

Technische Omschrijving verkoop 7 appartementen 'Les Beaux Jours' te Rotterdam Kralingen

Project omschrijving

Op een unieke locatie in Kralingen worden 7 koopappartementen gerealiseerd onder hoogwaardige architectuur. Aan de De Lairesselaan 92 wordt het appartementengebouw in stijl van de directe omgeving opgetrokken. Alle appartementen zijn uniek en bieden elk hun eigen mogelijkheden en wooncomfort.

Algemeen

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

Aannemersbedrijf P. van Leeuwen 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 appartementen. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meerkosten.

Als het appartement wordt gekocht terwijl deze al in aanbouw of gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan is de uitvoering van het appartement leidend. 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 apparatuur, meubilair en groenvoorziening dient alleen ter indicatie en is, voor zover niet uitdrukkelijk in de omschrijving genoemd, niet in de koopsom inbegrepen. Hoewel verkoopbrochure en artist impressions zo exact mogelijk zijn, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

De verkooptekeningen en technische omschrijving zijn onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. Na het tekenen van de overeenkomsten wordt u in de gelegenheid gesteld een keuze te maken uit een aantal alternatieven (meer- en minderwerklijst) met de bijbehorende deadlines.

De inrichting van het openbaar gebied is gebaseerd op de laatst bekende gegevens. Wijzigingen daarop en planning van deze werkzaamheden vallen buiten verantwoordelijkheid en invloedssfeer van ontwikkelaar en aannemer.

Garantie

De appartementen worden door ons verkocht met een door Woningborg N.V. afgegeven waarborg-certificaat. Het certificaat waarborgt dat uw appartement wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Kortweg beschermt de garantie- en waarborgregeling u gedurende vele jaren voor eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van een appartement verbonden zijn.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en voorwaarden. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn, ofwel nadeliger zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

De bouwstoffen, waarvan een KOMO- of KIWA-attest bestaat, moeten met dit attest geleverd worden. Tevens zijn van toepassing het Bouwbesluit, ministeriële regelingen en aansluitvoorwaarden water en elektra.

Indien tekening en technische omschrijving onderling in strijd zijn, is de technische omschrijving leidend.

Hoogteligging van het appartementengebouw

Het peil van het appartementengebouw is gelijk aan de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het entreegebied en wordt in overleg met de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de Gemeente Rotterdam vastgesteld.

Berging / parkeren

De appartementen zijn standaard voorzien van een inpandige berging op de begane grond. Naast het appartementengebouw worden op eigen terrein parkeerplaatsen gerealiseerd conform tekening.

Grondwerk

Graafwerk wordt verricht ten behoeve van de aanleg van:

- de funderingen van het appartementengebouw
- alle rioleringsleidingen
- alle leidingen t.b.v. nutsvoorzieningen
- de warmtebronnen inclusief leidingwerk

Leidingsleuven ten behoeve van alle leidingwerk vanaf de erfgrans tot aan het gebouw worden na het aanbrengen van de leidingen aangevuld met uitkomende grond.

De fundering van het gebouw wordt aan de buitenzijde aangevuld met uitkomende grond.

Onder de begane grondvloer wordt voorzien in een kruipruimte ter plaatse van leidingzone's. Het niet bebouwde en/of bestrate gedeelte van het perceel zal met uitkomende grond worden afgewerkt.

Riolering

Vanaf de diverse afvoerpunten in het appartement worden kunststof afvoerleidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering.

De buitenriolering voor het "vuile" water wordt uitgevoerd in een kunststofbuis en wordt aangesloten op het openbare rioolstelsel. Het "vuile" watersysteem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt in een gecombineerde schoorsteen of ventilatiepan. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op de schoonwaterriolering.

Bestrating

De terreinverharding en de inrichting van het openbaar gebied zullen worden uitgevoerd op basis van het terreinplan. De bestratingen van de algemene buitenruimten zullen worden uitgevoerd in een nader te bepalen bestrating. De toerit naar de buitenparkeerplaatsen zal worden uitgevoerd in bestrating alsmede de parkeervakken.

Terreininrichting

Rondom het gebouw worden deels hagen aangebracht. Rondom langs de watergang wordt een hardhouten beschoeiing geplaatst. De inrichting binnen de erf grenzen wordt conform tekening uitgevoerd. De privé tuin van de begane grond appartementen worden enkel voorzien van erfafscheidingen conform tekening. De bestaande bomen langs de randen van het kavel zullen waar mogelijk gehandhaafd blijven.

Fundering

Onder het gebouw wordt conform opgave van de constructeur een fundering van betonnen palen geheid en daarover worden funderingsbalken aangebracht. In de leiding sleuven worden de benodigde leidingen onder en door de balken binnen de appartementen aangebracht. Ten behoeve van de liftinstallatie zal een liftput worden aangebracht.

Begane grondvloer

De begane grondvloer van het gehele gebouw wordt gemaakt van een betonnen systeemvloer, voorzien van isolatie. De ruimte onder de begane grondvloer van de appartementen is ter plaatse van leidingtracé's toegankelijk als kruipruimte welke bereikbaar is middels kruipluiken in de begane grondvloer.

Verdiepingsvloeren

De constructievloeren van de verdiepingen worden uitgevoerd met betonnen systeemvloeren welke in het werk worden aangestort met beton en waar nodig geïsoleerd. Aan de plafondzijde blijven V-naden in het zicht. In de appartementen wordt op de constructievloer van de 1^e en 2^e verdieping een schuimbetonlaag aangebracht met daarop een zwevende afwerkvloer.

Casco

De dragende bouwmuren en woning-scheidende wanden worden vervaardigd van kalkzandsteen elementen. Het binnenspouwblad in de voor- en achtergevel is tevens vervaardigd van kalkzandsteen elementen. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gipsblokken of cellenbeton. Waar nodig zullen ten behoeve van installaties niet-dragende wanden in kalkzandsteen uitgevoerd worden.

Trappen

De trappen in het trappenhuis en galerij worden evenals de tussenbordessen uitgevoerd in prefab beton.

Galerij

De galerij wordt uitgevoerd in prefab beton. De balustrades van de galerij bestaan uit een metalen hekwerk in gecoate uitvoering.

Metaalconstructie

Metselwerkondersteuning boven kozijnopeningen worden uitgevoerd in thermisch verzinkte, gepoedercoat in nader te bepalen kleur stalen latei.

De dakconstructie wordt gedragen door enkele stalen spantconstructies en dragende kalkzandsteenwanden. Waar deze in het zicht komen, worden deze rondom afgetimmerd en geschilderd.

Dakconstructie

Het hellende dak wordt opgebouwd uit:

- geïsoleerde houten prefab-dak elementen, deels voorzien van verlaagd plafond. De onderzijde is afgewerkt met gipsplaten welke zijn voorzien van spacsputwerk.
- de bovenzijde van de dak elementen wordt voorzien van keramische dakpannen, inclusief de benodigde hulpstukken. Hierin worden zonnepanelen opgenomen.

Het dak wordt conform tekeningen uitgevoerd met een metalen goot en hulpstukken. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in kunststof. De platte daken ter plaatse van balkons wordt geïsoleerd uitgevoerd met bitumineuze dakbedekking voorzien van betontegels op tegel dragers.

Metselwerk

De gevels bestaan uit stootvoegloos schoonmetselwerk in gevelbaksteen. Het voegwerk van de gevels wordt uitgevoerd in doorstrijkmortel, kleur conform kleur- en materialenstaat. In het gevelmetselwerk worden, indien noodzakelijk, dilatatievoegen aangebracht. Deze dilatatievoegen worden niet afgewerkt.

Onder de raamkozijnen op de verdiepingen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen aangebracht. Onder raam- en deurkozijnen op de begane grond worden hardstenen dorpels aangebracht.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De kozijnen, ramen en deuren zijn uitgevoerd in aluminium. De kleur van de kozijnen en van de draaiende delen is aan de buiten- en binnenzijde conform kleur- en materialenstaat. De te openen ramen zijn van het type draai/kiiep. Het hang- en sluitwerk voldoet conform regelgeving aan de inbraakwerendheidsklasse 2.

De balustrades ten behoeve van doorvalveiligheid bestaan uit een metalen hekwerk in gecoate uitvoering.

De pui ter plaatse van de hoofdentree is uitgevoerd als aluminium vliesgevel, voorzien van een automatische deur.

Optioneel is het mogelijk om zonwerende screens toe te passen. Omschrijving en type is vastgelegd in het ontwerp. Deze zijn bij Aannemersbedrijf P. van Leeuwen op te vragen.

Buitendeuren

De aluminium appartement entree deur wordt voorzien van voordeurgarnituur. De overige buitendeuren zijn ook van aluminium.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren voorzien van een loopslot, deurkrukken en langsschilden. De deuren van badruimte en toilet hebben een vrij- en bezetsluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot. De binnendeuren zijn afgehangen aan paumelles in een stalen muur omvattend kozijn. De kozijnen en deuren worden uitgevoerd in de kleur Kristal wit en zijn plafondhoog.

Beglazing

De buitenramen en -deuren van het gehele appartement worden voorzien van isolerende HR++ beglazing. Door de hoge isolatiewaarde van de HR++ beglazing bestaat de kans dat de beglazing (incidenteel) condenseert aan de buitenzijde in de ochtend in combinatie met een hoge luchtvochtigheid. Vooral in het voor- en najaar is de kans het grootst. Deze condensatie verdwijnt vanzelf na enkele uren.

Schilderwerken

Kozijnaftimmeringen en overige aftimmeringen worden in het werk geschilderd. Eventueel zichtbare aftimmering van de spanten op de tweede verdieping worden in het werk geschilderd.

Tegelwerk

Met betrekking tot het tegelwerk in het appartement hebben wij met zorg een keuzepakket samengesteld. Uit de standaard keuzemogelijkheden welke wij u aanbieden kunt u zonder verdere verrekening van meerwerk een wand- en vloertegel met bijbehorende voegkleur uitkiezen.

In basis is onderstaande tegel aangehouden, wanneer u een andere tegel en/of andere afmetingen wenst, wordt deze wandtegel verrekend op basis van stelpost wandtegel materiaal € 20,00/m² incl. BTW en vloertegel stelpost materiaal € 25,00 incl. BTW.

Een andere keuze tegelwerk kunt u maken bij Bouwcenter Esselink (waar tevens het sanitair kan worden gekozen).

De wanden in badkamer en toilet worden afgewerkt met wandtegels in een afmeting van 200x250 mm. De wanden in de badkamer en toilet worden betegeld tot aan het plafond. De omkanten van de gevelopening ter plaatse van het (eventuele) raamkozijn in de badkamer worden eveneens betegeld. De vloeren in badkamer en toilet worden afgewerkt met vloertegels, afmetingen 400x400 mm. Het voegwerk van het wandtegelwerk wordt standaard in wit uitgevoerd. Het voegwerk van het vloertegelwerk wordt standaard in grijs uitgevoerd. In de deuropening van zowel de badkamer als de toiletruimte worden kunststenen dorpels aangebracht.

Wand- en plafondafwerkingen

Appartementen:

De wanden, voor zover niet betegeld, worden met uitzondering van de meterkast, behang klaar (dus gereed om te behangen) opgeleverd. Voordat u een nadere wandafwerking (bijvoorbeeld behang of dergelijke) aanbrengt, is het noodzakelijk dat u de wandoppervlakte geheel naloopt op kleine oneffenheden met een plamuurmes en schuurpapier. Afhankelijk van de lengte van de wanden bestaat de mogelijkheid dat deze middels een dilatatievoeg wordt gescheiden om krimp- en/of scheurvorming te voorkomen. Deze dilatatievoeg blijft mogelijk in het zicht, of zal enige tijd na ingebruikname zichtbaar worden.

De betonnen plafonds, uitgezonderd het betonplafond van de meterkast, worden voorzien van spacsputwerk, kleur wit.

De schuine plafonds en de verlaagde plafonds op de tweede verdieping worden uitgevoerd in gipsplaat voorzien van spacsputwerk.

Algemene ruimten:

De plafonds in de entreezone en trappenhuis worden voorzien van een akoestisch plafond. De vloeren in het entreegebied op de begane grond worden uitgevoerd in keramische vloertegels 600x600mm, alsook de gangzone bij het trappenhuis op de verdieping. De betontrappen en tussenbordessen zijn vanuit de betonfabriek aan de bovenzijde fabrieksmatig afgewerkt. De trappen worden voorzien van trapbomen.

De kalkzandsteen wanden van het entreegebied en trappenhuis worden voorzien van vinylbehang in kleur, deels voorzien van print.

De wanden van de berging bestaan uit kalkzandsteen wanden en worden niet nader afgewerkt.

De betonvloer van de bergingen bestaat uit een zandcementdekvloer. U kunt zelf een bijvoorbeeld een coating (laten) aanbrengen.

Dekvloeren

De vloeren van de appartementen worden uitgevoerd als een zwevende dekvloer. In de dekvloeren worden diverse leidingen opgenomen. De vlakheid van de dekvloeren voldoet aan de gestelde eisen vanuit Bouwbesluit.

Wanneer u voorkeur heeft voor 'harde' vloerafwerking adviseren wij u goed te laten informeren over het voorkomen van geluidsoverlast aan uw burens.

Wanneer u gietvloeren, tegels, laminaat, vinyl of houten vloeren gaat aanbrengen adviseren wij u de vloer na oplevering op vlakheid te laten controleren en indien nodig deze, door de betreffende firma, te laten egaliseren.

Daarnaast kunnen in de dekvloeren krimp-scheuren ontstaan door droging of uitzetting/krimp van de ondergrond. Bij oplevering wordt een opstook protocol verstrekt.

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten geleverd of aangebracht. Aansluitend onder de gevelkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht welke ongeveer 20 mm voor de wand uitsteken.

Keukenblok en -kasten

Het appartement wordt niet voorzien van een keuken. De benodigde aansluitvoorzieningen voor de door u uitgezochte keuken dienen kenbaar gemaakt te worden aan de aannemer, zodat de koud- en warmwaterleidingen, voorziening voor elektrisch koken en de afvoer op de riolering op de juiste plaatsen afgedopt in de keuken aangebracht kunnen worden. U dient de keuken te voorzien van een recirculatie afzuigkap, aangezien deze geen lucht naar buiten afvoert, een afvoersysteem ten behoeve van de afzuigkap naar het dak is niet aanwezig. Alle keuzes die u maakt bij de keukenshowroom kunnen, voor wat betreft de installatiepunten en bouwkundige aanpassingen, tijdens de bouw worden uitgevoerd, indien u voor de nader te bepalen sluitingsdatum correcte en duidelijke (volgens richtlijnen van de aannemer) tekeningen overlegt. Indien uw gekozen keuken uitgebreidere voorzieningen behoeft dan onderstaand aangegeven, kan de aannemer tegen een nader op te geven meerprijs het leidingwerk aanpassen/aanvullen aan de door u gewenste situatie zodat bij oplevering deze installatiepunten en bouwkundige aanpassingen gereed zijn.

In de basisinstallatie zijn voor de keuken de volgende aansluitpunten opgenomen:

Elektra

- 2x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatie afzuigkap
- 1 x enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast
- 1 x enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een oven
- 1 x enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasser
- 1 x aansluiting t.b.v. elektrisch koken (2-fase aansluiting)

Water

- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. een vaatwasser
- 1 x koudwateraansluiting t.b.v. keukenmengkraan
- 1 x warmwateraansluiting t.b.v. keukenmengkraan

Riolering

- 1 gecombineerde afvoer t.b.v. spoelbak en vaatwasser

Het plaatsen van de keuken kan pas na oplevering worden verricht. De keuken valt buiten de Woningborg garantie.

Wanneer u voor oplevering een keuken wenst krijgt u de mogelijkheid om een keuken uit te zoeken bij Tieleman Keukens. Zij kunnen u adviseren en meenemen tot het maken van een keuze voor de juiste keuken. Ook dan valt de keuken buiten de Woningborg garantie

Sanitair en riolering

Het appartement is standaard voorzien van een met sanitair ingerichte toiletruimte en badkamer. Standaard wordt een wandcloset met inbouwreservoir gemonteerd in de toiletruimte en in de badkamer. Het volgende sanitair wordt geleverd en aangebracht in het appartement:

- closetcombinatie met inbouwreservoir in toiletruimte
- fonteincombinatie in toiletruimte
- wasbakcombinatie in badkamer
- douchecombinatie in badkamer
- glazen douchewand in badkamer
- closetcombinatie met inbouwreservoir in badkamer

U kunt ook kiezen voor afwijkend sanitair en/of tegels; daarbij dient u er rekening mee te houden dat er wijzigingen kunnen optreden met betrekking tot de installatiewerken en dat hieraan extra kosten verbonden zijn. De medewerkers van de sanitair showroom Esselink kunnen u hierover informeren.

In de installatieruimte/wasruimte bevindt zich een kunststof sifon (afvoer) en een kraan t.b.v. de wasmachine aansluiting.

Loodgieterswerk

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in het appartement een compleet afsluit- en aftapbaar koud waterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de douchemengkraan welke op tekening aangegeven staan
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer welke op tekening aangegeven staan
- de kraan op het fonteintje in het toilet
- de reservoir van het 2^e toilet
- de keukenmengkraan (afgedopt)
- de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting
- de vulkraan in technische ruimte

Vanaf de warmtepompinstallatie wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de douchemengkraan
- de mengkraan op de wastafel
- de keukenmengkraan (afgedopt)

In de algemene technische ruimte zal naast de deur een uitstortgootsteen worden aangebracht ten behoeve van het periodiek reinigen van het trappenhuis. Deze uitstortgootsteen wordt aangesloten op een aparte watermeter.

In de zijgevel direct achter de hoofdentree en bij de buitentrap aan de galerij wordt een vorstvrije watertapaansluiting aangebracht ten behoeve van algemeen gebruik voor bewatering tuin. Deze tapkraan wordt aangesloten op de algemene watermeter.

Warmtepomp

In ieder appartement wordt een warmtepomp geplaatst in de technische ruimte welke het appartement verwarmt, koelt en voorziet van warmtapwater. De warmtepomp is aangesloten op een individuele aardwarmte bron welke is geplaatst in om- of onderliggend terrein van het gebouw. Een warmtepomp is een zeer energiezuinige wijze van verwarmen en levert bovendien een topkoeling via de vloer. De warmtepomp wordt aangestuurd op basis van buitentemperatuur en een hoofd-thermostaat in de woonkamer en een thermostaat in iedere slaapkamer. Bij de oplevering van het appartement wordt een uitgebreide uitleg over het gebruik en onderhoud van de installaties gegeven. Ook ontvangt u hiervan dan een beknopte gebruiksvriendelijke handleiding.

Verwarmingssysteem

De leidingen van de installatie worden voor zover mogelijk in de dekvloer weggewerkt. Het appartement wordt voorzien van een complete centrale verwarmingsinstallatie. Deze wordt uitgevoerd als lage temperatuur vloerverwarming. De vloerverwarming wordt gelegd in alle verblijfsgebieden en uitgevoerd als hoofdverwarming. In de badkamer komt vloerverwarming en wordt een elektrische handdoekradiator geplaatst, dit om de voorgeschreven temperatuur te kunnen garanderen. De vloerverwarming in de slaapkamers kan worden geregeld met een thermostaat welke in de slaapkamer is geplaatst. Hierdoor is het mogelijk om de slaapkamers op een lagere temperatuur in te stellen dan de overige verblijfsruimten. Aangezien het appartement wordt voorzien van vloerverwarming is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerverwarming.

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 8 meter per seconde, e.e.a. ruim volgens de in de Woningborg-regeling opgenomen waarden:

- woonkamer 22 °C
- keuken 22 °C
- hal / entree 18 °C
- verkeersruimte 18 °C
- slaapkamers 22 °C
- werkkamer 22 °C
- badkamer 22 °C
- de overige ruimten worden niet verwarmd.

In een strenge vorstperiode zal de vloer in de genoemde ruimten optimaal warm zijn om het appartement op temperatuur te houden. In het vroege voorjaar en late najaar is het mogelijk dat vanwege het lage temperatuurverschil tussen binnen en buiten de vloer minder warm aanvoelt. Dit is normaal gezien de tijd van het jaar.

Vloerkoeling

Het appartement wordt voorzien van een warmtepomp, welke het appartement in de zomer ook voorziet van vloerkoeling. Deze vloerkoeling kost relatief weinig energie aangezien de temperatuur van de aarde hiervoor wordt gebruikt. De koeling wordt afgegeven in het appartement middels de vloerverwarming (vloerkoeling). Warmtepomp en thermostaten in de woonkamer en slaapkamers worden automatisch omgeschakeld op basis van buitentemperatuur. Wanneer de thermostaten in de slaapkamers laag zijn ingesteld gaan deze bij koeling dus direct de vloerkoeling in de slaapkamers activeren. In de badkamer wordt niet gekoeld omdat anders condensvorming op de vloer optreedt. De toegepaste vorm van koeling is passief, wat inhoudt dat er niet actief energie verbruikt wordt om koelcapaciteit te realiseren, anders dan bij airco. De warmtepomp pompt de bodemtemperatuur door de vloer, waardoor deze afkoelt en daarmee koeling geeft. Indicatief is een koeling van circa 3-5 graden onder de buitentemperatuur mogelijk (afhankelijk van o.a. oriëntatie, ruimteoppervlak, het dicht houden van ramen en deuren en de gekozen vloerafwerking). Aangezien het appartement wordt voorzien van vloerkoeling is het belangrijk dat u een geschikte vloerafwerking kiest. Informeer bij uw vloerleverancier naar de geschiktheid van de vloerafwerking in combinatie met vloerkoeling.

Gasinstallatie

Het appartement wordt niet voorzien van een gasaansluiting aangezien de appartementen "all electric" worden uitgevoerd.

Ventilatiesysteem

In de appartementen wordt een energiezuinig gebalanceerd ventilatiesysteem geplaatst. Deze installatie-unit zuigt lucht af via de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats voor de wasmachine. Het toevoeren van verse lucht gebeurt via dezelfde installatie-unit door luchtinblaasroosters in het plafond van de woonkamer en slaapkamers. De bediening van het ventilatiesysteem wordt geplaatst in de woonkamer. De ventilatie-unit wordt geplaatst in de technische ruimte. Waar mogelijk worden ventilatiekokers uit het zicht opgenomen in de leidingschacht.

Elektrische installatie

In het appartement wordt een elektrische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De installatie voldoet aan normblad NEN 1010, de laatste druk. De lichtinstallatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van een aardlekschakelaar. De wandcontactdozen worden geplaatst op een hoogte van ca. 30 cm vanaf de vloer en de lichtschaakelaars op een hoogte van ca. 105 cm vanaf de vloer. De wandcontactdozen gecombineerd met een lichtschaakelaar worden op een hoogte van ca. 105 cm aangebracht. De wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken worden op ca. 125 cm van de vloer geplaatst. In het gehele appartement worden inbouw wandcontactdozen en inbouwschaakelaars toegepast, in bergingen worden opbouwcontactdozen en schakelaars toegepast. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. De plaats van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke is schematisch aangegeven op tekening. Waar op tekening aangegeven, worden lichte aansluitpunten aangebracht. De lichte aansluitpunten worden in de plafonds of in de wanden aangebracht.

Het wandlichtpunt boven de wastafel in de badkamer wordt aangebracht op een hoogte van circa 1,80 m.

Het appartementengebouw wordt voorzien van een videfooninstallatie, bestaande uit een trafo met bel en een drukknop naast de hoofdentreedeur en bij de toegangspoort. Daarnaast wordt voorzien in een camera waarbij vanuit het appartement zichtbaar is wie er voor de deur staat om vervolgens vanuit het appartement de elektronische deuropener van de hoofdentreedeur of de hoofdboort te bedienen.

Tegen het plafond van de hal en de overloop wordt een rookmelder aangebracht welke is aangesloten op de elektrische installatie. Waar nodig zal deze ook in de woonkamer en keuken aangebracht worden volgens het advies van de brandpreventie adviseur.

De bergingen worden aangesloten op de meterkast van de betreffende appartementen. Tevens wordt er nabij de eigen parkeerplaats een loze leiding aangelegd om de mogelijkheid te maken voor het toekomstig opladen van uw elektrische auto. Optioneel kan deze ook direct bedraad uitgevoerd worden of kan de laadpaal direct geplaatst worden.

Het appartementengebouw wordt voorzien van zonnepanelen op het dak voor de opwekking van elektrische energie. De zonnepanelen worden aangesloten op een omvormer in de technische ruimte. Vanaf de omvormer wordt stroom geleverd via een aparte groep in de meterkast. De bedoeling van de zonnepanelen is dat hiermee het elektraverbruik voor de algemene ruimten en algemeen gebruik wordt gereduceerd.

Na oplevering van het appartement dient u zelf een energiecontract af te sluiten bij een energiemaatschappij.

Liftinstallatie

In het entreegebied is een liftinstallatie aanwezig. Geschikt voor 13 personen en een hefvermogen van maximaal 1000kg en geschikt voor brancard. Bij oplevering voldoet de lift aan de gestelde eisen van het Nederlands Liftinstituut. Deze lift maakt de appartementen 4, 5, 6 en de entree van appartement 7 bereikbaar voor mindervaliden. In de appartementen 4, 6 en 7 kan optioneel een woninglift gekozen worden.

Energiezuinig

De appartementen zijn zeer energiezuinig dit betekent dat de appartementen standaard zijn voorzien van elementen welke de kwaliteit en duurzaamheid verbeteren. Zoals gemeld wordt een energiezuinige WKO(warmte-koude opslag) installatie aangebracht. Daarnaast worden hoog isolerende maatregelen getroffen in uw appartement. Er wordt onder meer HR++ glas aangebracht in alle ramen en buitendeuren en een goede gevelisolatie.

Op het dak worden zonnepanelen aangebracht. Het aantal zonnepanelen is bepaald op basis van wat benodigd is volgens de huidige regelgeving.

Telecommunicatie

De woonkamer wordt vanuit de meterkast voorzien van twee bedrade leidingen, als aangegeven op tekening, ten behoeve van een internetaansluiting en een centrale antenne installatie. Desbetreffende aansluitkosten zijn niet in de koop- /aanneemovereenkomst inbegrepen. Voor het verkrijgen van een aansluiting/ signaal dient u een contract af te sluiten bij uw leverancier. De hoofdslaapkamer wordt vanuit de meterkast voorzien van 1 loze leiding, als aangegeven op tekening, ten behoeve van een internetaansluiting of een centrale antenne installatie.

Overzicht kleuren en materialen

(zie ook bijlage)

Code	Onderdeel / omschrijving	Materiaal	Fabrikant	Type / serie	Kleur / code
Toegepaste kleuren					
	RAL 7021				
	RAL 7013				
EX	EXTERIEUR				
EX.01	gevelafwerking	metselwerk	Hagemeister	Langeland HSG	ModF (290x90x40)
EX.02	gevelafwerking loggia's	hout	n.t.b.	n.t.b.	vergrijsd hout
EX.02	gevelafwerking loggia's 2e verdieping	vezelcementplaat	Eternit	Equitone	zwart
EX.04	gevelafwerking dakkapellen	vezelcementplaat	Eternit	Equitone	zwart
EX.05	dak	dakpannen	Monier	Tuile plat	Mat verglaasd, inktzwart
EX.06	dak	zonnepanelen	Solinso	MYSTIEK	zwart
EX.07	lstei in metselwerk	staal	n.t.b.	n.t.b.	RAL 7013 (kleur definitief te bepalen)
EX.08	zetwerk bij metselwerk	aluminium 3mm	n.t.b.	n.t.b.	RAL 7013 (kleur definitief te bepalen)
EX.09	hekwerk	staal verzinkt en gepoedercoat	n.t.b.	vierkante spijlen in nader te bepalen vorm	RAL 7013 (kleur definitief te bepalen)
EX.10	Dakrandafwerkingen	aluminium	n.t.b.	n.t.b.	RAL 7021 (kleur definitief te bepalen)
EX.11	prefab galerijplaat	beton	n.t.b.	nader te bepalen oppervlaktestructuur	naturel
EX.12	plafondafwerking boven galerij	vezelcementplaat	Eternit	Equitone	betongrijs
EX.13	dakplaat afwerking onderzijde	vezelcementplaat	Eternit	Equitone	zwart
EX.14	dakafwerking terrassen	beton	n.t.b.	50x50x5cm	betongrijs
EX.15	hemelwaterafvoer				
GK	GEVELKOZIJNEN				
GK.01	kozijnen in metselwerk	aluminium	Schüco o.g.	AWS 70HI	Brona Geanodiseerd C33
GK.02	kozijnen bergingen en techniek	aluminium	Schüco o.g.	AWS 70HI	in kleur metselwerk
GK.03	kozijnen in dakvlak	aluminium	n.t.b.	n.t.b.	RAL 7021 (kleur definitief te bepalen)
GK.04	vliesgevel hoofdentreë	aluminium	Schüco o.g.		Brona Geanodiseerd C33
GK.05	onderdorpels buitendeuren	hardsteen	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.

Administratieve voorwaarden

Aankoopprocedure/ Inschrijving

De appartementen worden verkocht via de makelaar.

Koopsommen vrij op naam (v.o.n.)

U koopt het appartement "vrij op naam". Dit betekent dat in de koop- en aanneemsom de hieronder vermelde kosten zijn opgenomen:

- de grondkosten
- de notariële- en kadastrale kosten van de levering van de grond
- de bouwkosten
- de honoraria van de architect en de overige adviseurs
- de notariële- en kadastrale kosten van de levering van de grond
- de kosten van de Woningborg-garantie
- de gemeentelijke leges voor de bouwvergunning
- de aansluitkosten voor water, elektra en riolering
- de verkoopkosten
- de loon- en prijsstijgingen
- 21% BTW

De koop- en aanneemsom is exclusief:

- de rente over de grondkosten na de in de koopovereenkomst vastgelegde datum
- de rente over de vervallen bouwtermijnen na de start van de bouw
- de kosten in verband met de eventuele financiering van uw appartement zoals de notaris-, afsluit- en taxatiekosten voor de hypotheek en het rentekosten van de hypotheek tijdens de bouw
- de aansluitkosten van de telefoon, televisie en/of internet

Koop- en aannemingsovereenkomst

Door het ondertekenen van deze overeenkomsten koopt u het appartement en verplicht u zich tot het betalen van de koop- en aanneemsom, terwijl het aannemersbedrijf zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van uw appartement en de ontwikkelaar zich door medeondertekening verplicht tot levering van de bij het appartement behorende grond. Nadat beide partijen de overeenkomsten hebben getekend, ontvangt u, de notaris en het aannemersbedrijf c.q. de ontwikkelaar hiervan een digitaal (kopie) exemplaar. De notaris kan vervolgens de levering van de grond voorbereiden.

Bedenktijd

Gedurende één kalenderweek (7 dagen) na de datum van ondertekenen heeft u het recht de koop- en aannemingsovereenkomst te ontbinden. Als datum van ontbinden geldt de datum waarop u de ontbindingsverklaring heeft aangeleverd.

Opschortende voorwaarden

Afhankelijk van het moment waarop u het appartement koopt, zijn er in de koop- en aannemingsovereenkomst mogelijk nog opschortende voorwaarden opgenomen. Dit betekent dat de rechten en/of verplichtingen uit deze overeenkomst pas hun werking krijgen nadat aan deze opschortende voorwaarden is voldaan. Het gaat dan bijvoorbeeld over het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Nadrukkelijk wijzen wij u erop om, zolang er nog opschortende voorwaarden van toepassing zijn, geen andere verplichtingen met derden aan te gaan.

Woonwensen en kopersbegeleiding

Nadat u het appartement heeft gekocht, wordt u door de kopersbegeleider, welke wordt ingeschakeld door Aannemersbedrijf P. van Leeuwen, uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Tijdens dit gesprek kunt u uw individuele woonwensen kenbaar maken. Binnen grenzen die worden aangegeven door het tijdstip van opdrachtverstrekking in relatie tot de vorderingen op de bouwplaats, ongewenste constructieve wijzigingen en het vergunningstraject met betrekking tot gevelwijzigingen, wordt getracht aan deze individuele wensen tegemoet te komen. Voor de inrichting van badkamer en toilet kunt u een keuze maken bij Bouwcenter Esselink en voor de keuken bij Tieleman Keukens. Voor meerwerk geldt dat bij na opdrachtverstrekking 25% mag worden gedeclareerd door de aannemer als vergoeding voor algemene en voorbereidende kosten. Het resterende gedeelte wordt gedeclareerd bij het gereedkomen van het meerwerk dan wel bij de eerst komende betalingstermijn daarna. Het meerwerk moet volledig zijn voldaan voor oplevering.

Wanneer u moet gaan betalen

Door het ondertekenen van de koopovereenkomst en aannemingsovereenkomst verplicht u zich betalingen te doen voor de grond en zoals vermeld in de termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst wordt genoemd. Zolang de levering van de grond nog niet heeft plaats gevonden heeft u uitstel van betaling. Over de verschuldigde, maar tot de levering van de grond niet betaalde termijnen, wordt de in de koopovereenkomst genoemde rente berekend, die u bij de levering van de grond in rekening wordt gebracht. Nadat de levering heeft plaatsgevonden wordt rente in rekening gebracht over te laat betaalde termijnen. Het is dus raadzaam deze betalingen tijdig te voldoen.

Leveringsakte

De levering van de grond vindt plaats nadat aan alle in de koop- en aannemingsovereenkomst genoemde voorwaarden is voldaan en de leveringsakte bij de notaris is getekend. Ruim voor de datum van levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale, op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven, inclusief de van toepassing zijnde bijkomende kosten. Ook blijkt uit deze afrekening welk bedrag uw geldverstrekker en welk bedrag u zelf aan de notaris moet voldoen. Op de leveringsdatum tekent u meestal twee akten: de leveringsakte en hypotheekakte. Bij nieuwbouwprojecten is het gebruikelijk dat het passeren van deze akten bij een projectnotaris plaatsvindt.

Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast. Loon- en materiaalkosten stijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat mogelijk niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement bij oplevering moet voldoen aan de Woningborg garantienormen en het Bouwbesluit. Dit kan ook gelden voor het eventueel door u gewenste meerwerk. Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige aannemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze aannemer geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden.

Opties

Het realiseren van appartementen is een ingewikkeld proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding. Materialen en ook werkzaamheden van onderaannemers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden, om uw appartement binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Daarom dienen uw wensen tijdig, voor de sluitingsdata, bij ons bekend te zijn.

Na de aangegeven sluitingsdata worden uw gegevens bij ons in het systeem verwerkt en wordt er een bouwnummer specifieke tekening gemaakt. Deze tekening geldt als definitieve contracttekening.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de koper verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen en de daarvoor bestemde regelgeving.

Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, tevens wordt het sanitair, de tegelwerken en de glasruiten netjes schoon opgeleverd. Het bij het appartementengebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Oplevering

Wanneer de opleveringsdatum van uw appartement bekend is, nodigen wij u uit voor de voorschouw en de “oplevering en sleuteloverhandiging”. Deze uitnodiging ontvangt u circa twee weken voor de opleveringsdatum, zodat u in de gelegenheid wordt gesteld u (desgewenst) tijdens de opleveringsprocedure te laten bijstaan door een vertegenwoordiger van Vereniging Eigen Huis.

Tijdens de oplevering worden de mogelijke geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd. Wij doen ons uiterste best deze onvolkomenheden zo spoedig mogelijk te verhelpen. Let u met name op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke. Garantieclaims na oplevering zijn met betrekking tot de bewijslast vaak zeer moeilijk te honoreren.

Sleuteloverdracht

Op het moment dat u aan uw financiële verplichtingen hebt voldaan en de akte van transport van het huis en de eventuele hypotheekakte zijn getekend, ontvangt u na de oplevering de sleutels van uw appartement. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent voor ons dat het appartement aan u is opgeleverd. Van de laatste betalingstermijn wordt 5% bij de notaris in depot ondergebracht welke termijn vervalt 3 maanden na oplevering. Het depot valt niet vrij als u binnen 3 maanden na oplevering van uw appartement aan de notaris kenbaar maakt dat u het depot wilt blokkeren. Dit opschortingsrecht heeft u alleen als er tegen het einde van de 3-maandentermijn nog gebreken bestaan.

Onderhoudsperiode

Na de “oplevering/sleuteloverhandiging” van uw appartement is er een onderhoudsperiode van drie maanden waarin u 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 schriftelijk indienen bij de aannemer en een kopie naar Woningborg te zenden. Er bestaat een mogelijkheid dat de aannemer u inspectiekosten in rekening brengt. U dient de aannemer altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen. Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de aannemer in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie.

Een nieuw appartement heeft in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Bij het spuitwerk kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan, deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet “wennen” aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine zaken kunnen niet worden voorkomen. Na deze onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantietermijn in volgens Woningborg. Het is raadzaam in de beginperiode genoeg te nemen met zgn. “bouwbehang”. Tegelvloeren, grindvloeren, natuursteenvloeren enz. kunnen niet zondermeer op de afwerkvloer worden aangebracht. Door droging en verwerking van de

onderliggende constructievloer en van de zandcement afwerkvloer ontstaan krimp-scheurtjes, die doorgegeven worden aan de tegel-, grindvloer. Speciale voorzieningen in/op de afwerkvloer zijn in dit geval een vereiste.

Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen in de handel.

Let u er ook op bij het (laten) leggen van harde vloer-afwerkingen dat de juiste lijmsorten worden toegepast en dat de vloer-afwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloer-insnoeringen en aansluitingen met wanden.

Ten aanzien van de toepassing van harde vloerbedekking geldt dat deze geluidstechnisch specifieke voorzieningen vergen.

Krijtstreepmethode

Bij het opstellen van de daglichtberekening is in enkele gevallen gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken, slaapkamers) voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende kamers relatief donkere gedeeltes aanwezig kunnen zijn.

Verzekering

Tijdens de bouw zijn de appartementen door ons verzekerd tegen risico's van brand- en stormschade tot de dag van oplevering. De VVE dient het gebouw vanaf deze datum te verzekeren tegen brand- en stormschade. Controleer voor de opleveringsdatum nog even uw eigen opstal- en inboedelverzekering. Voor informatie over het algemene gedeelte kunt u contact opnemen met de aannemer.

Bouwprestaties.nl / Stichting Klantgericht Bouwen

Stichting Klantgericht Bouwen (SKB) is een organisatie zonder winst oogmerk en heeft als doel de prestaties van bouwerondernemingen transparant te maken en daarmee de kwaliteit van dienstverlening richting kopers/consumenten in de bouw te verbeteren. Met de website www.bouwnu.nl biedt SKB een platform voor het op objectieve wijze vergelijken van de bouwprestaties van verschillende bouwondernemingen in nieuwbouw(koop)projecten. Consumenten (kopers) worden uitgenodigd om deel te nemen aan een enquête over de bouwonderneming die betrokken is geweest bij de bouw van hun appartement. Op basis van de uitkomst van de enquêtes worden beoordelingen (uitgedrukt in cijfers) uitgerekend en gepubliceerd. Daarnaast kunnen consumenten in de enquête een tekstuele review geven over hun bouwonderneming.

Tot slot

Indien u besluit een appartement te kopen van Aannemersbedrijf P. van Leeuwen b.v., dan kunt u ervan overtuigd zijn, dat wij alles in het werk zullen stellen om het vertrouwen dat u ons geeft, waar te maken.

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 u 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 het concept (koop-/) aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende: gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u 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 u 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 u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

Voorwaarden Woningborg

Ongeacht hetgeen overigens in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.