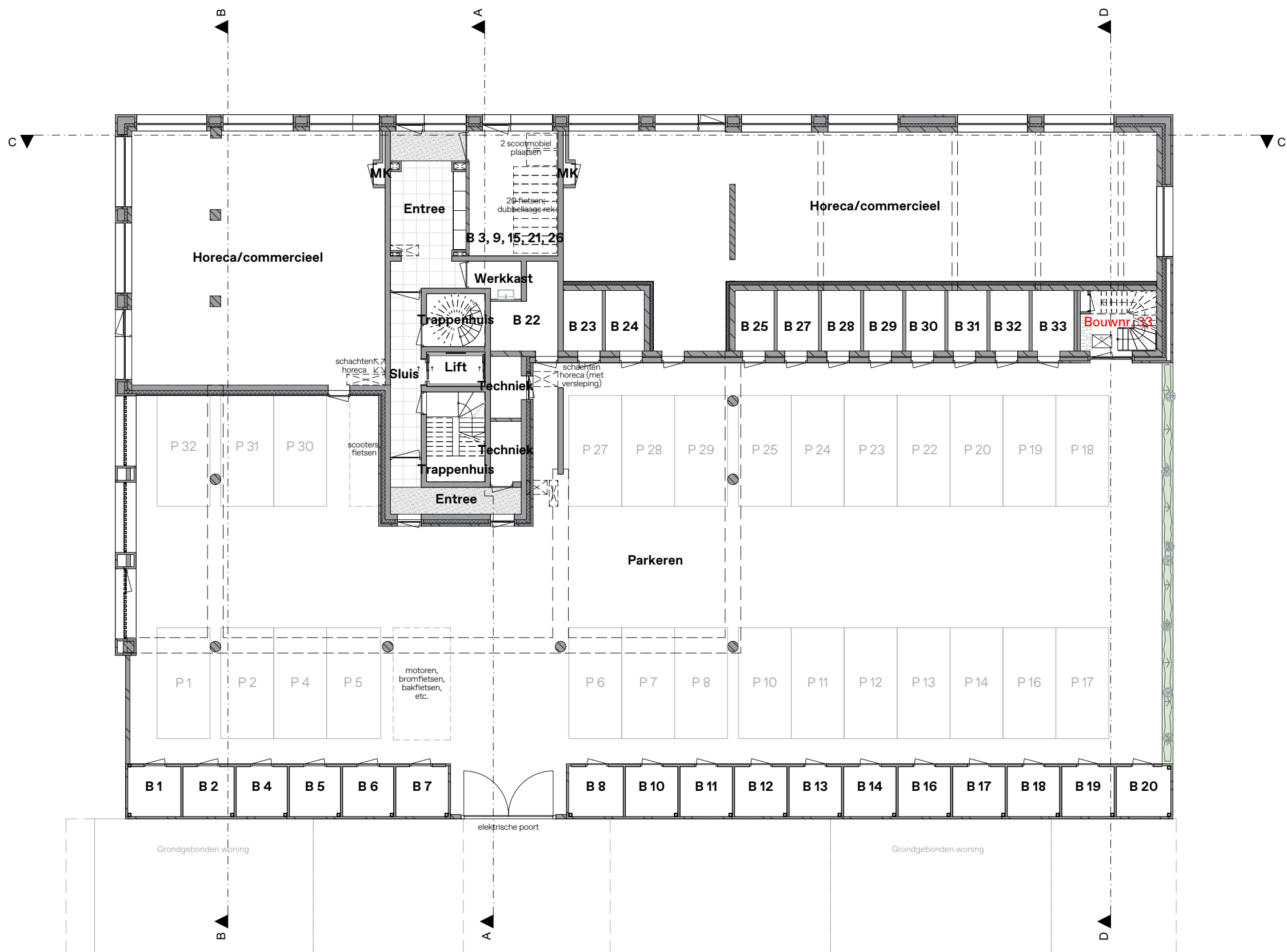
Alle maten op de tekening zijn in millimeter tenzij anders aangegeven.
Alle maten op de tekening zijn circa-maten en niet geschikt voor opdrachten aan derden.
De keukenrichting en opstelplaats van de wasmachine en wasdroger die op de tekening is aangegeven dienen uitsluitend ter oriëntatie.
De positie van de op tekening aangegeven schakelaars, aansluitpunten en wand- en plafondlichtpunten zijn indicatief.
De op tekening aangegeven installaties zoals pv-panelen, radiatoren, convectoren en mv punten zijn indicatief; afmeting, locatie en de aantallen volgens nadere opgave van de installateur

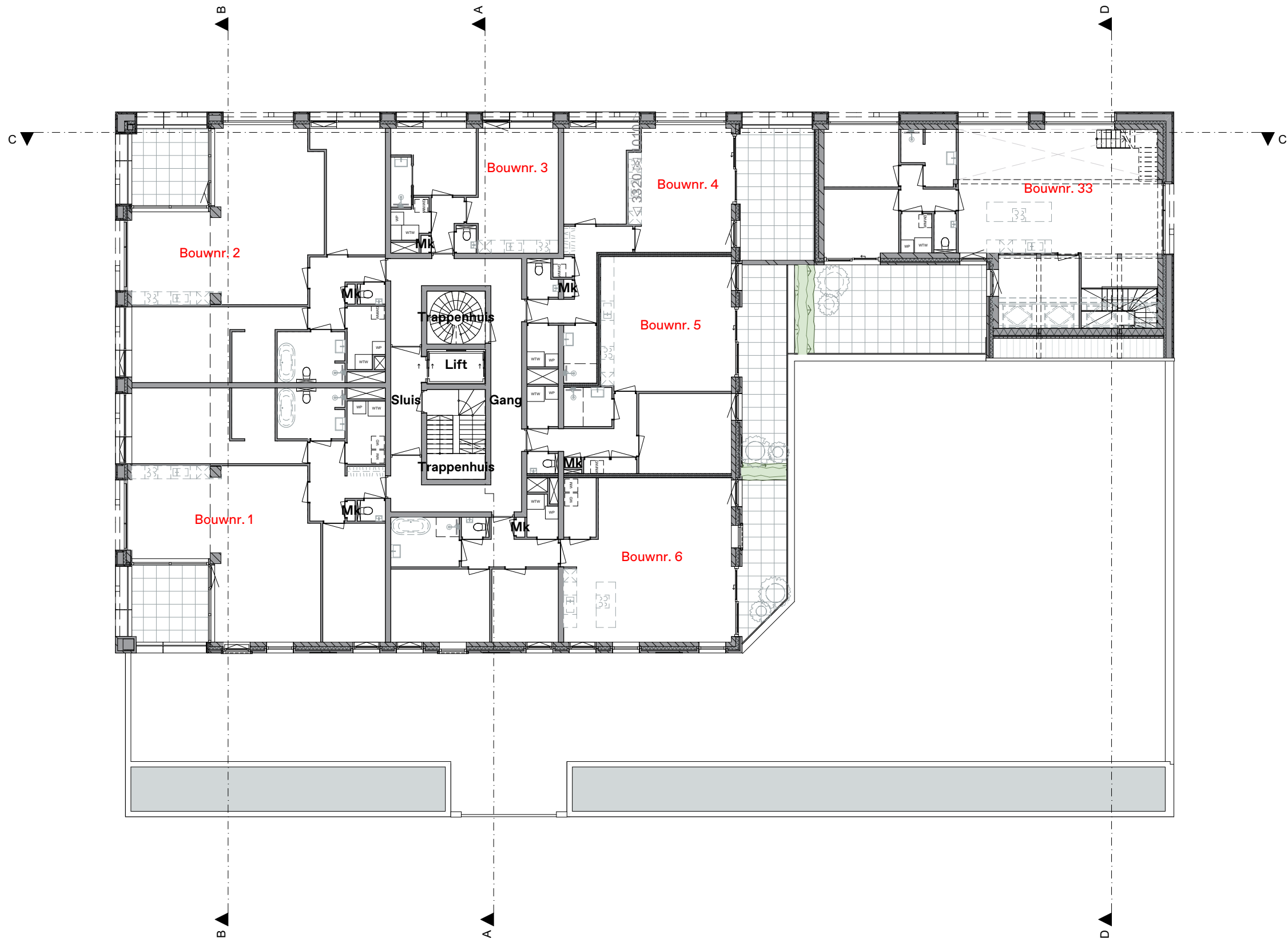
- **schaal:**
1:500

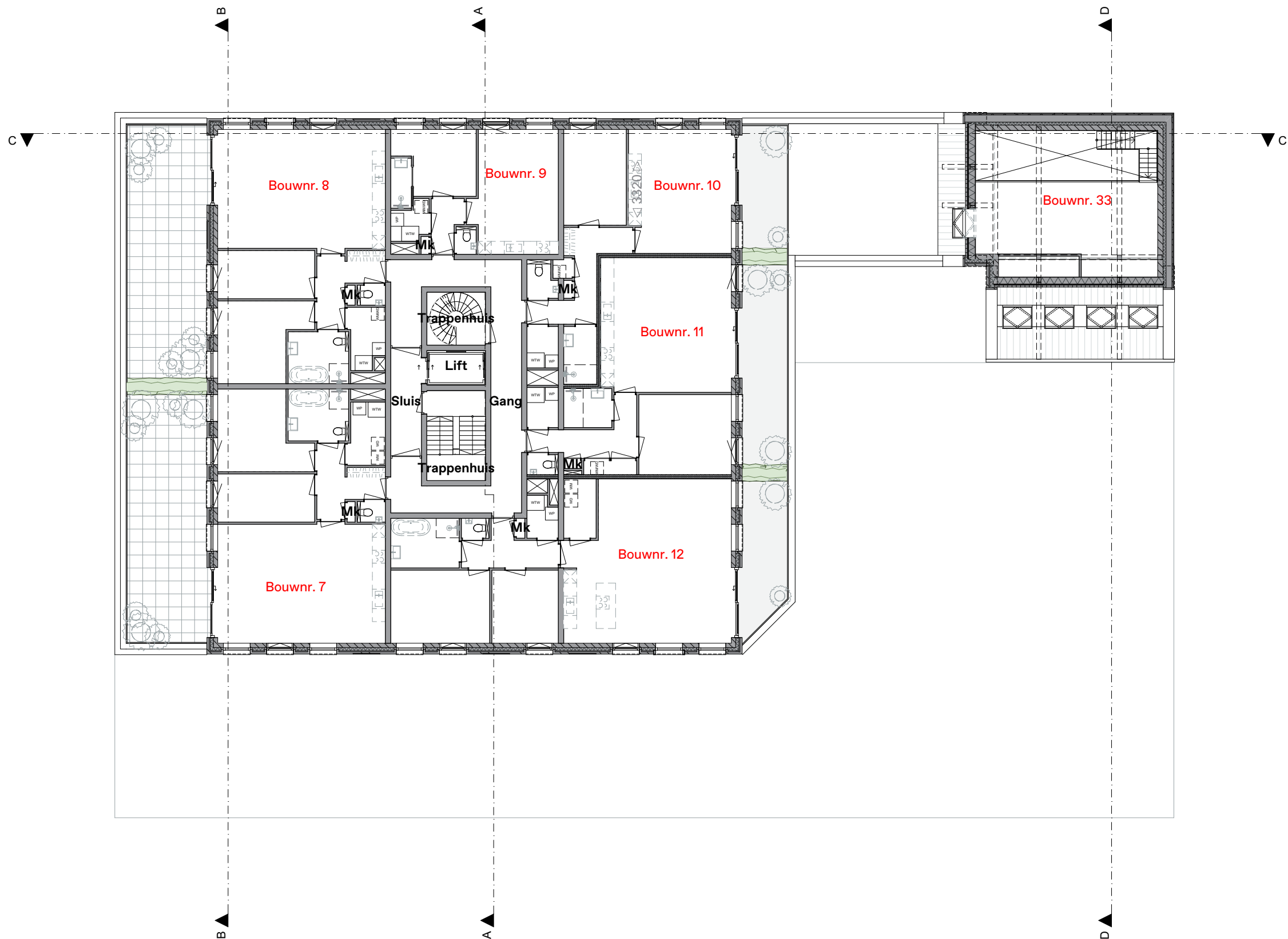
■ **formaat:**
A3
- **datum:**
10.10.2024

■ **tek/bouw nr:**
S01
- **project:**
Haveneiland Leeuwarden

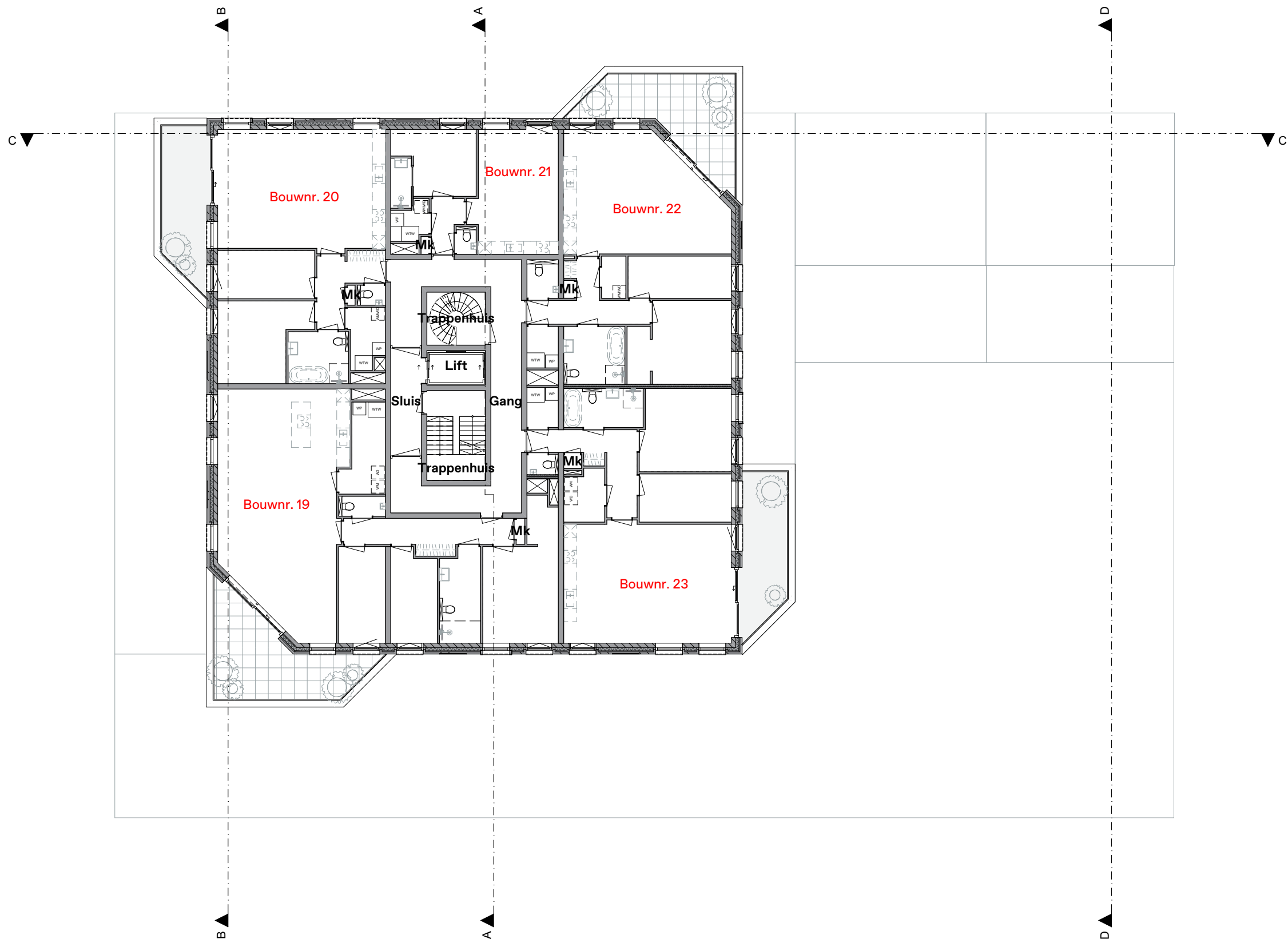
■ **omschrijving:**
Situatietekening

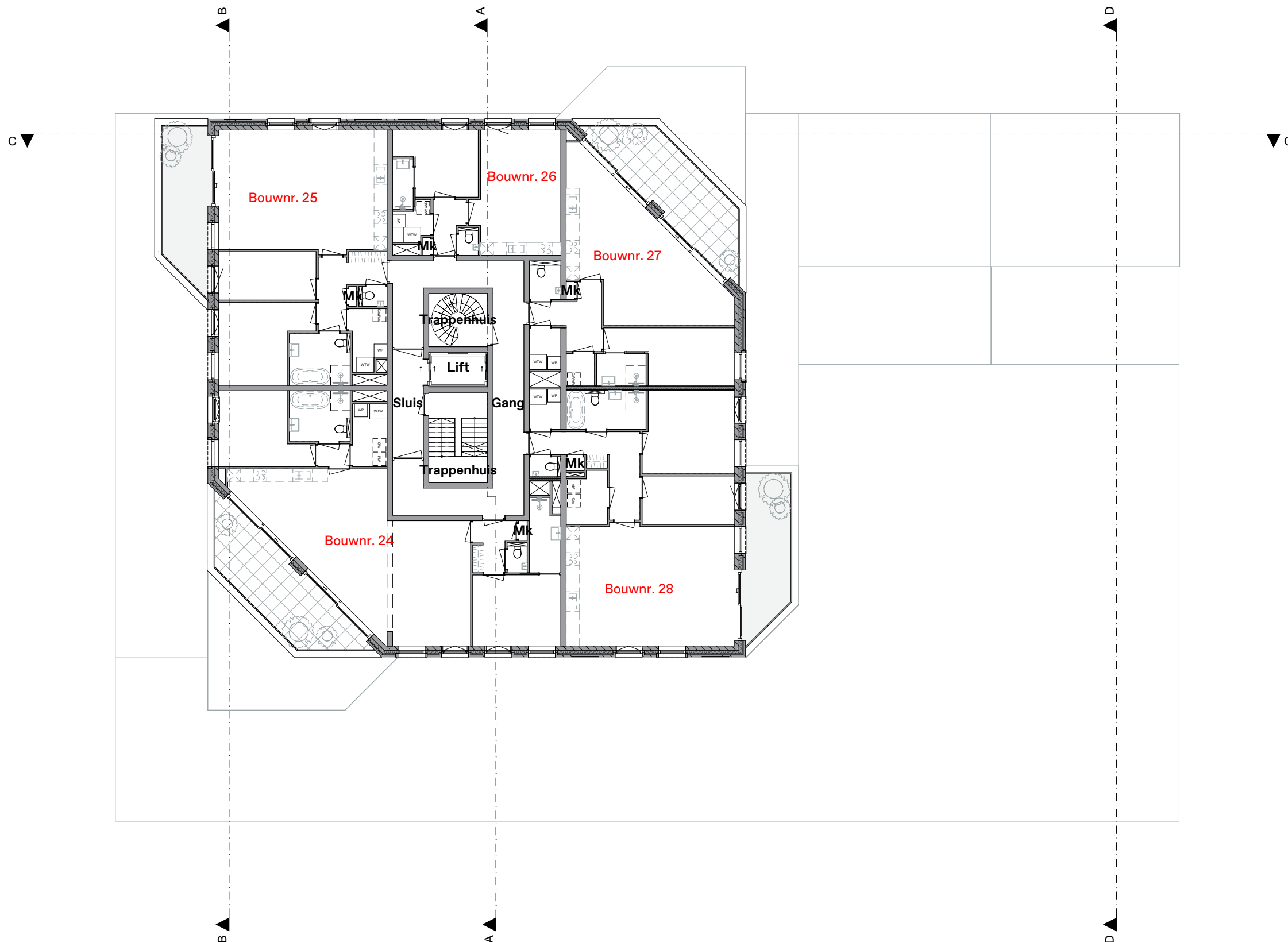




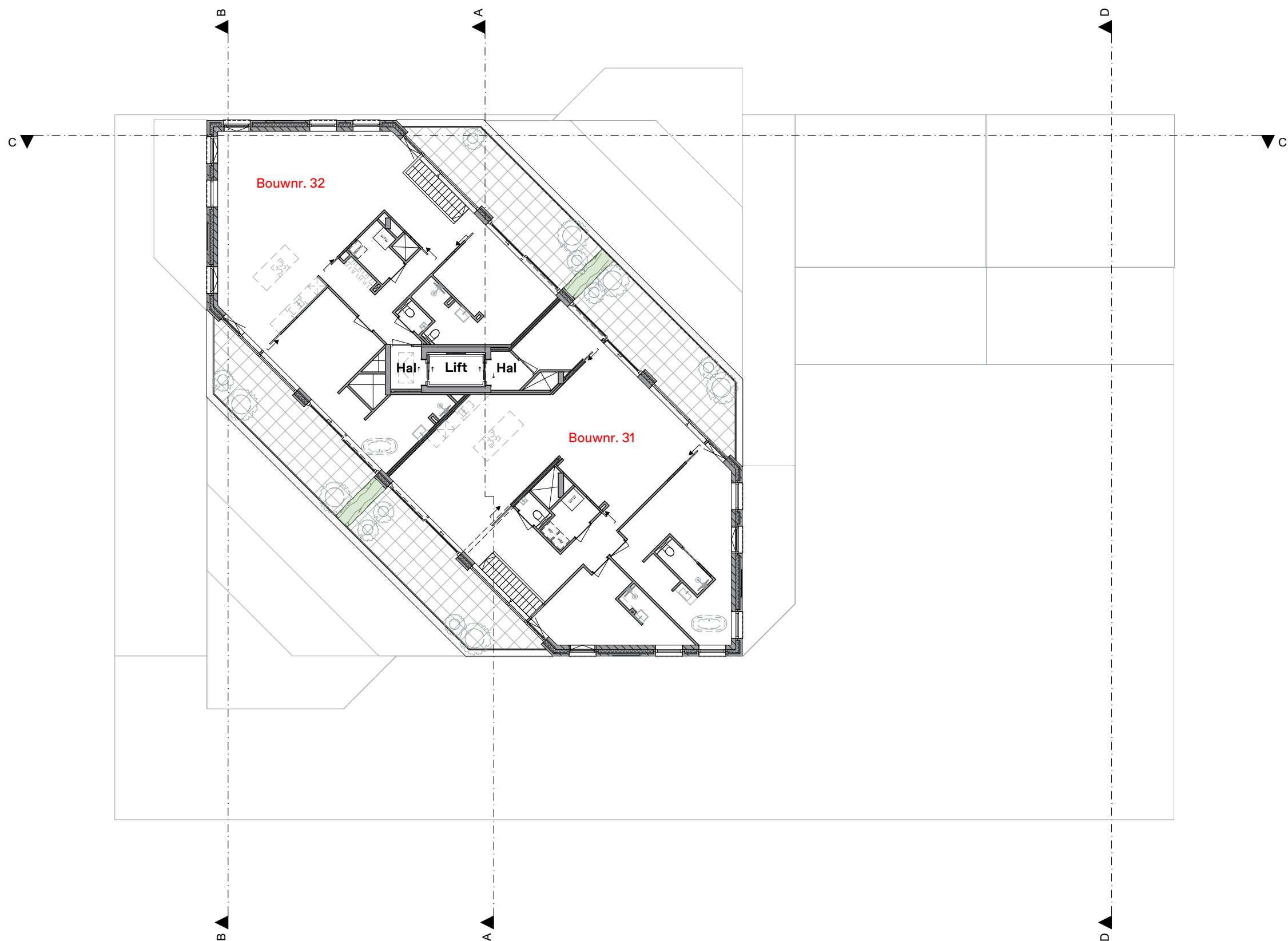










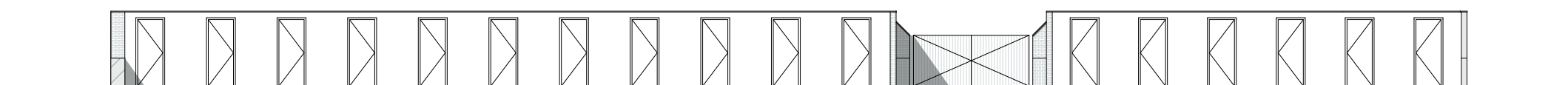




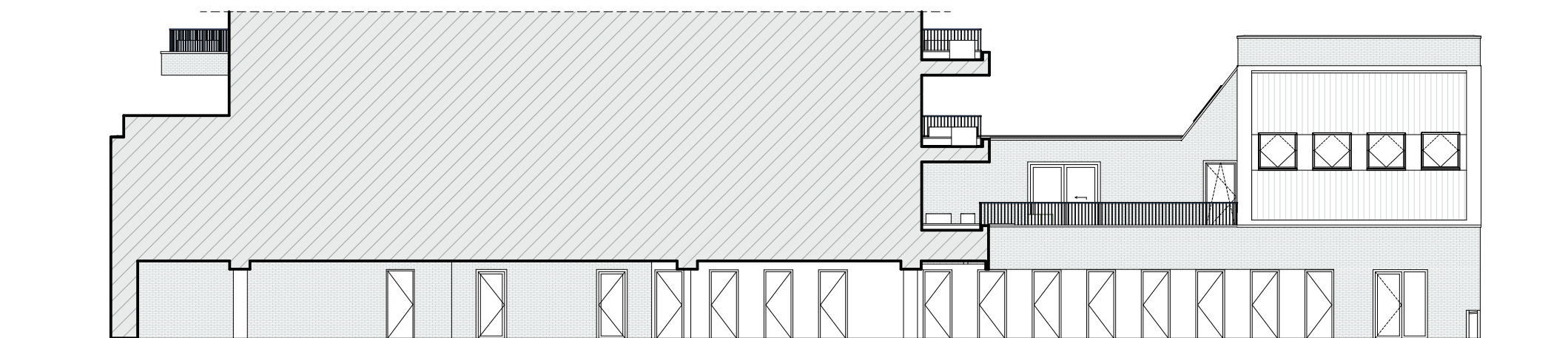






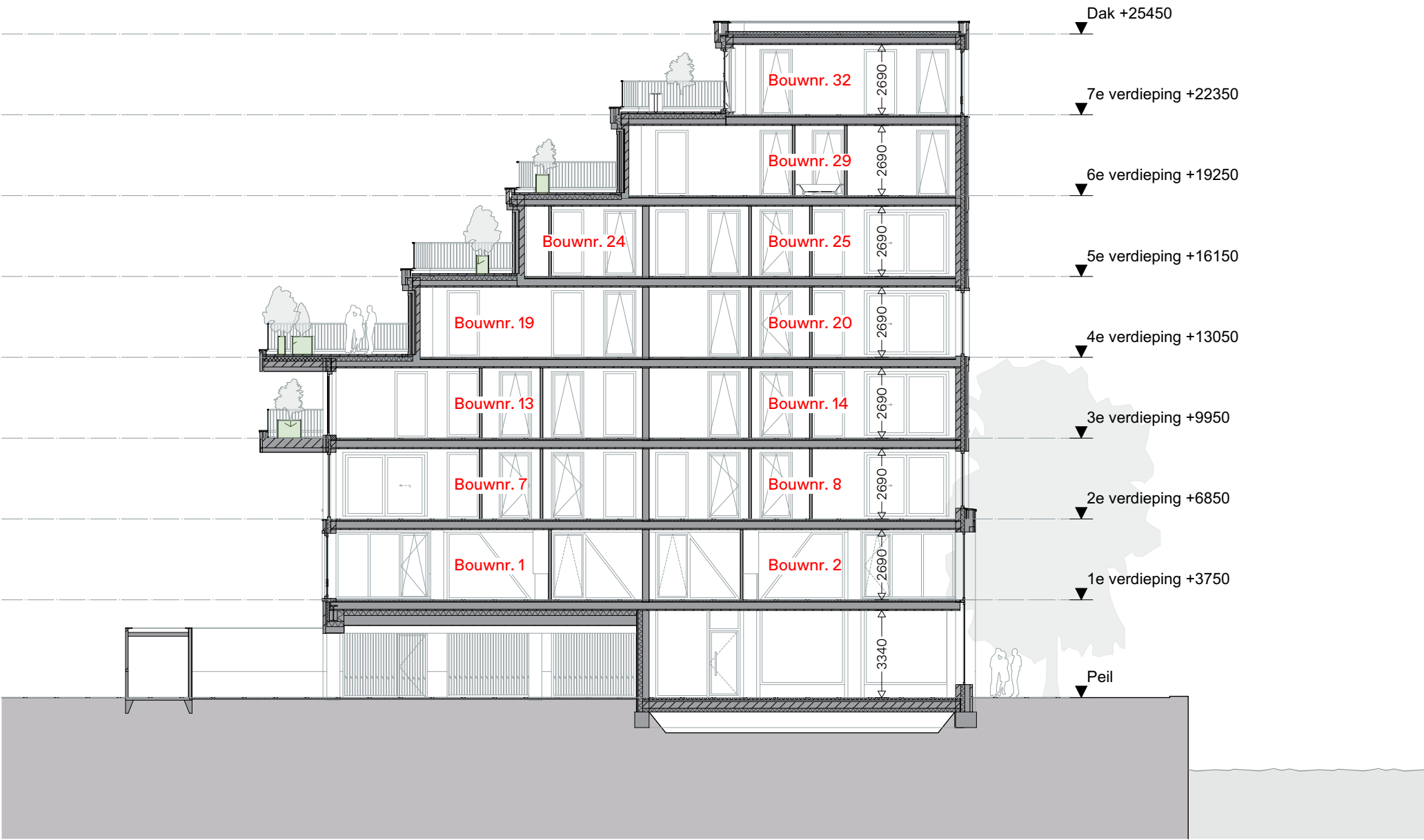


Oostgevel buitenbergingen



Westgevel buitenbergingen









Legenda - Elektra

SYMBOL	OMSCHRIJVING
	enkelpolige schakelaar
	serie schakelaar
	wisselschakelaar
	enkele wandcontactdoos, geaard
	dubbele wandcontactdoos, geaard
	aansluitpunt tbv. kooktoestel
	aansluitpunt tbv. vaatwasser
	aansluitpunt tbv. koelkast
	aansluitpunt tbv. afzuigkap
	aansluitpunt tbv. wasmachine
	aansluitpunt tbv. boiler
	aansluitpunt tbv. warmtepomp
	aansluitpunt tbv. radiator
	aansluitpunt tbv. oven
	loze aansluiting
	loze aansluiting tbv. boiler
	loze aansluiting tbv. wasdroger
	loze aansluiting tbv. zonwering
	aansluitpunt bedraad
	aansluitpunt thermostaat (+1500)
	aansluitpunt wtw
	aansluitpunt tbv. warmtepomp
	aansluitpunten tbv. verdeler vloerv./water
	plafond lichtpunt
	wand lichtpunt
	aardingspunt
	deurbel zoemer
	deurbel drukker
	rookmelder
	videofoon

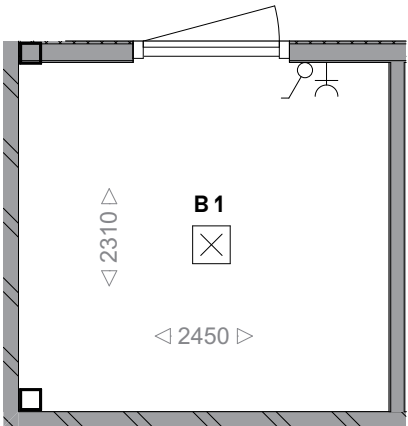
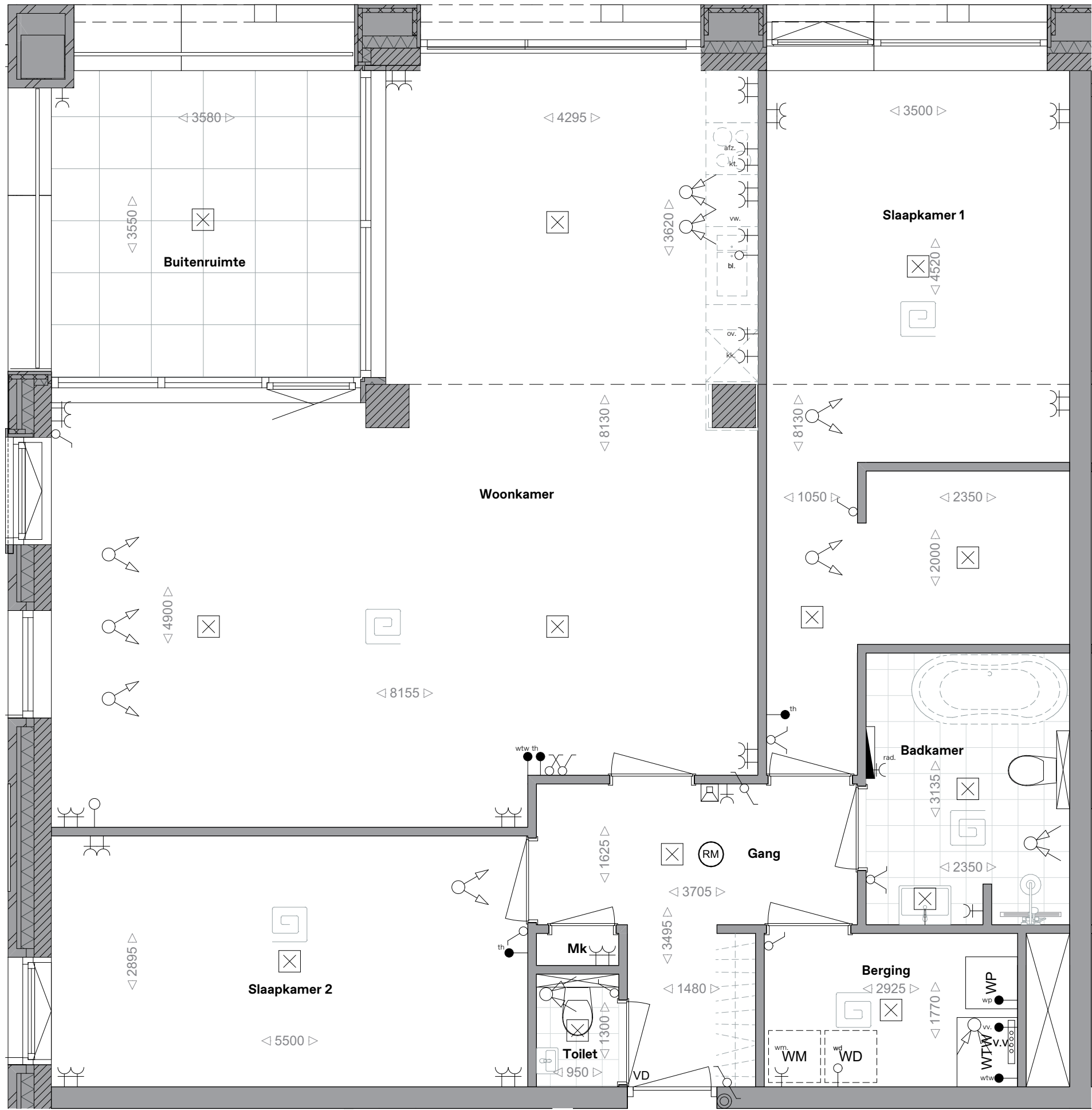
SYMBOL	OMSCHRIJVING
	aanzuigpunt ventilatie
	inblaaspunt ventilatie
	wand-aanzuigpunt ventilatie
	electrische radiator
	verdeelpunt vloerverwarming
	ruimte voorzien van vloerverwarming

CODE.	OMSCHRIJVING
mv.	mechanische ventilatie
wd.	wasdroger
wm.	wasmachine
kk.	koelkast
kt.	kooktoestel
mk.	meterkast
bl.	boiler
vv.	verdeler vloerverw. + verdeler w/k water
wp.	warmtepomp
kl.	kluipluik
v.	ventilatiooroster
rad.	radiator
ov.	oven
wtw.	warmte terugwin installatie
vd.	vrijloopdranger

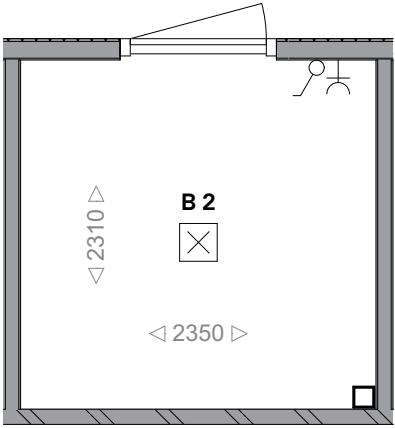
Legenda - Bouwkundig

	prefab beton
	kalkzandsteen
	lichte scheidingswand
	metselwerk
	isolatie
	maaiveld
	vloertegels
	tegels dakterras
	prefab beton balkon
	beplanting

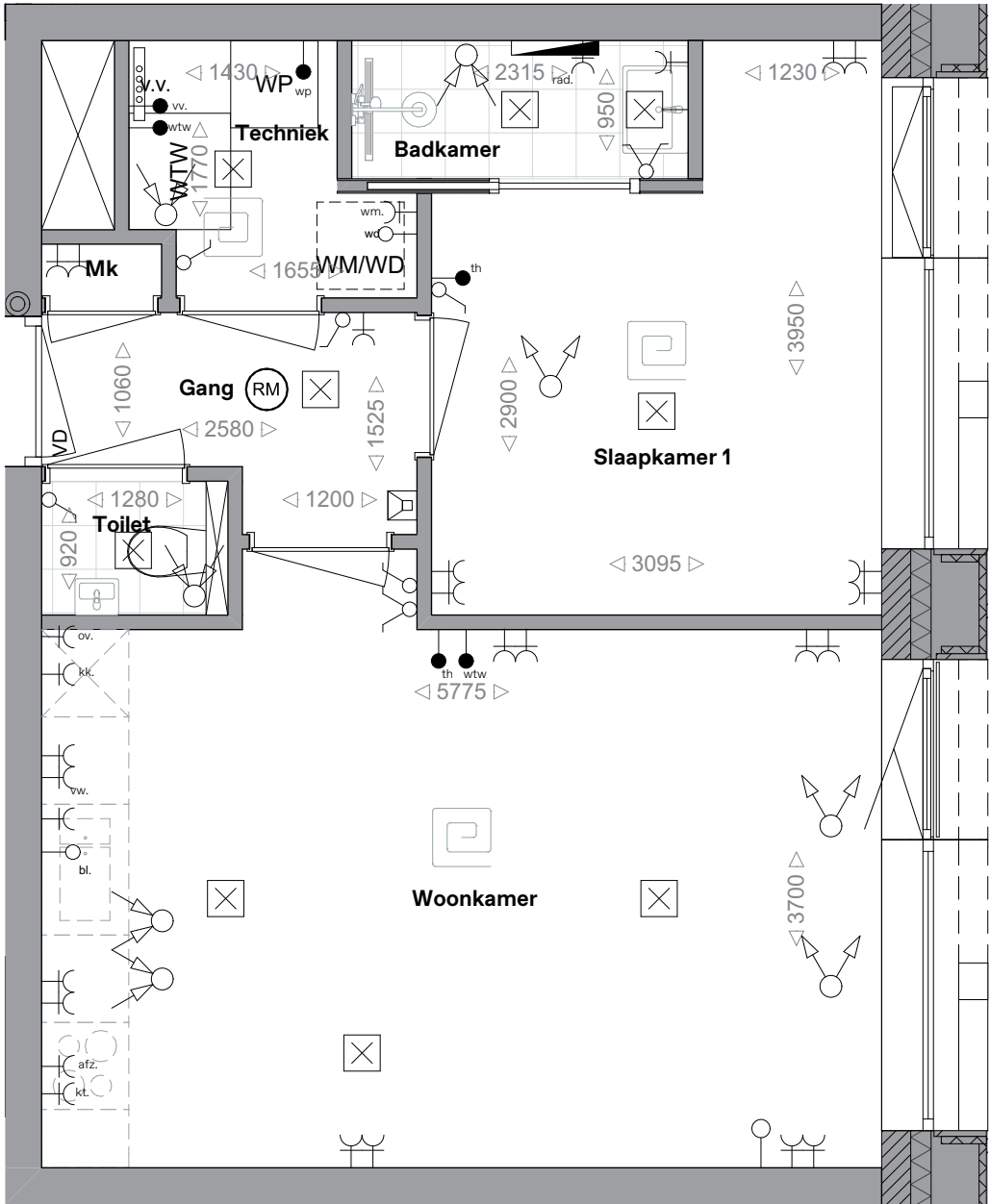
	kooktoestel
	toilet hangend
	inbouwwand tbv toilet
	fontein
	wastafel badkamer
	douche garnituur
	schacht
	draingoot douche
	ruimtereserving garderobe
	opstelplaats wasdroger
	opstelplaats wasmachine
	kruipluik
	meterkast
	warmtepomp (formaat grote koelkast, met geïntegreerde boiler)
	wtw
	afvoer

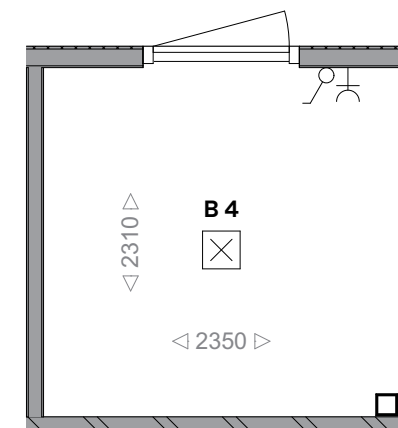
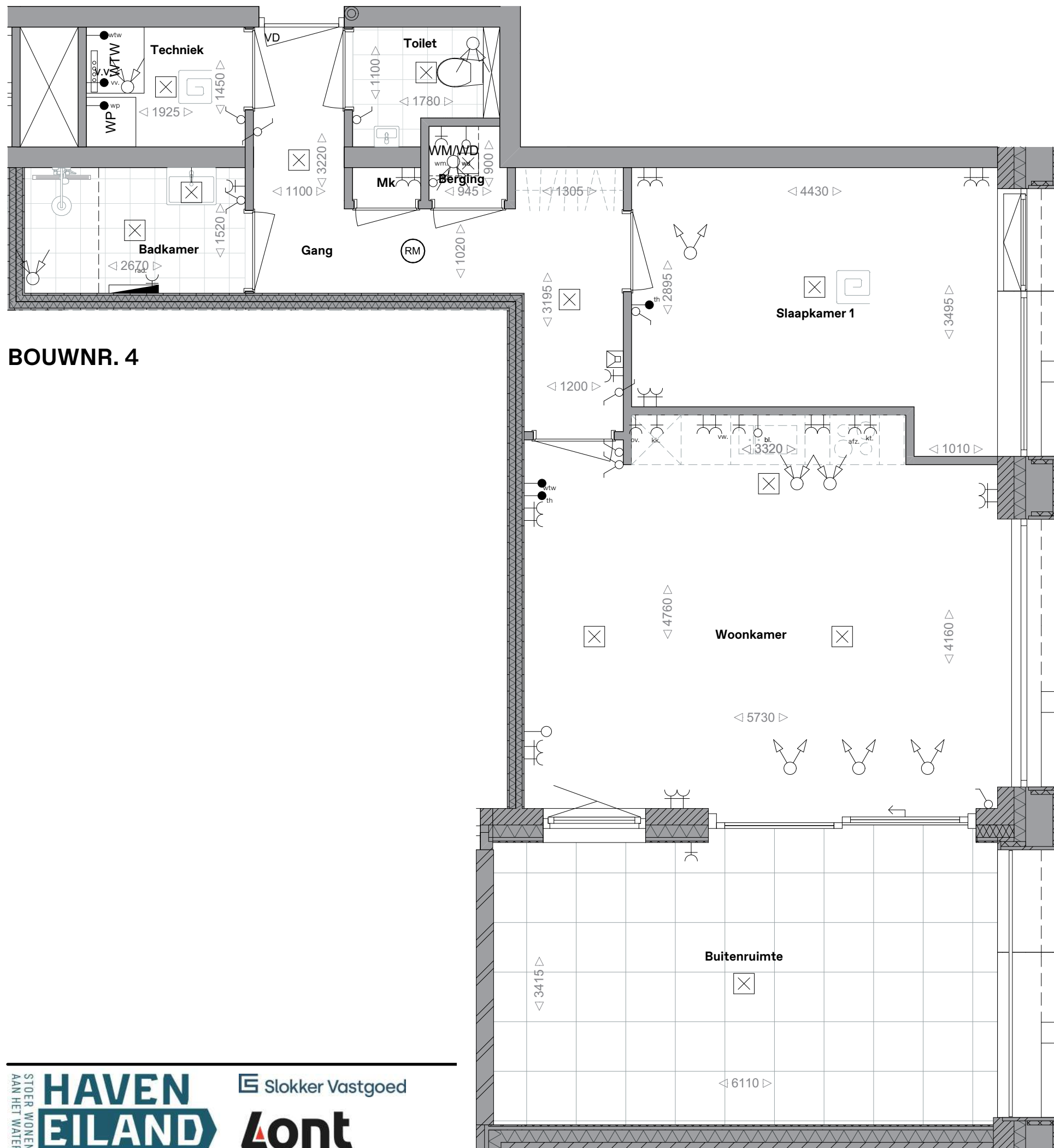


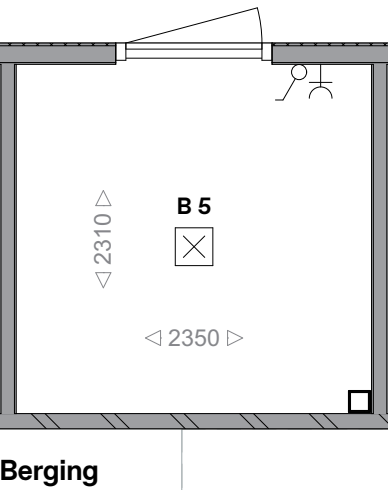
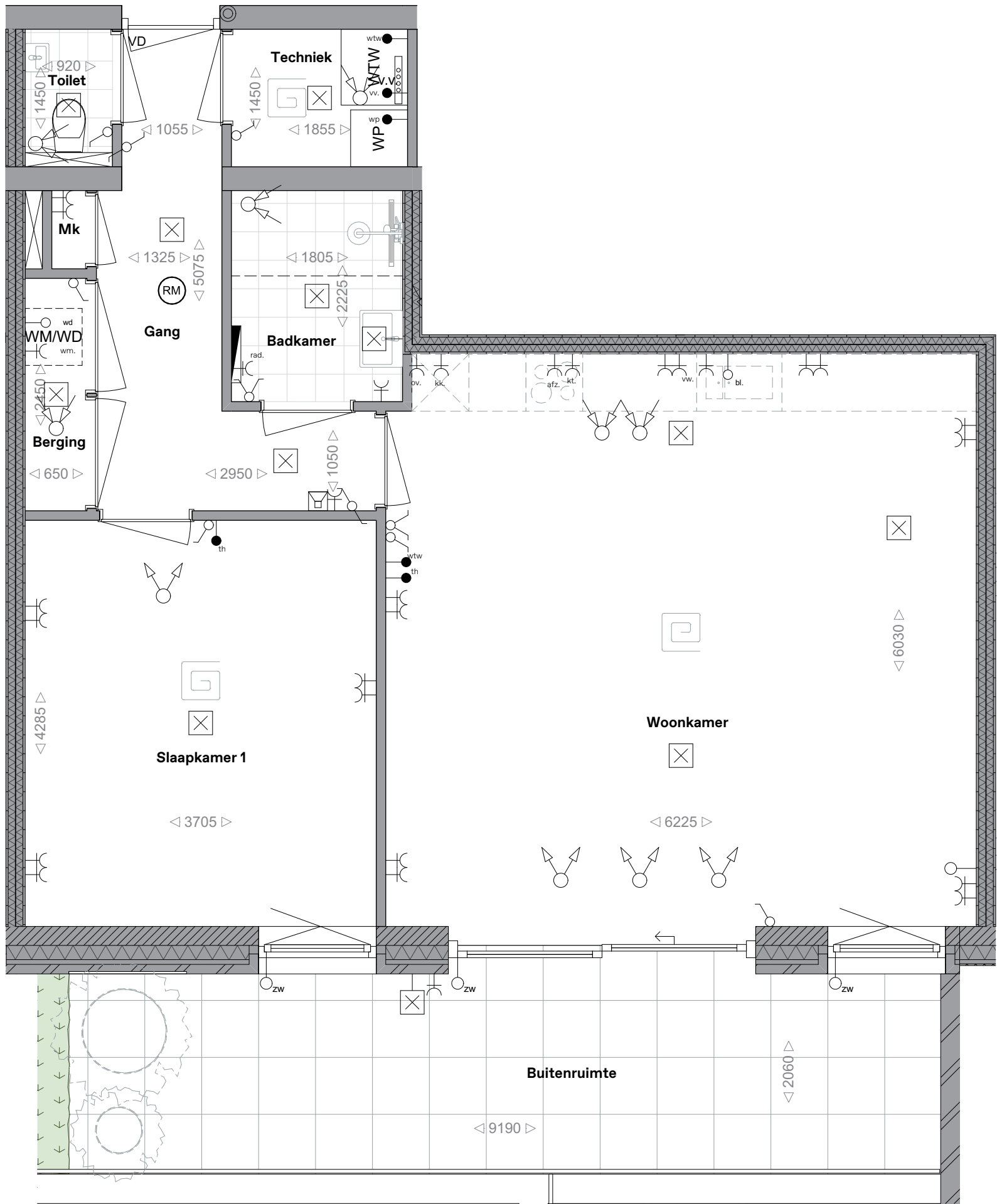
Berging

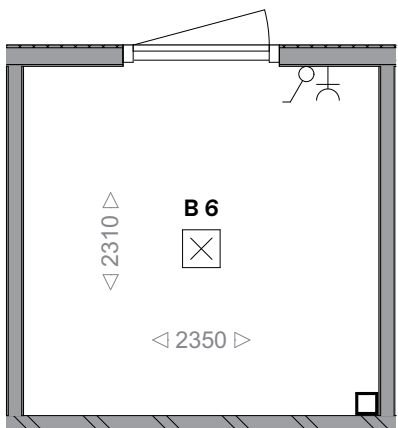


Berging

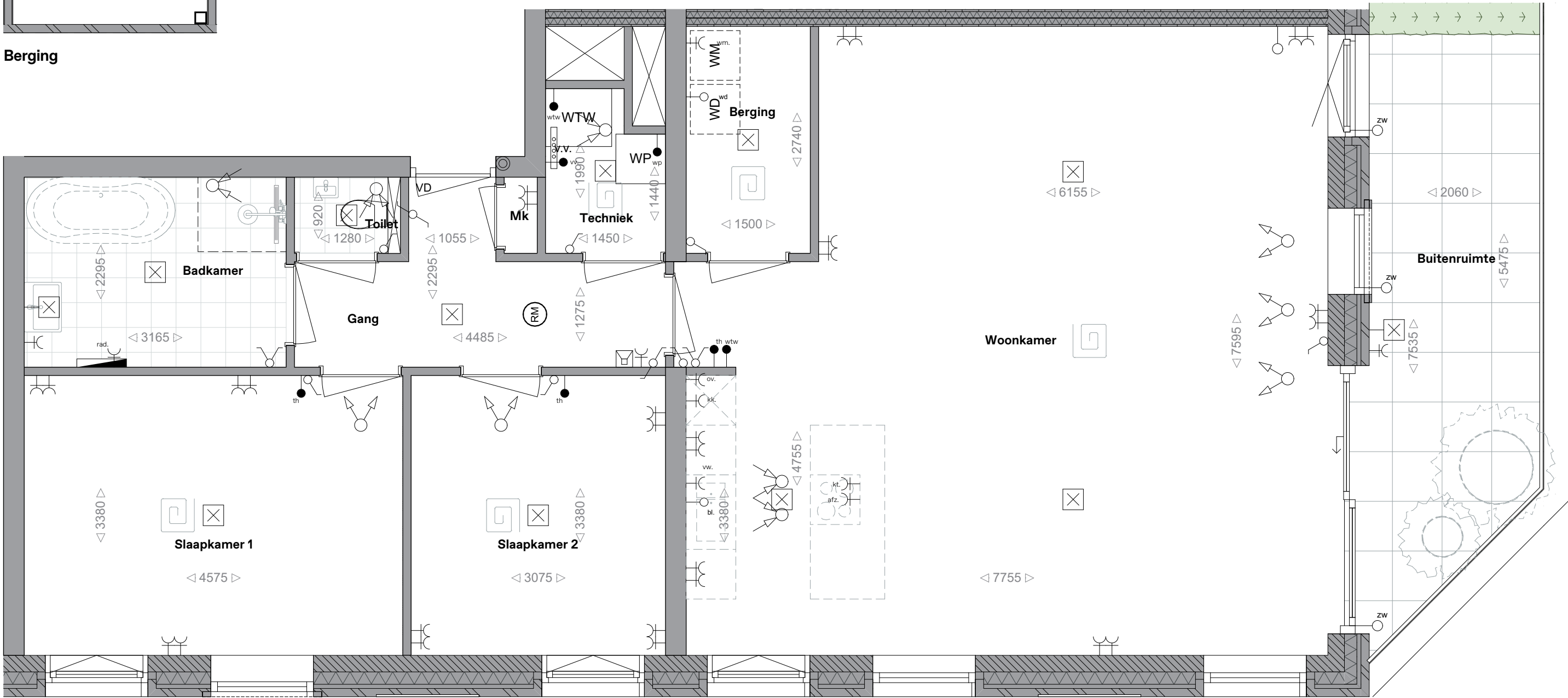


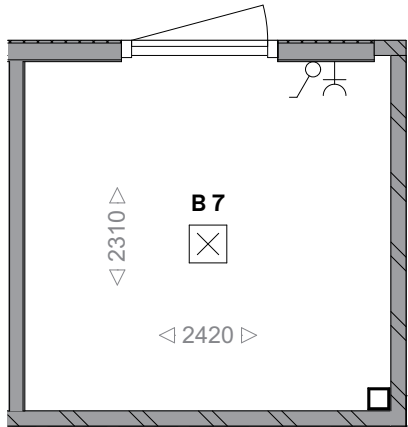
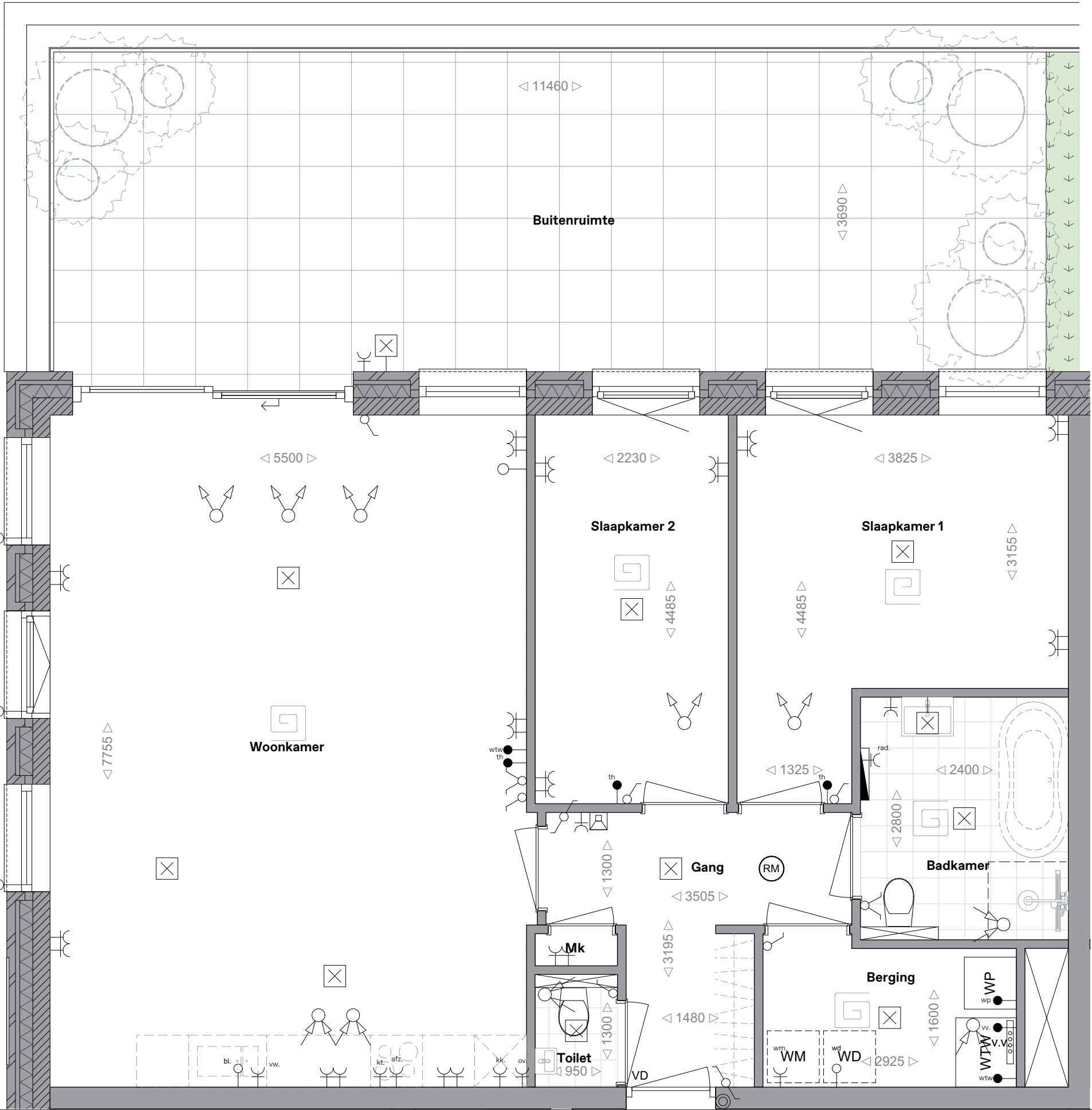




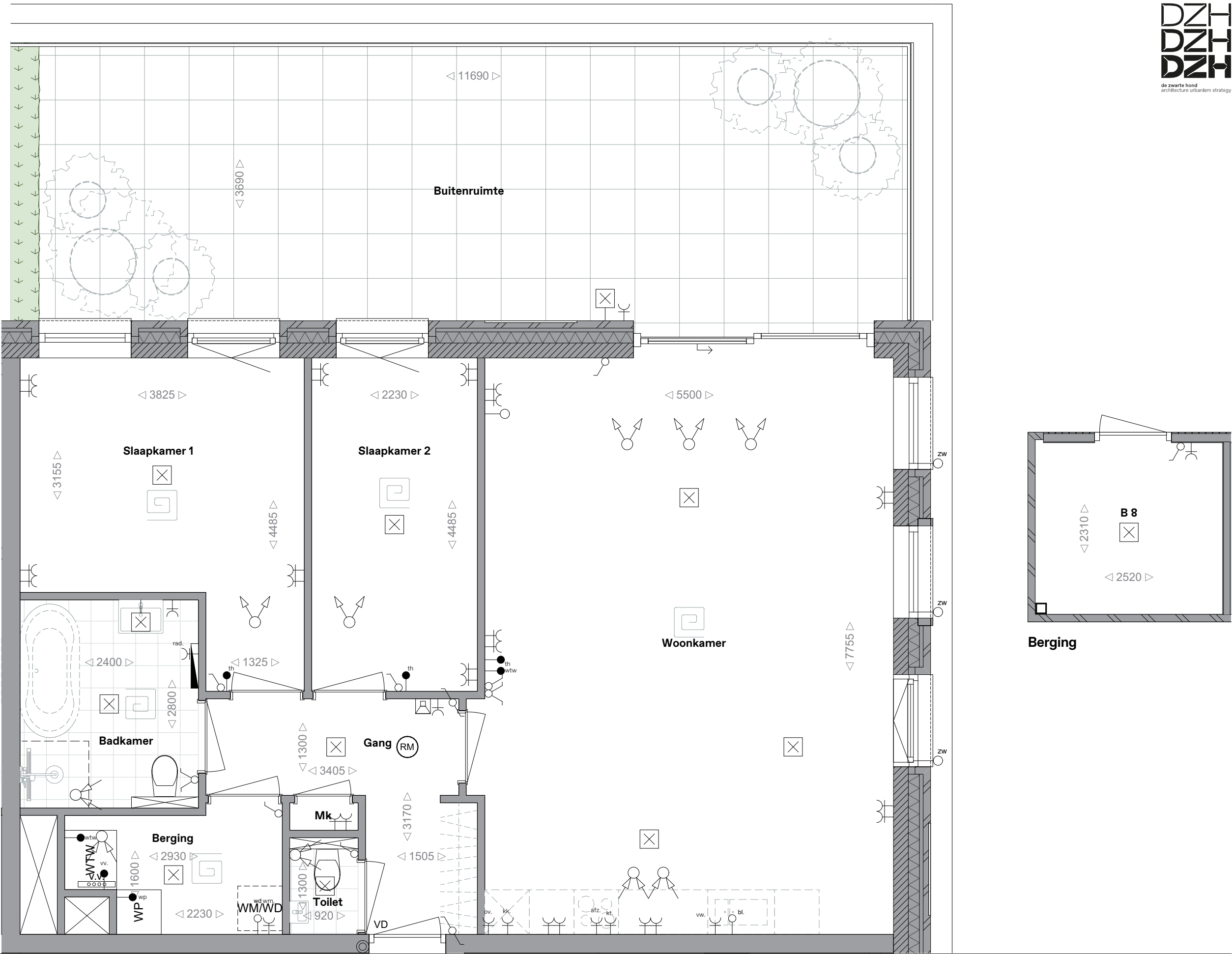


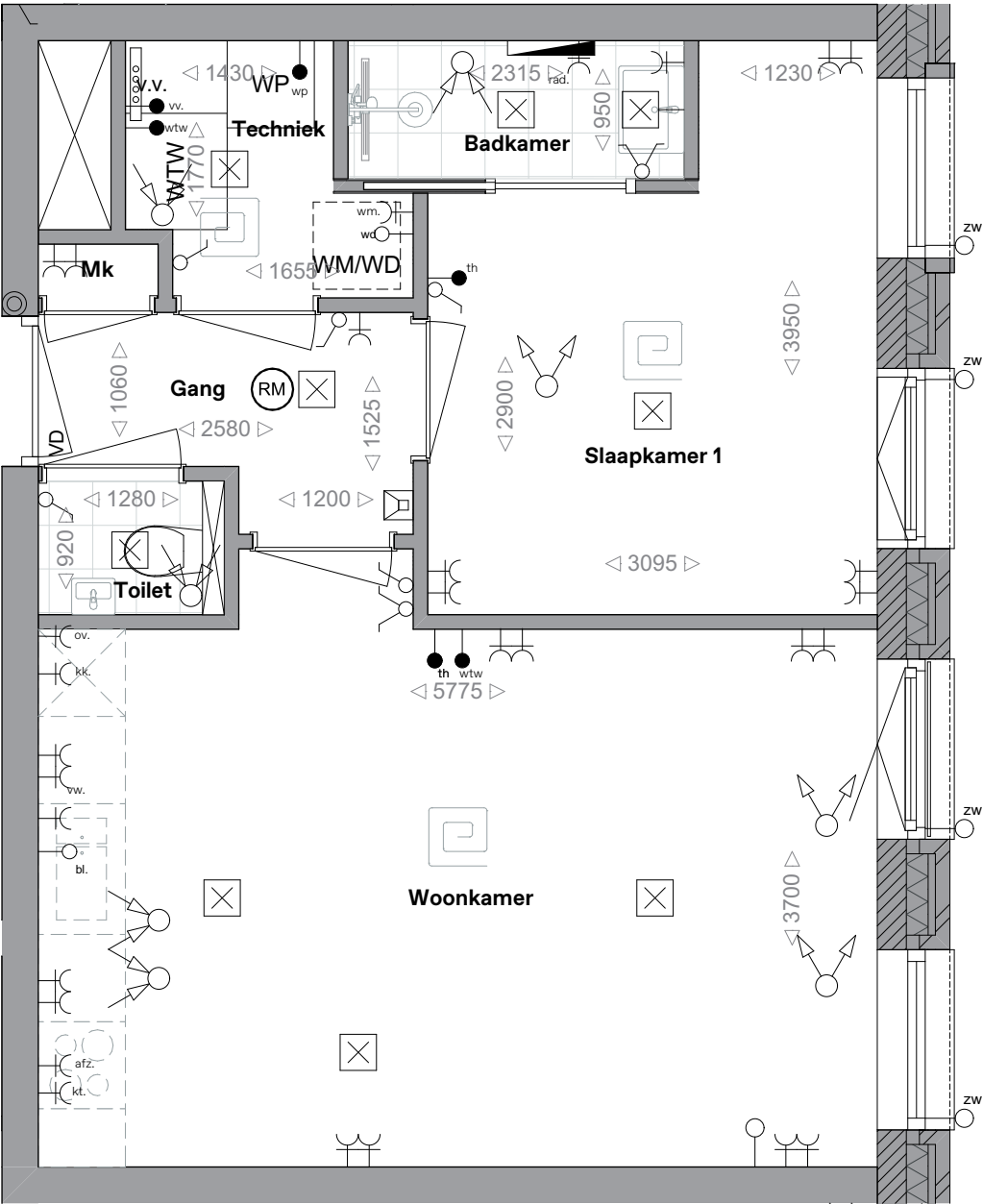
Berging

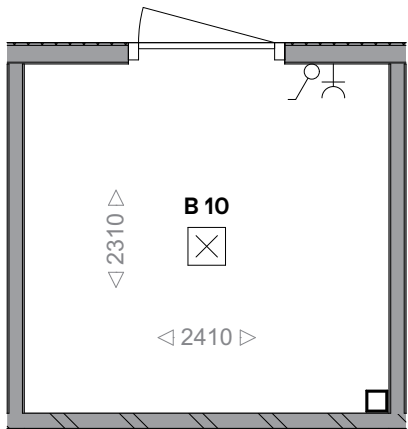




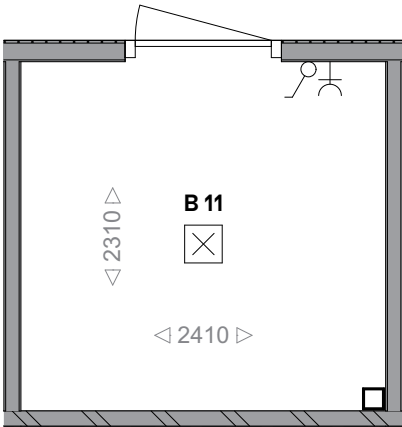
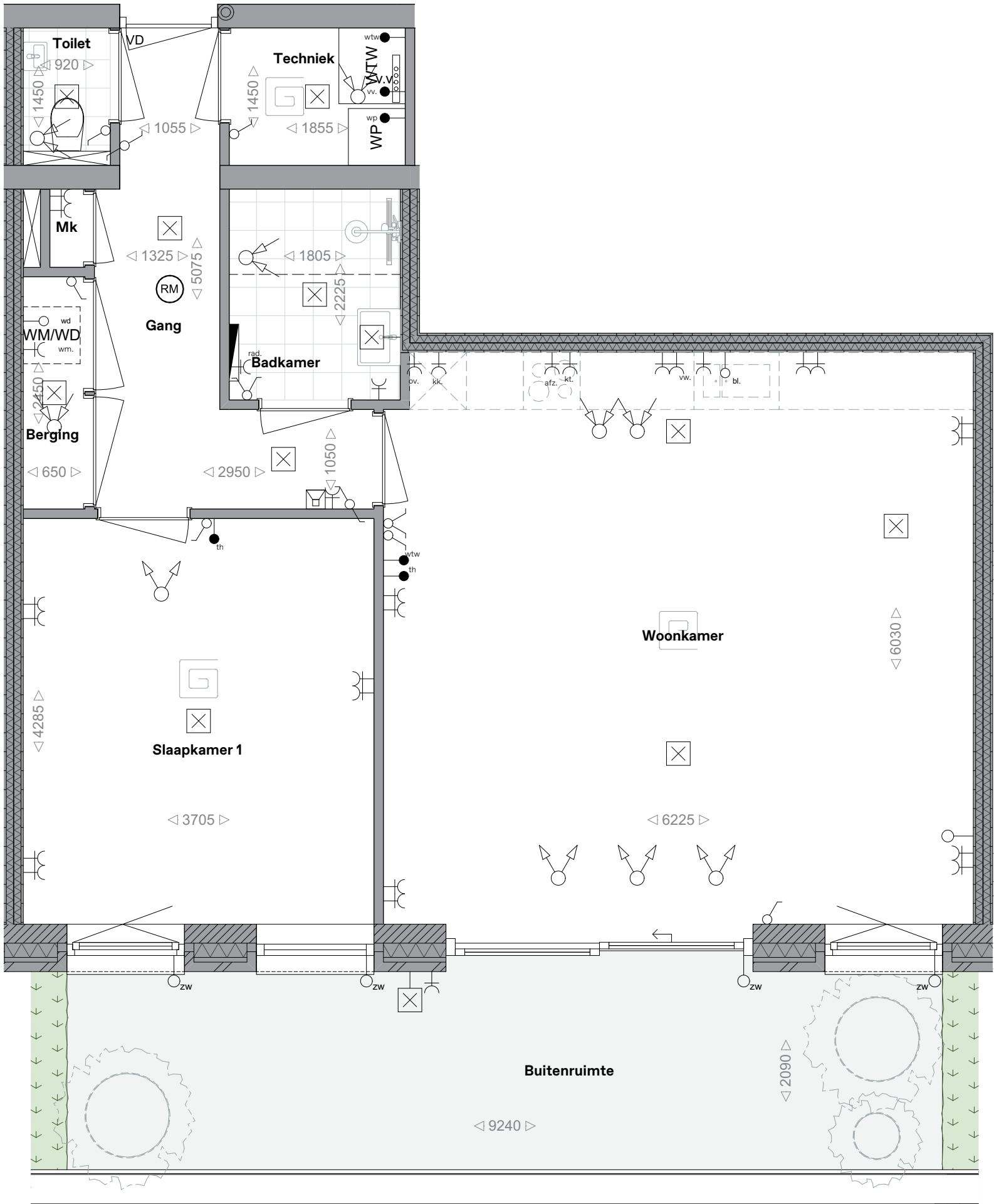
Berging



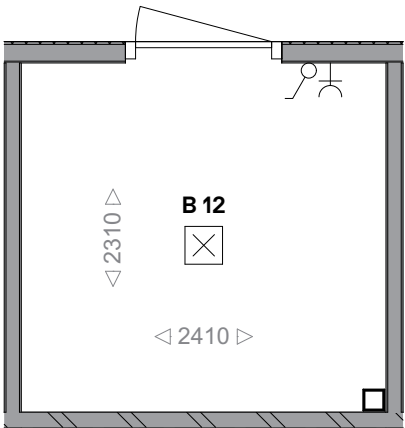




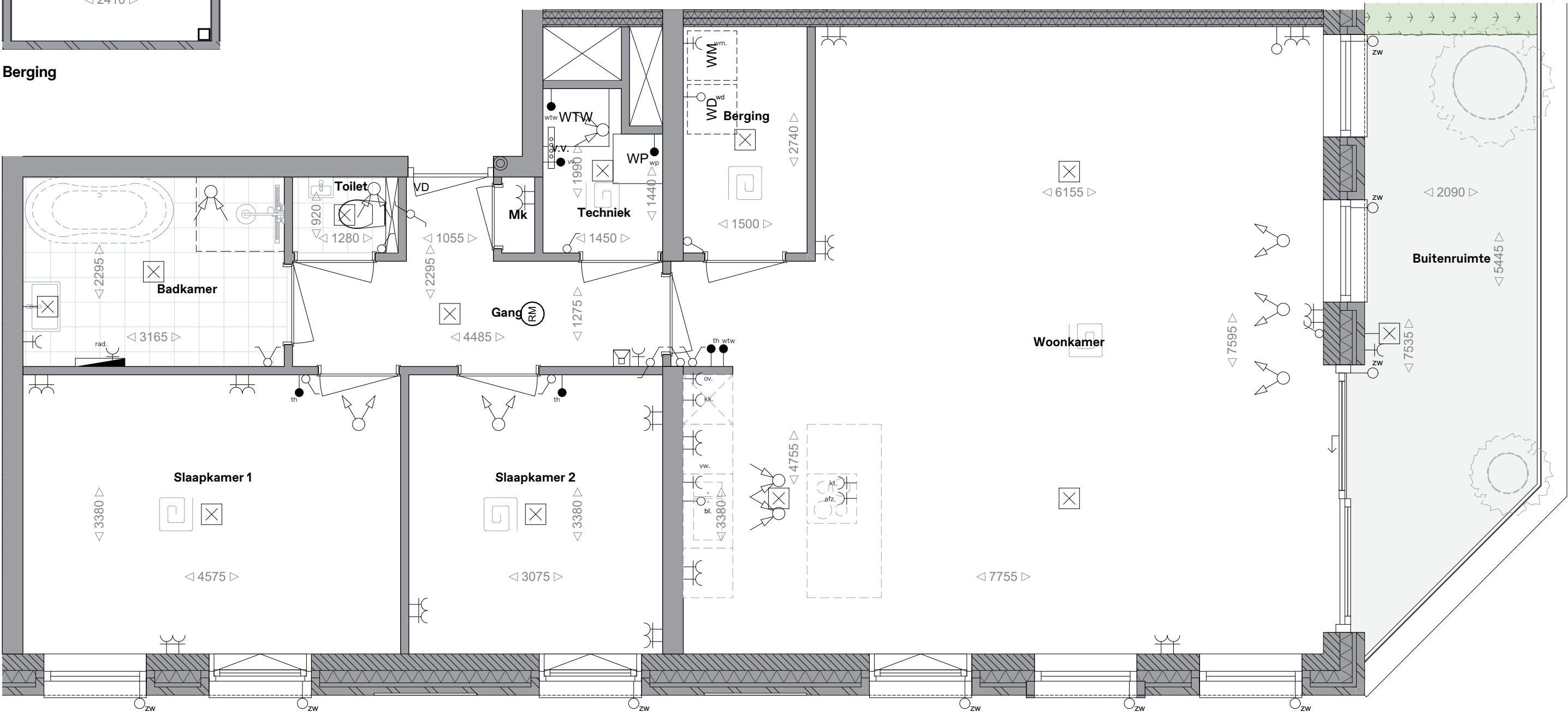
Berging

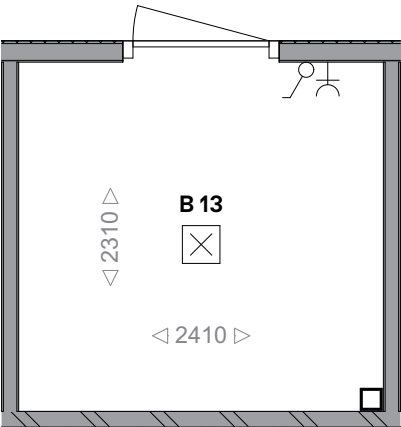
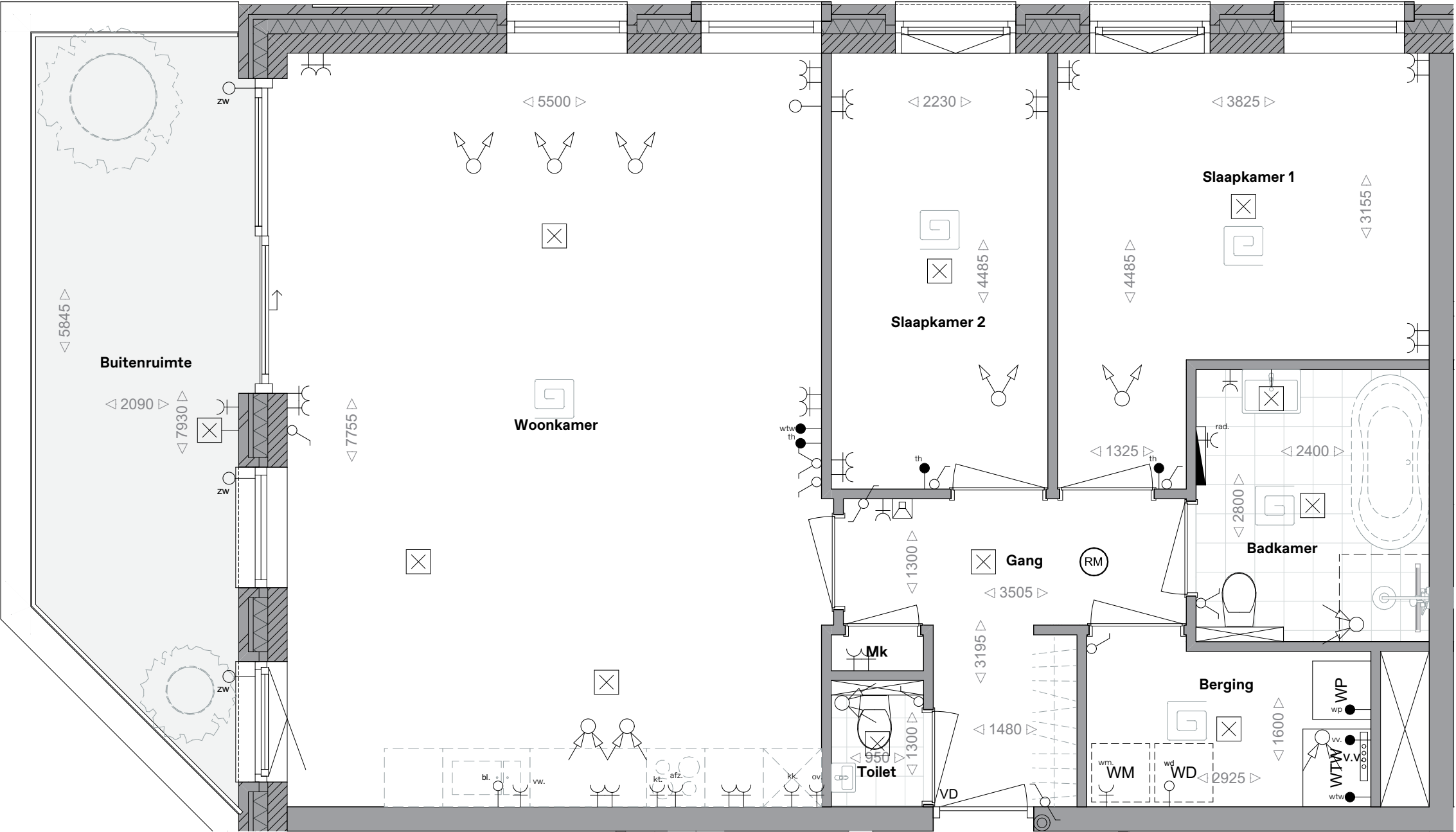


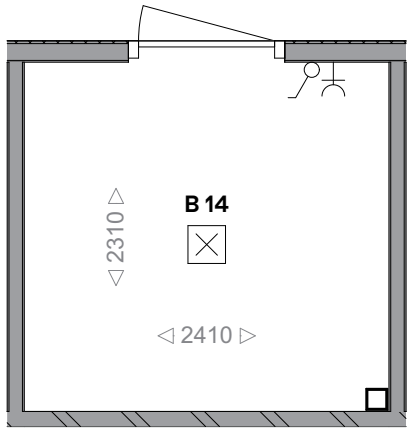
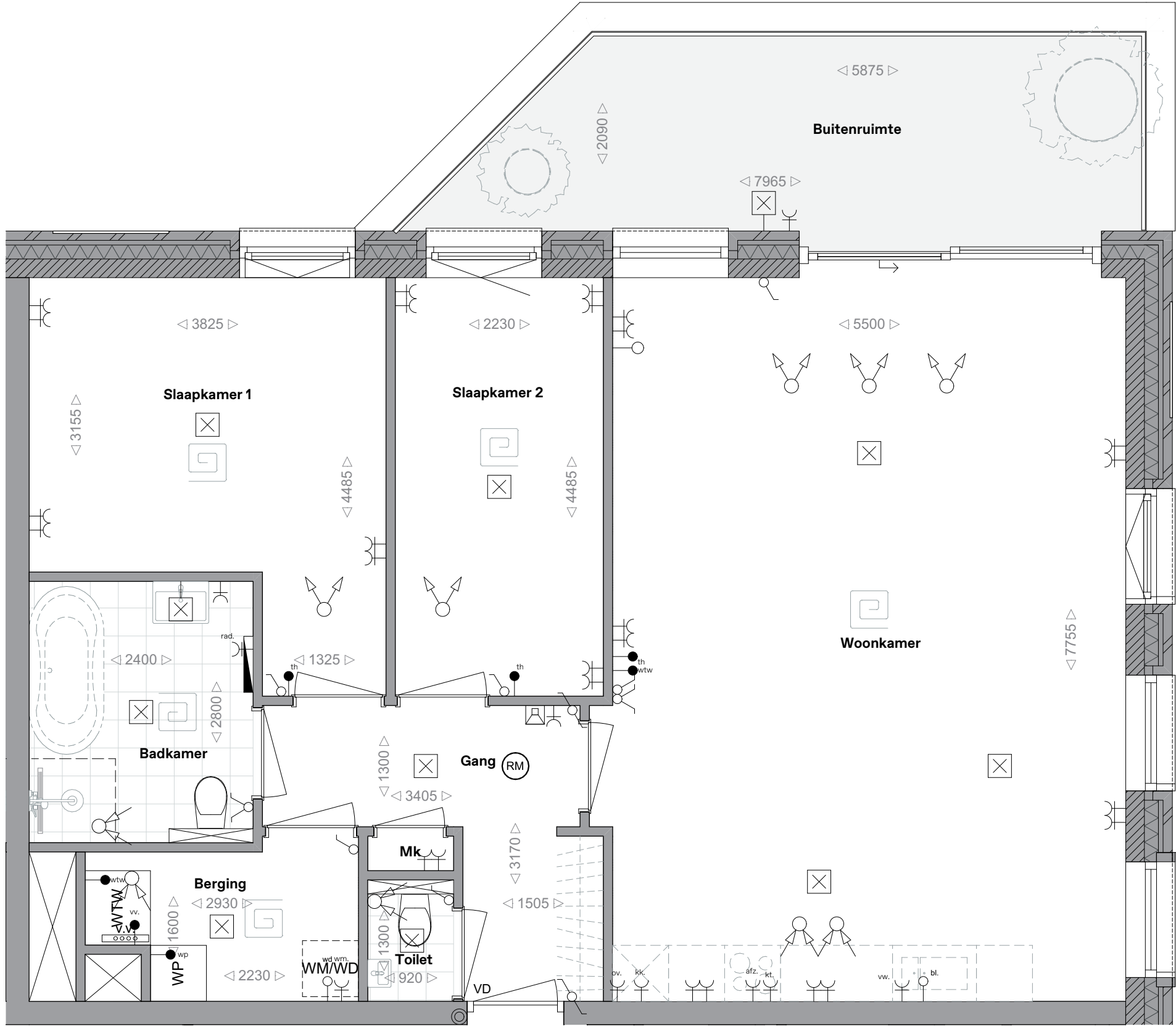
Berging



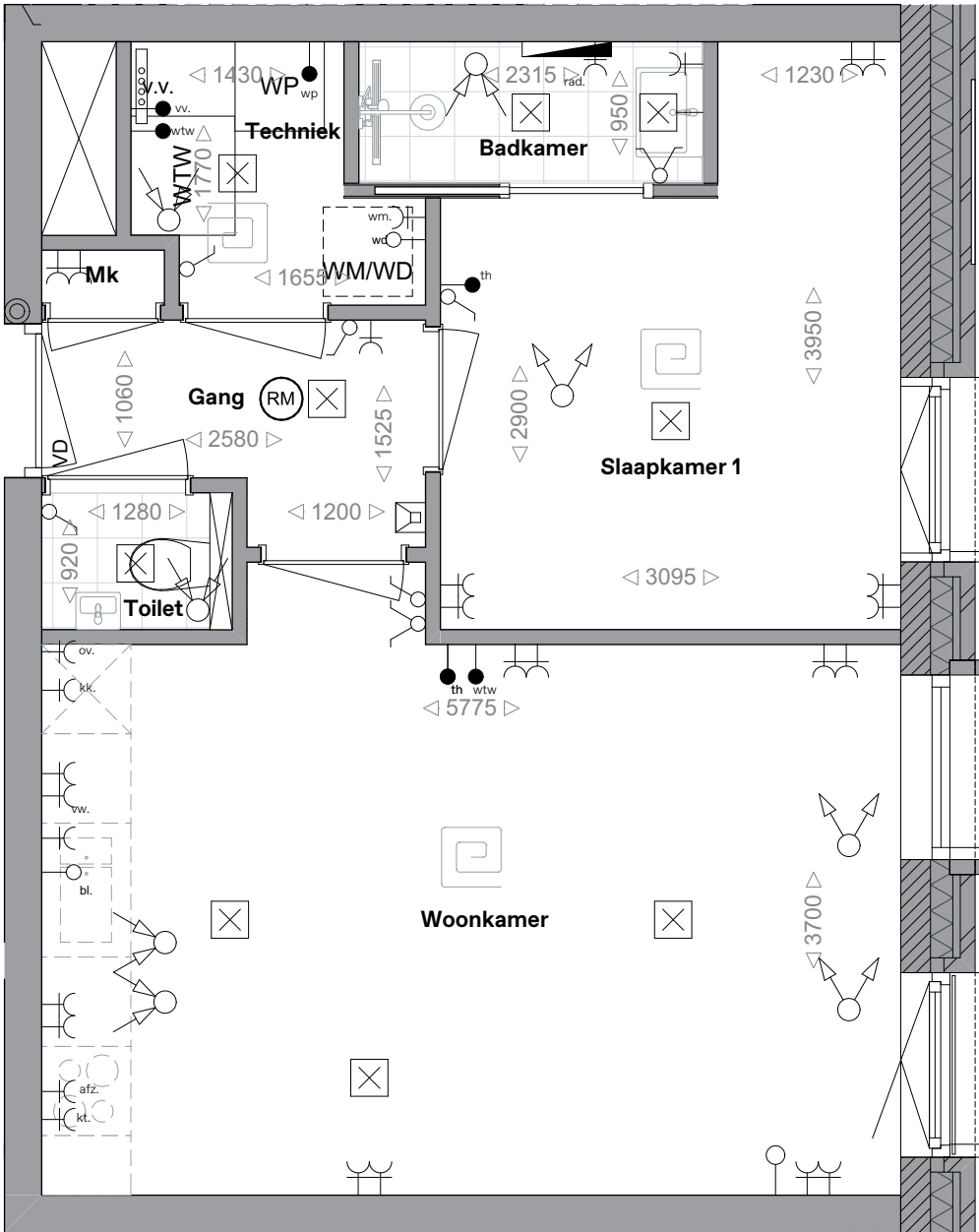
Berging

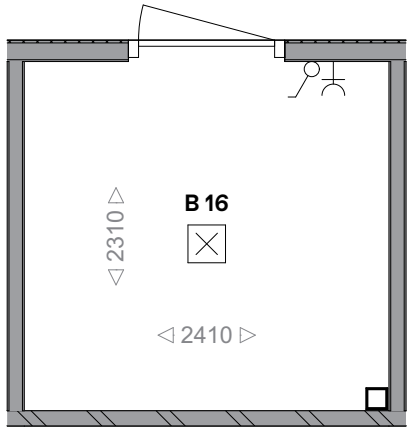




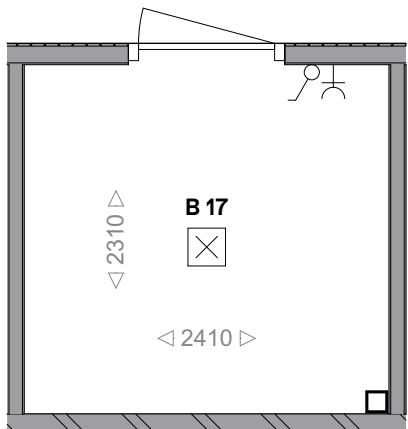
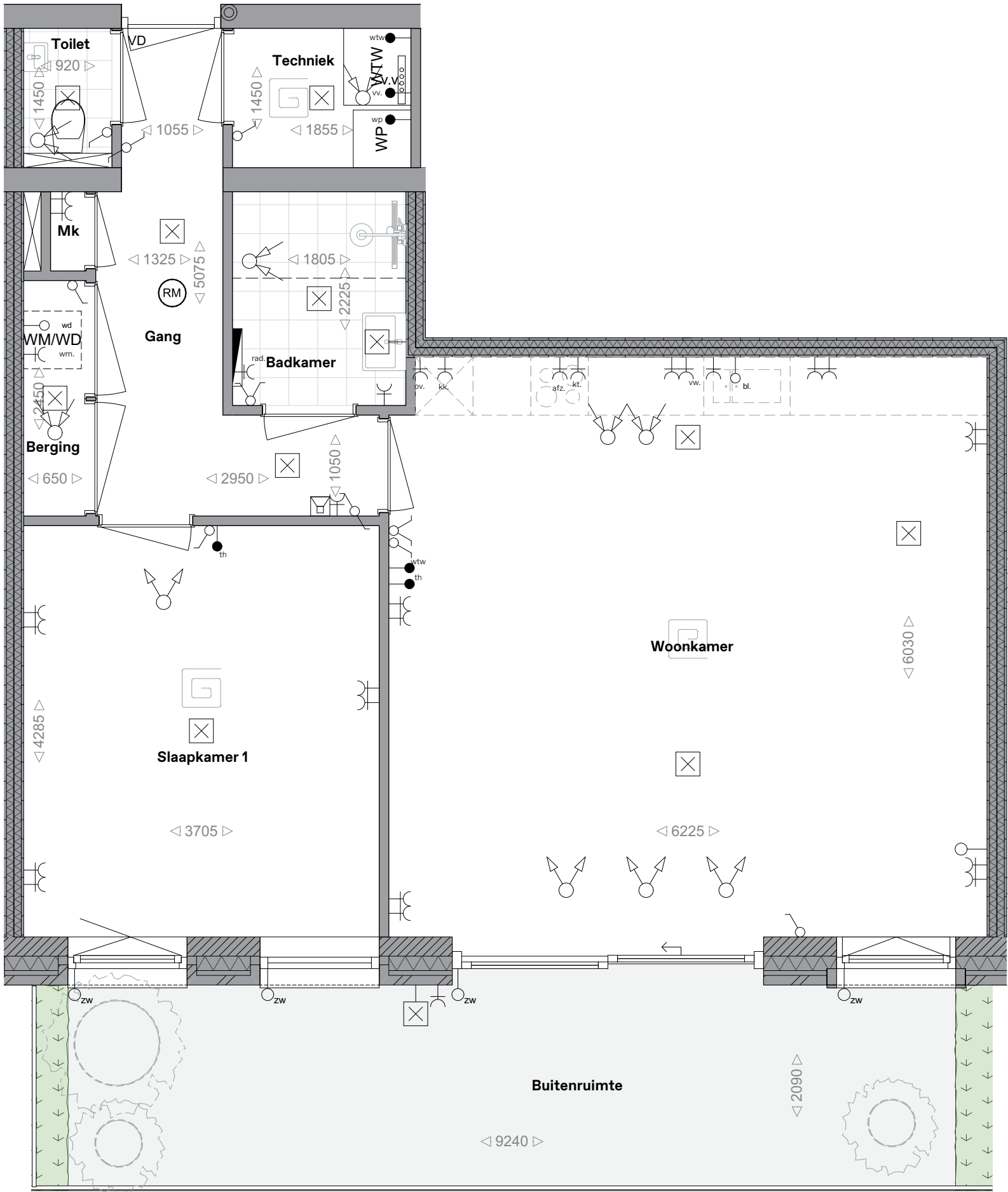


Berging

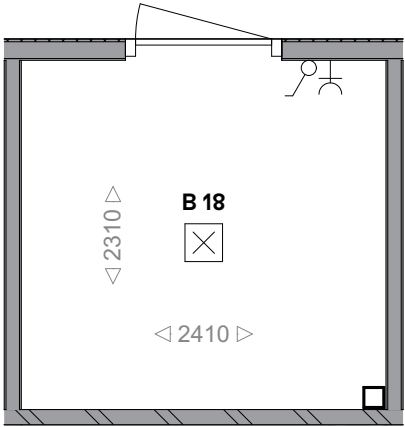




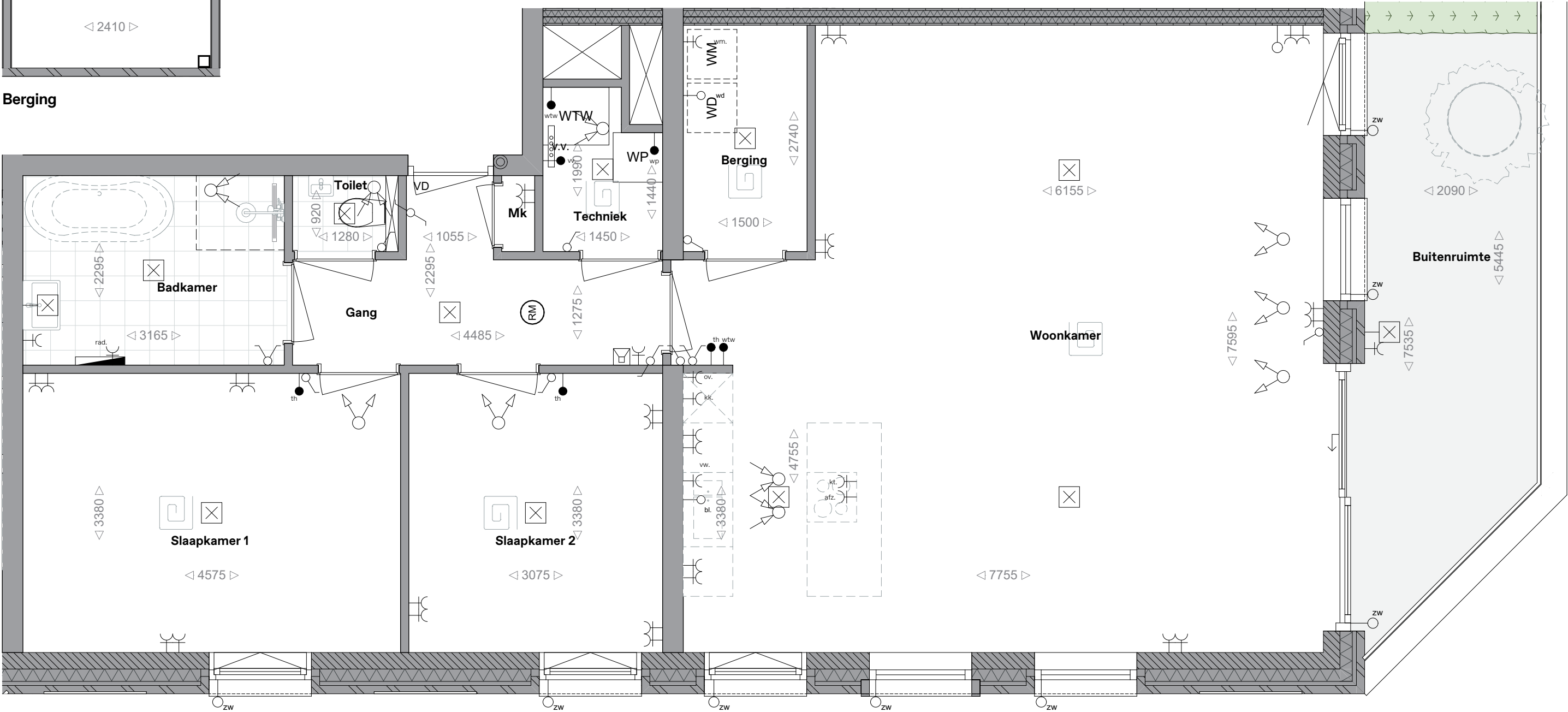
Berging

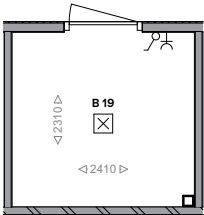
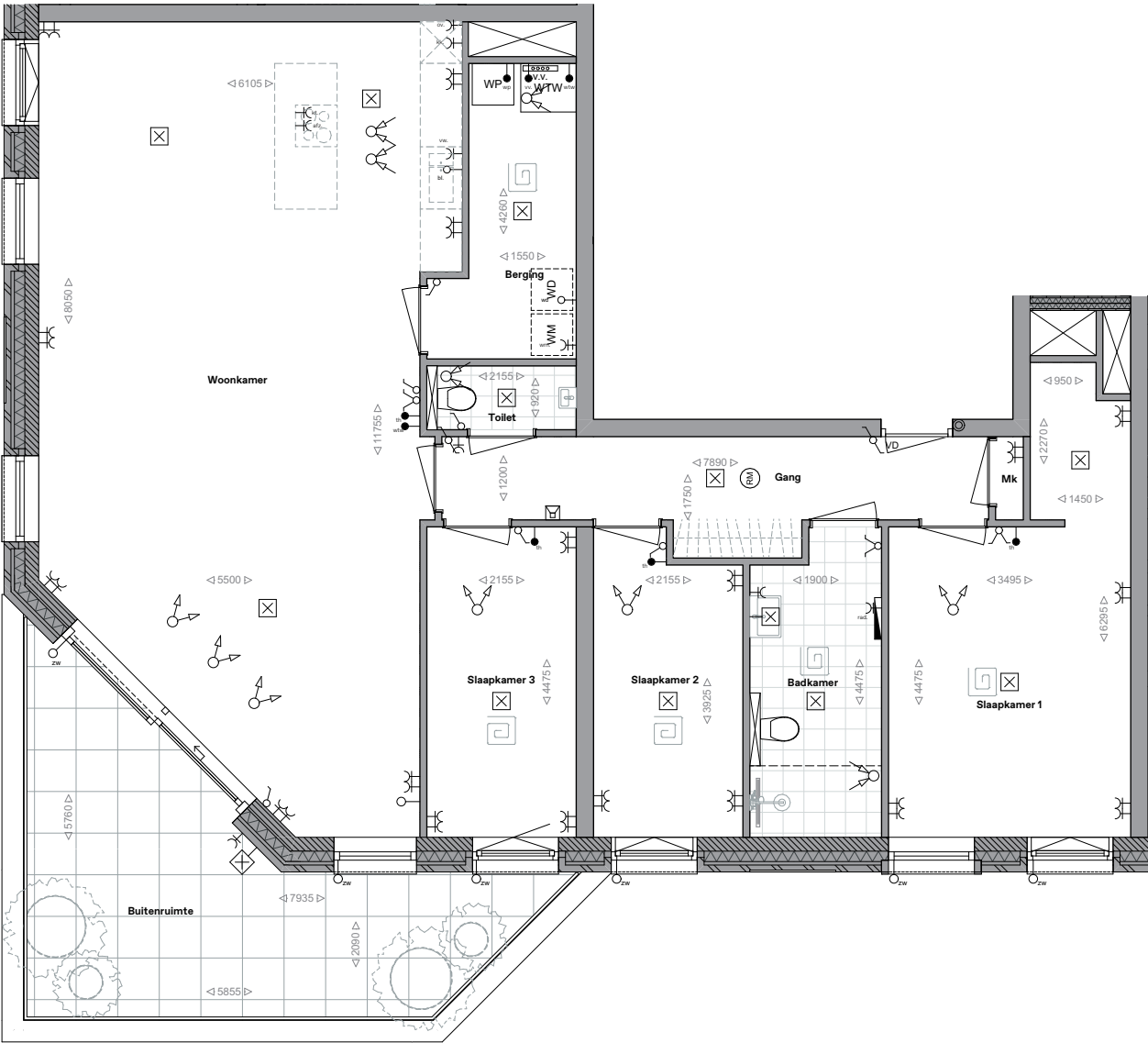


Berging

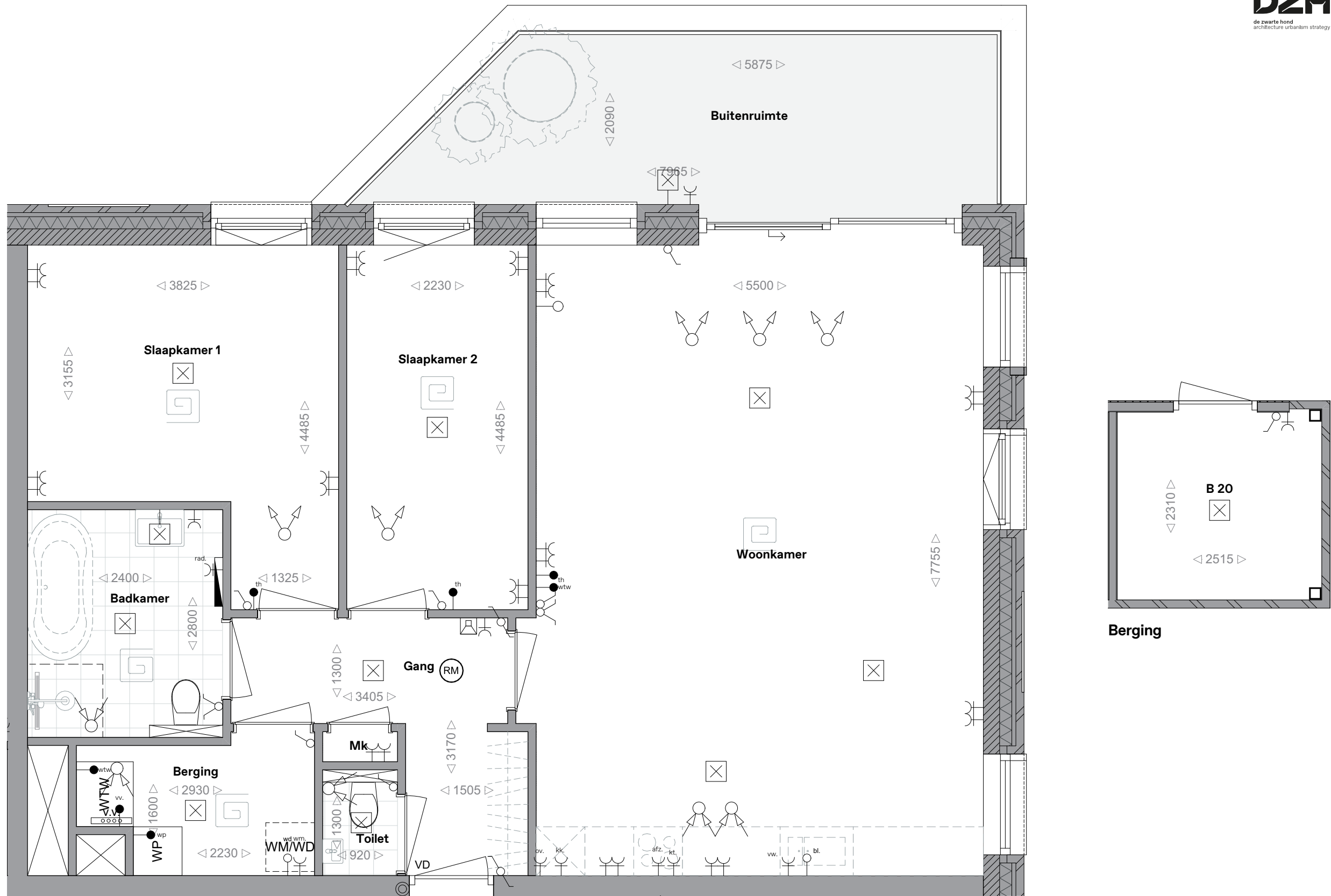


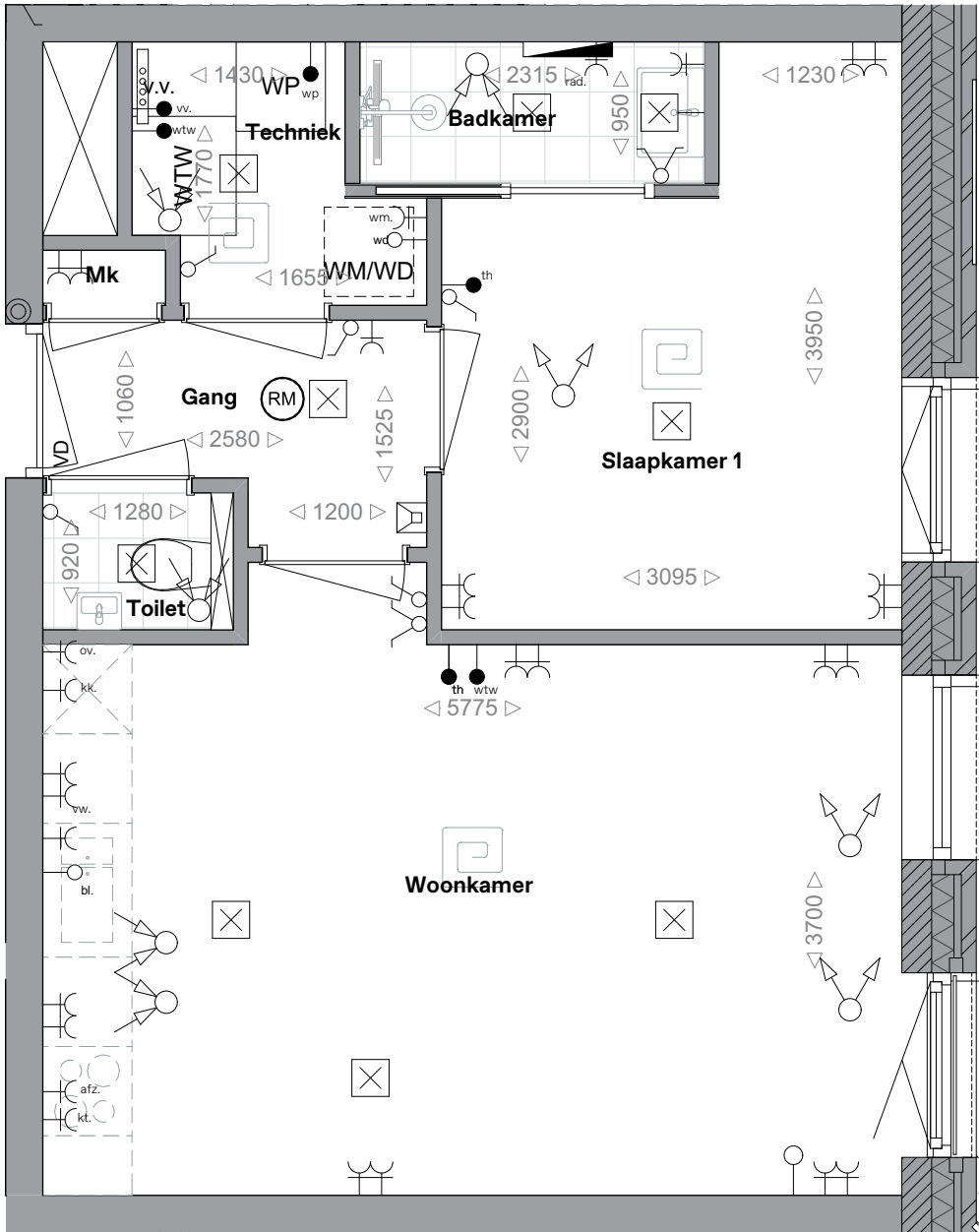
Berging

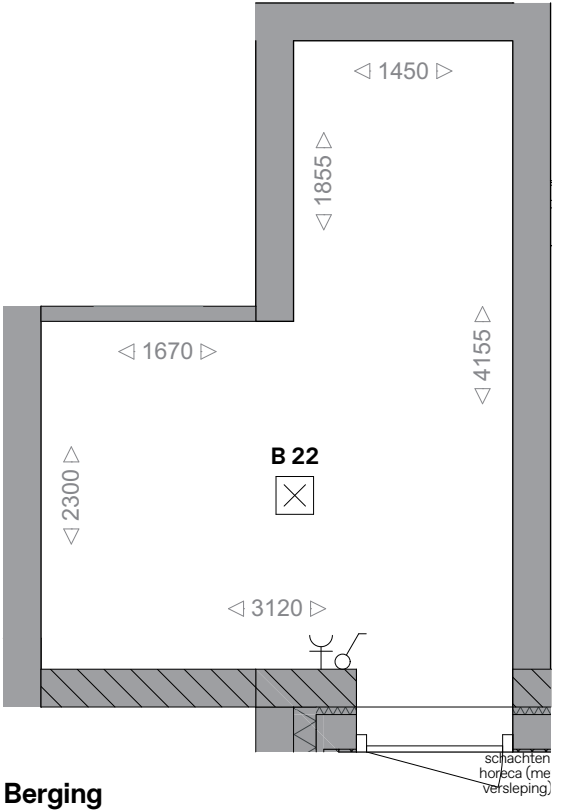
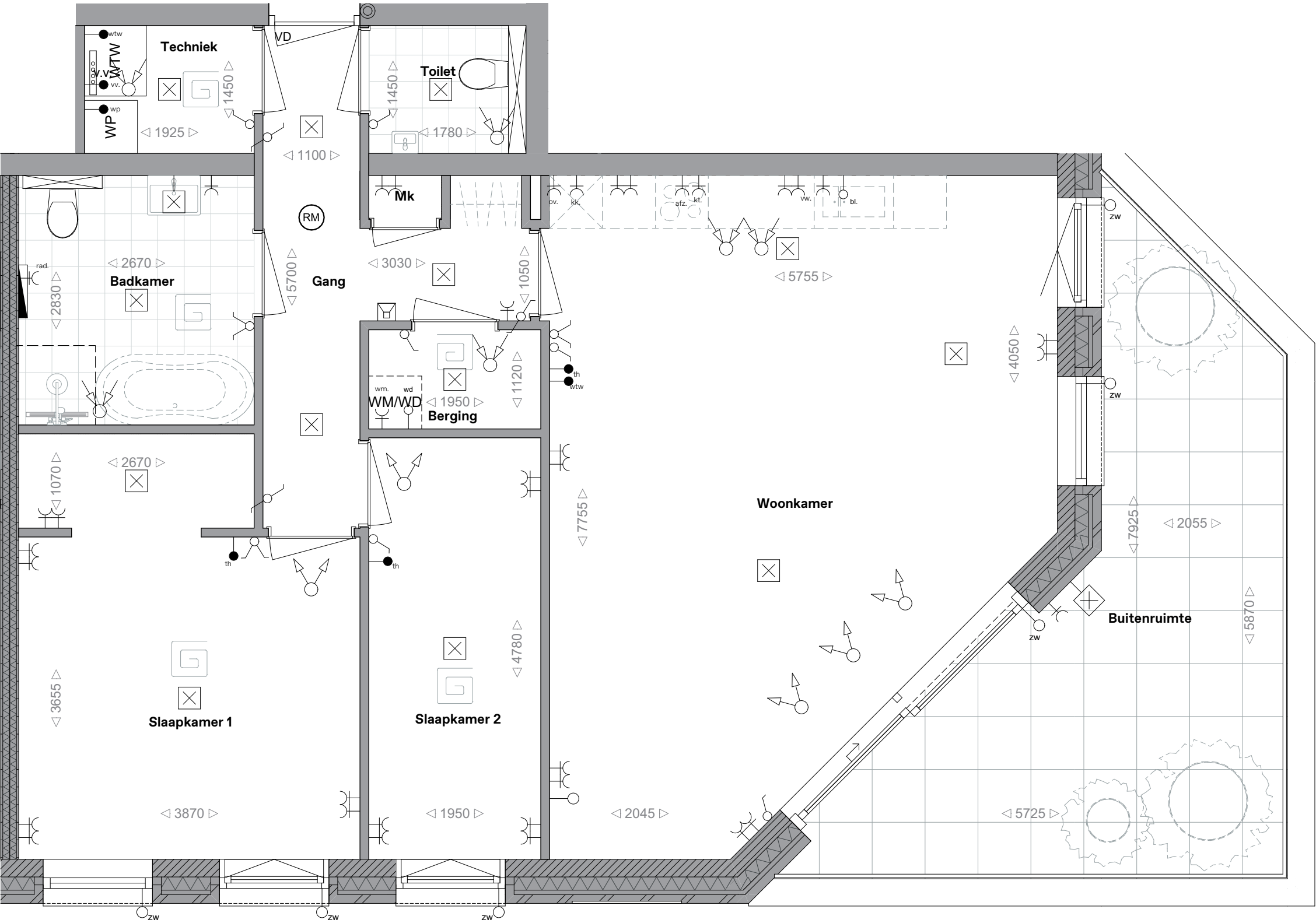


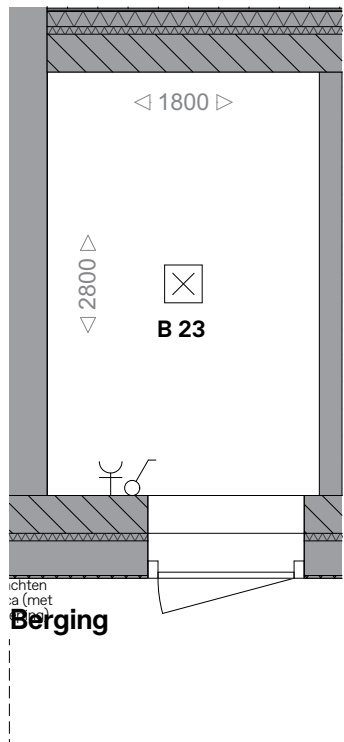


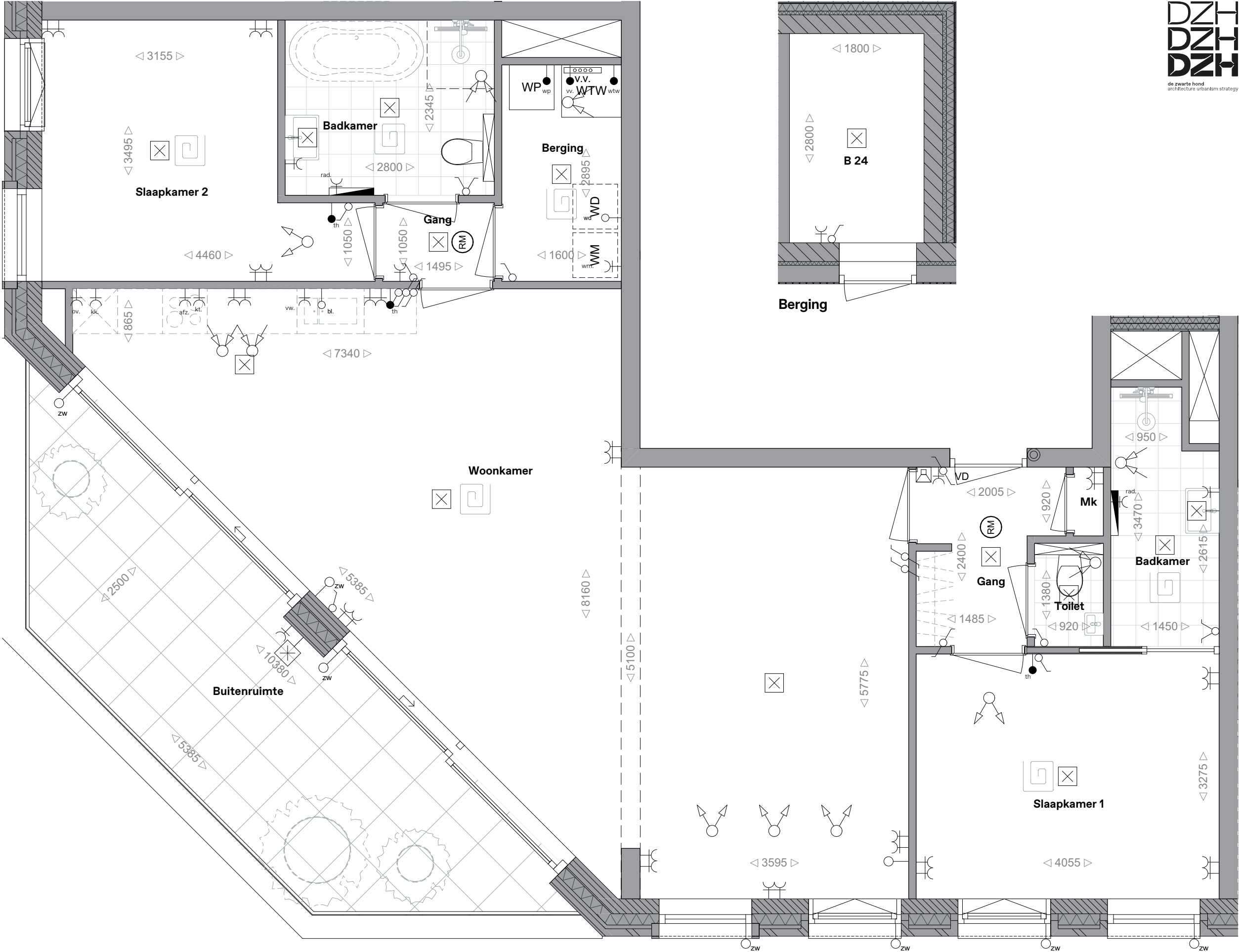
Berging

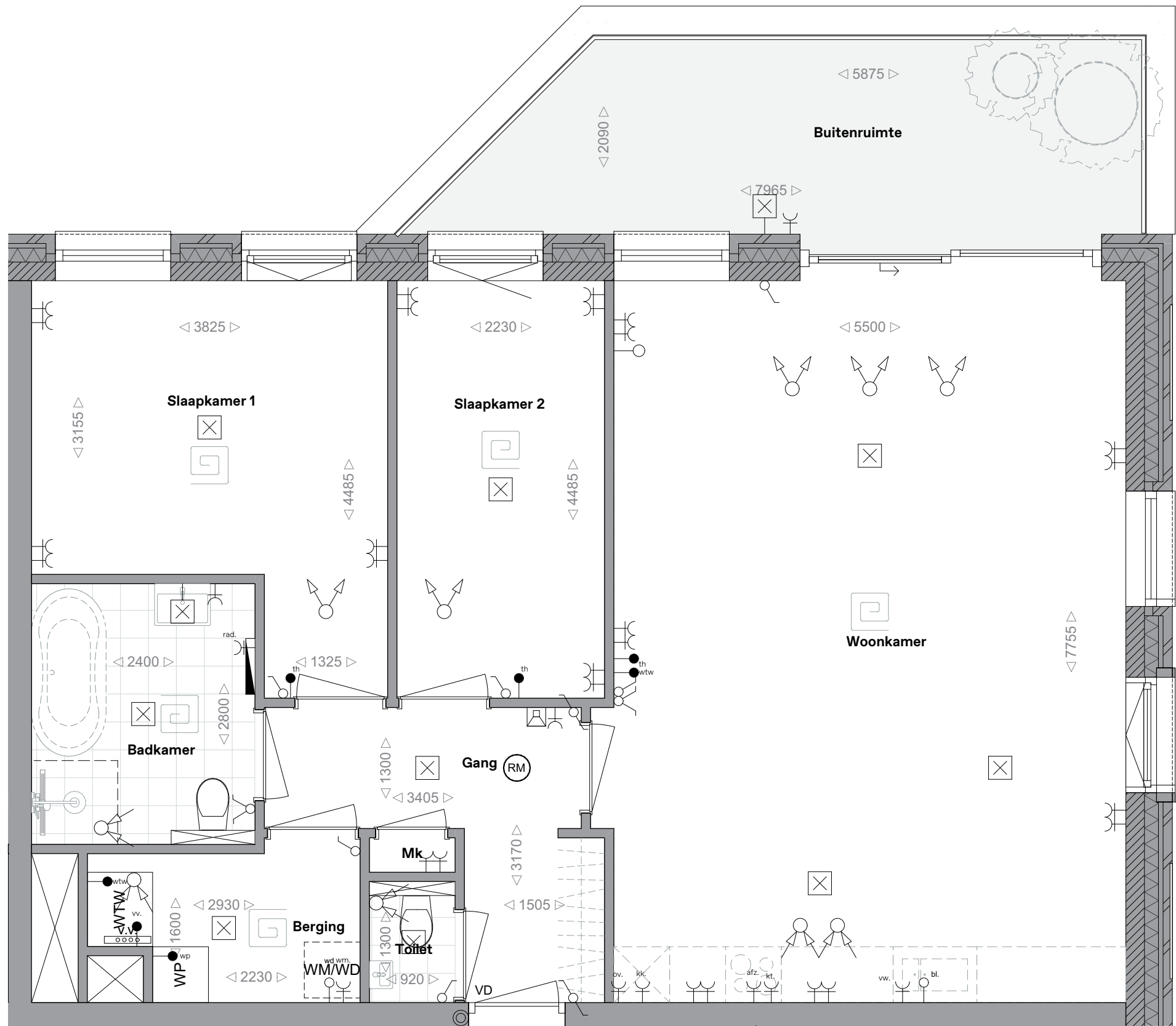


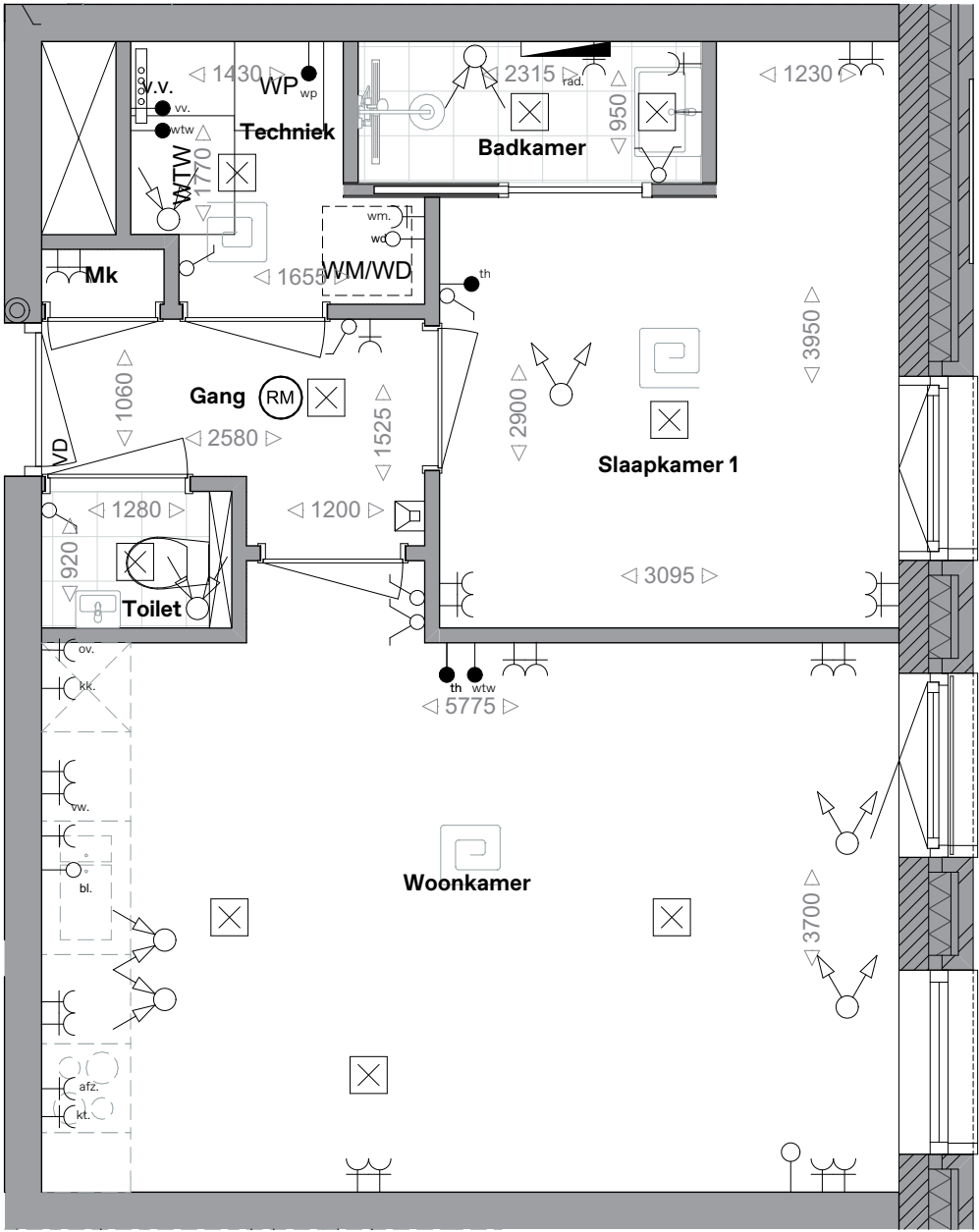


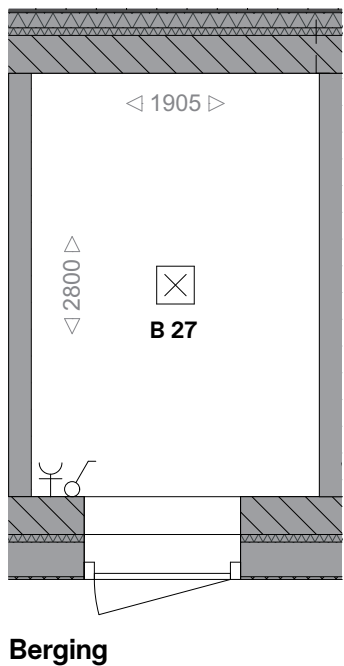
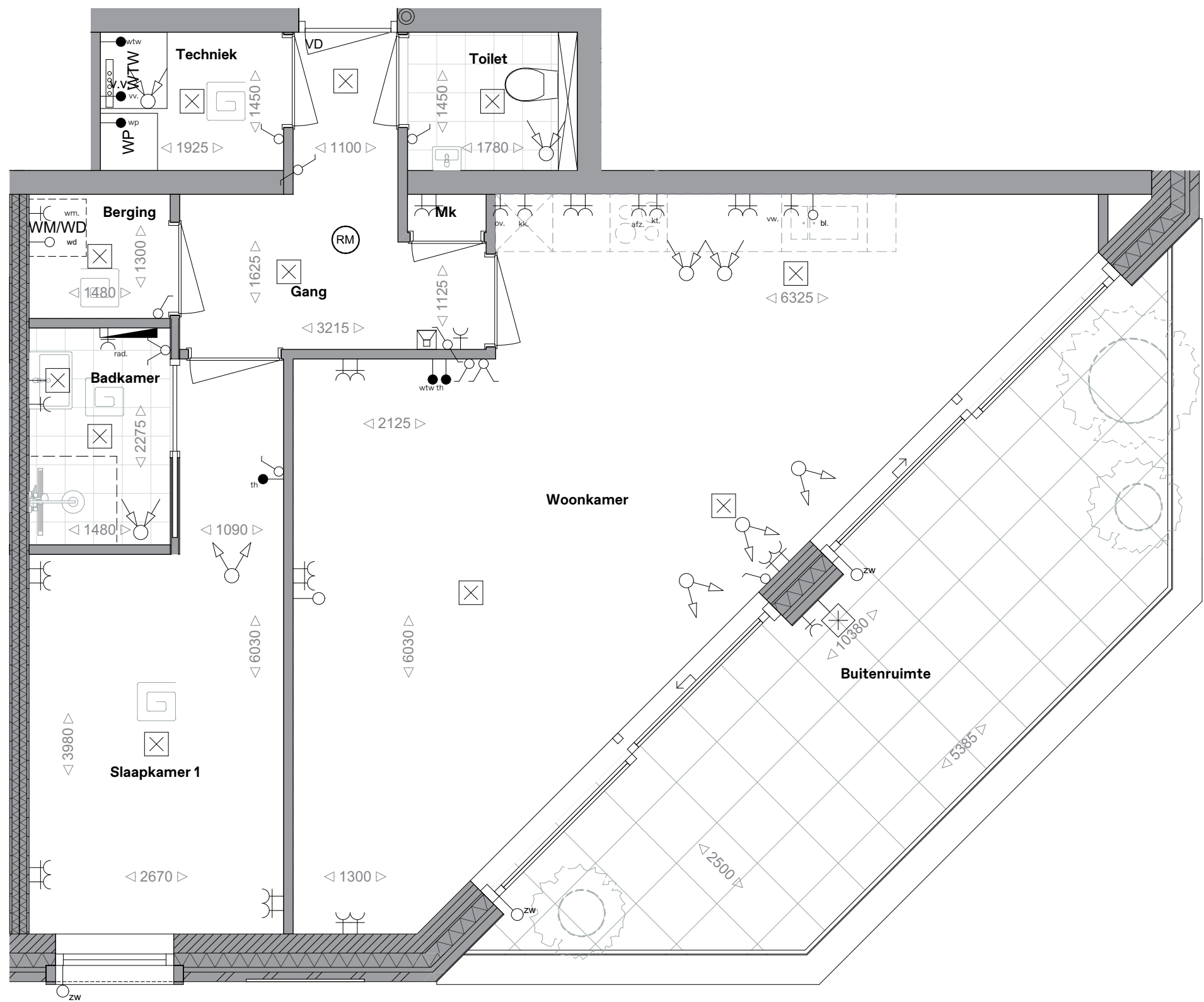


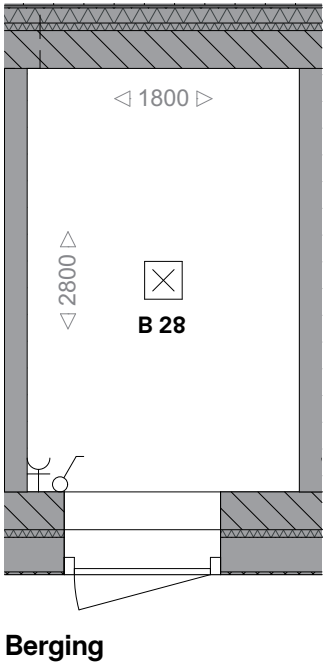


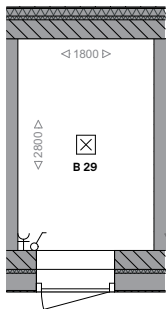
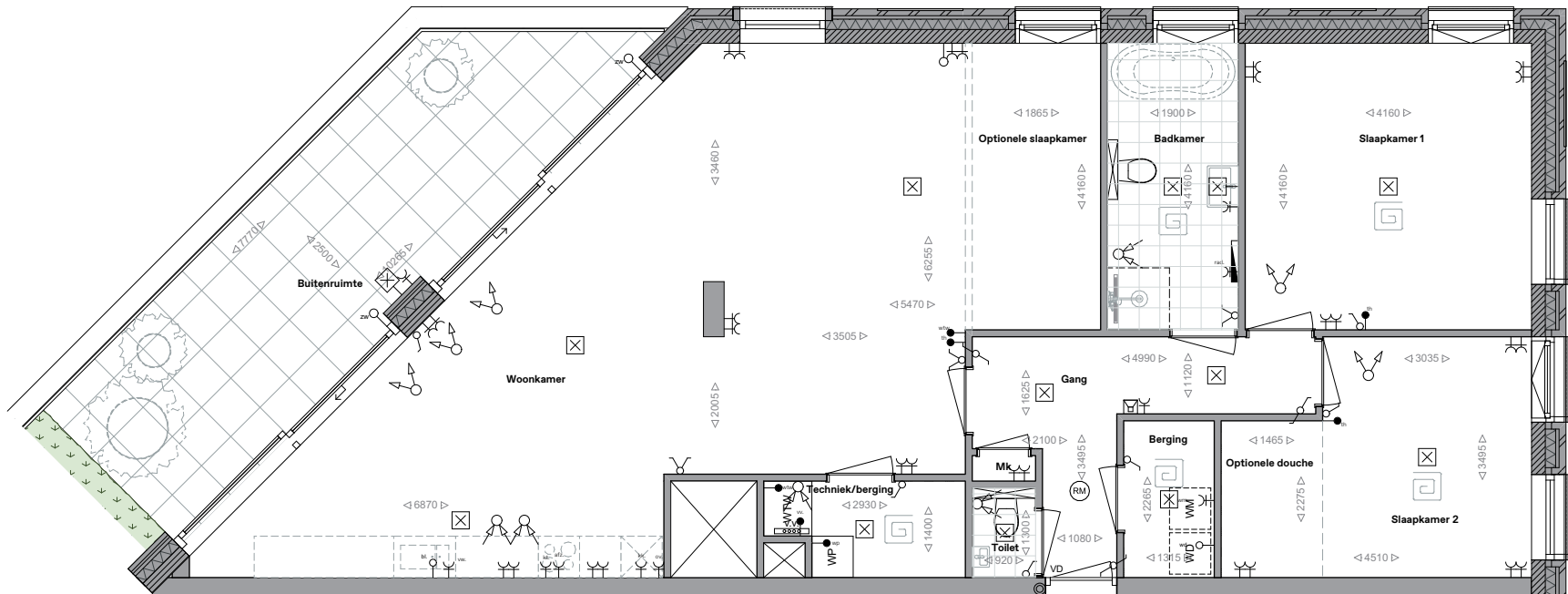




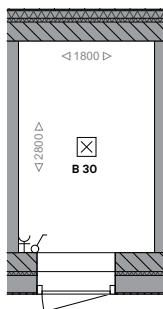
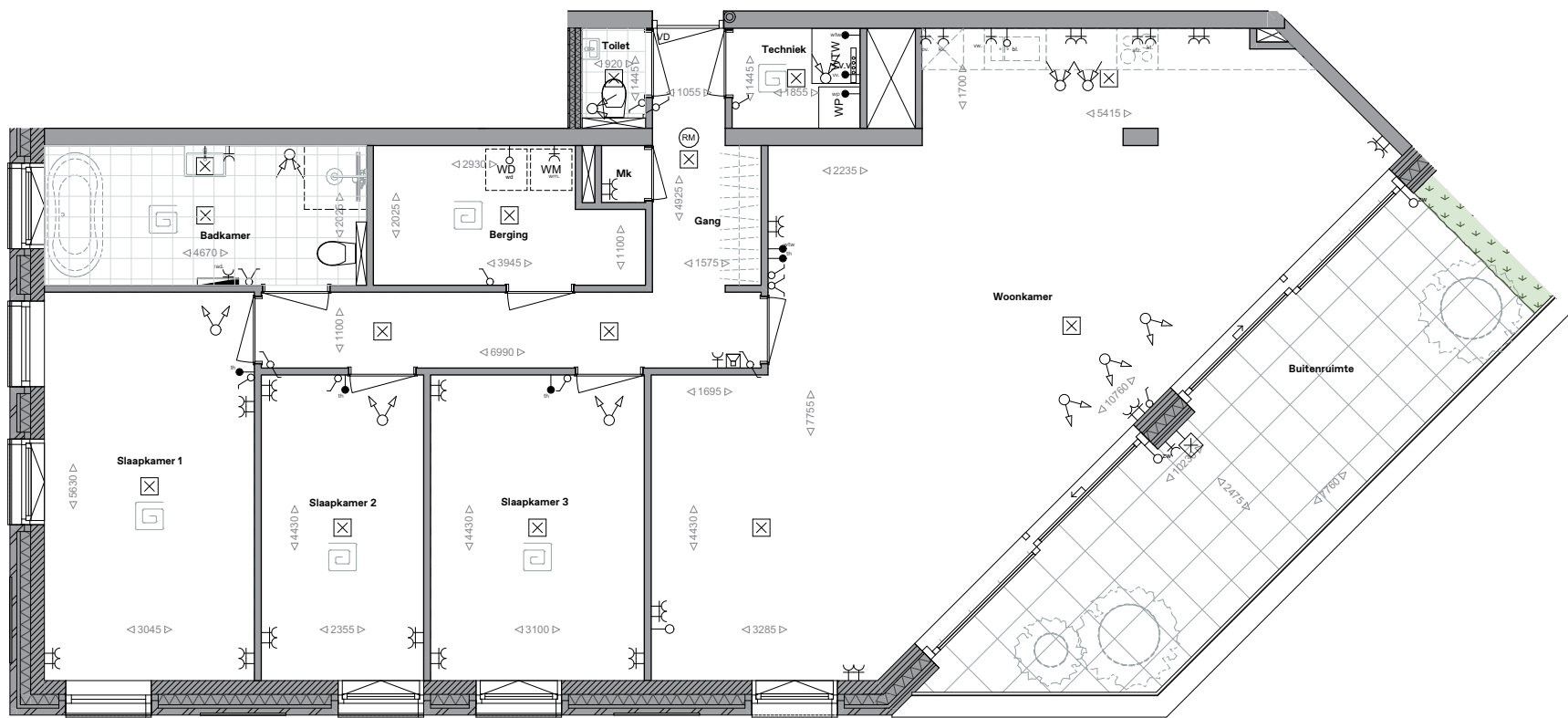




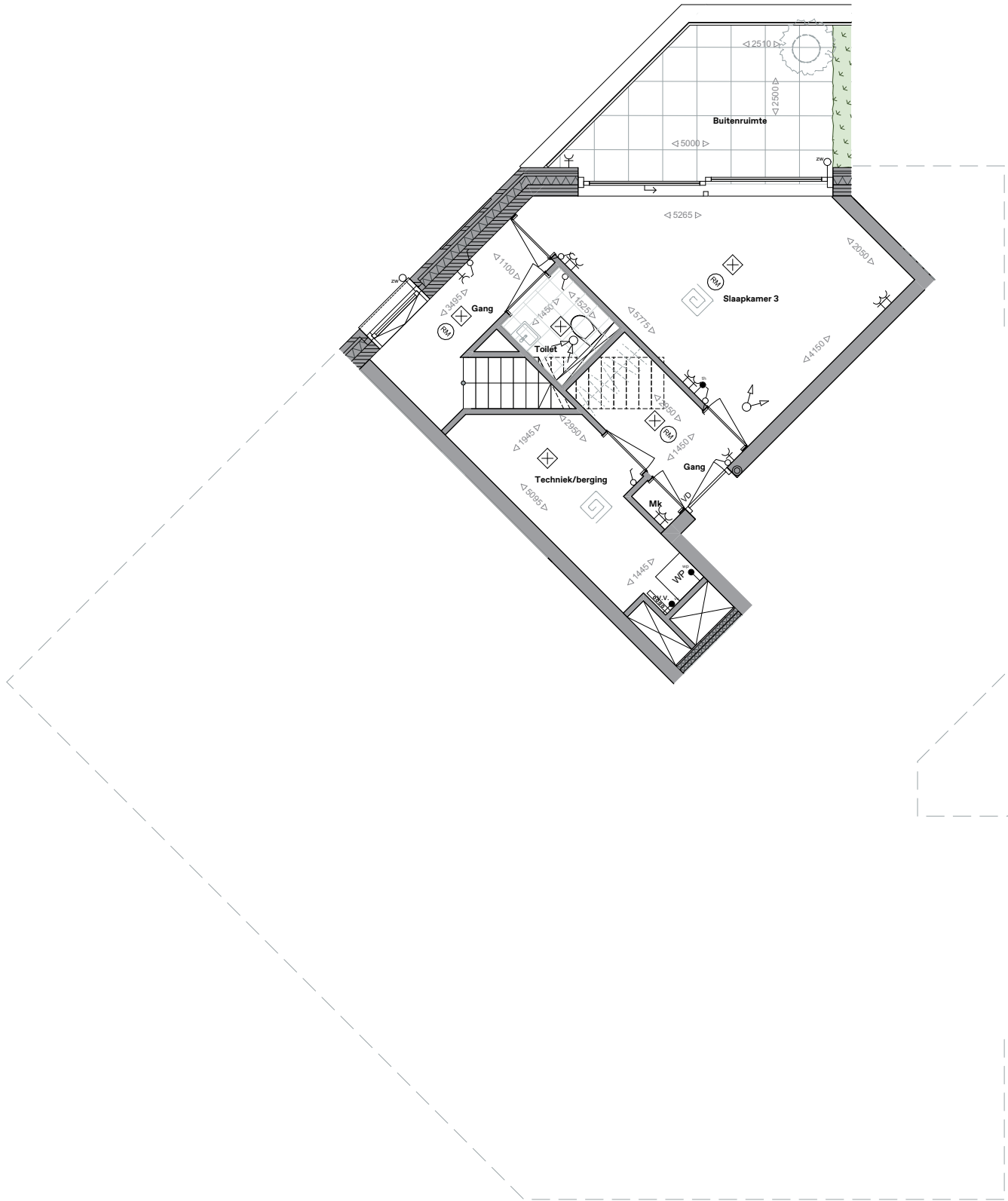




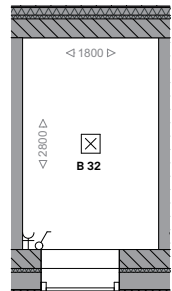
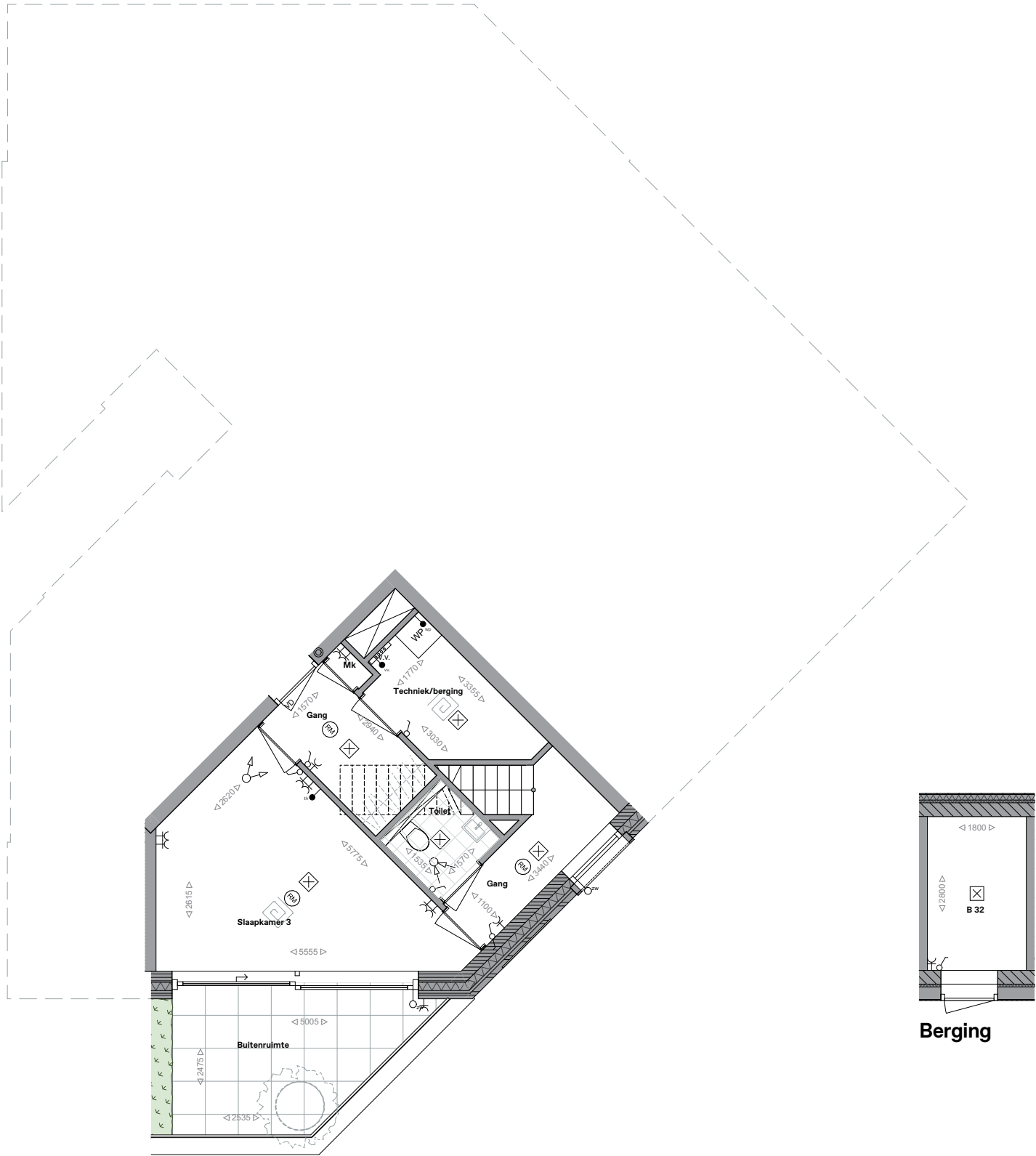
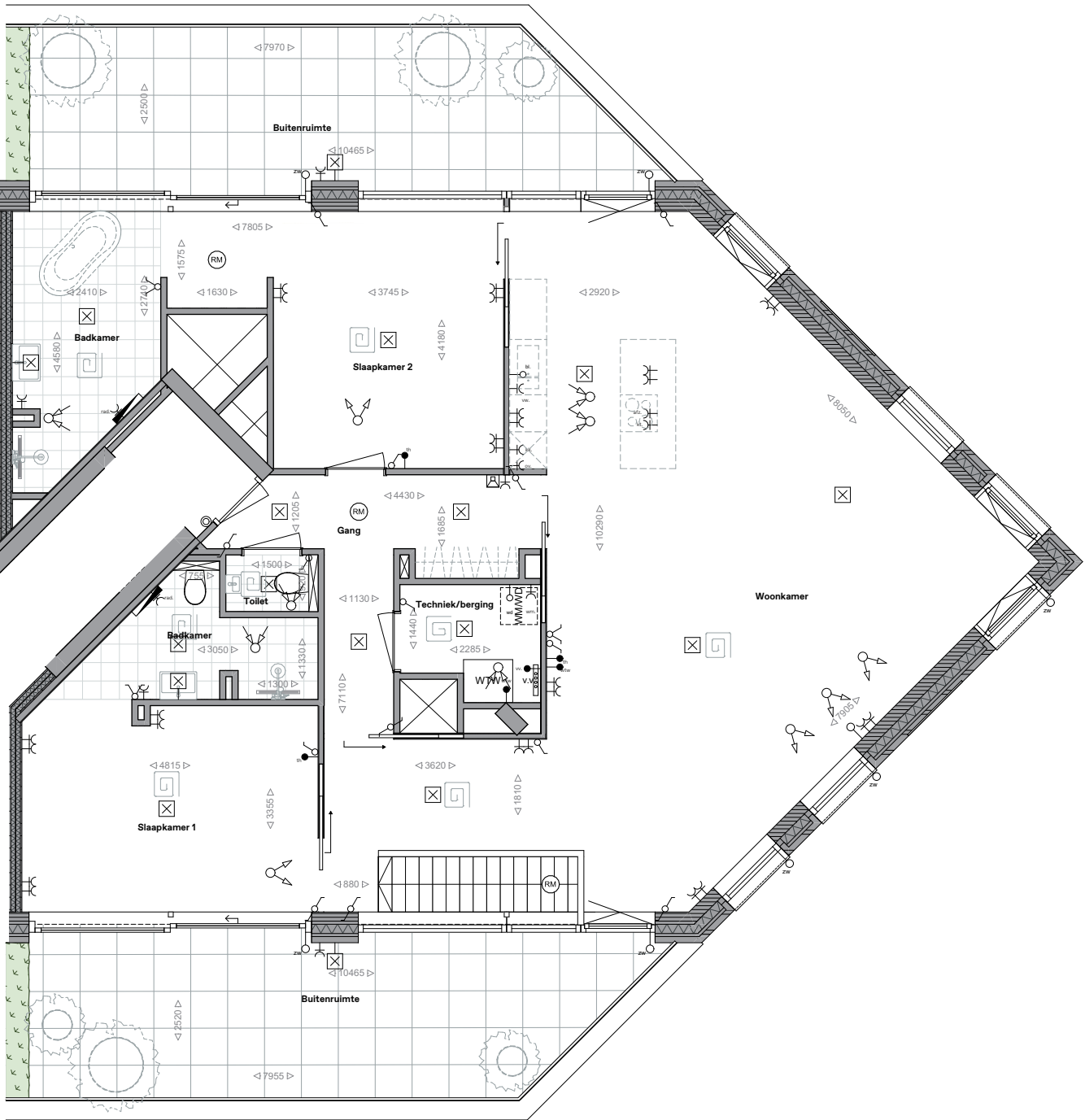
Berging



Berging



Berging



Berging

