

HAVENDREEF

HEEMSTEDE CENTRUM

KOPERSINFORMATIE
inclusief technische omschrijving

FASE 2

Bouwnummer 48-61

‘Terraswoningen’

REALISEER ÚW WOONWENSEN IN
NIEUWBOUWPROJECT HAVENDREEF

KOPERSINFORMATIE

Woonwensen Havendreef

De woningen in project Havendreef zijn door architecten ontworpen. Dat wil uiteraard niet zeggen dat er geen individuele aanpassingen meer mogelijk zijn in uw woning. Er zijn vóór het verstrijken van de sluitingsdatum juist heel veel mogelijkheden om úw individuele woonwensen in de woning te laten realiseren.

Uit ervaring weten wij dat iedere koper eigen ideeën en woonwensen heeft en het in de meeste gevallen prettig vindt als die wensen vóór oplevering al gerealiseerd kunnen worden. Om zoveel mogelijk aan uw persoonlijke wensen tegemoet te kunnen komen, hebben wij een uitgebreid Woonwensenboek opgesteld. Indien u besluit een woning te kopen, krijgt u van de makelaar het Woonwensenboek voor aankoop van de woning.

Individuele begeleiding

Bij Havendreef krijgt u individuele begeleiding van een woningadviseur. De woningadviseur is gedurende het hele project uw aanspreekpunt. Na aankoop van de woning wordt u uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek om samen te kijken naar uw persoonlijke woonwensen. Tijdens dit gesprek wordt met u besproken wat de mogelijkheden zijn. Vervolgens kan gekeken worden of uw woonwensen technisch te realiseren zijn. Voor het verstrijken van de sluitingsdatum krijgt iedere koper de kans meer- en minderwerk tegen verrekening te laten uitvoeren om op die manier individuele woonwensen vóór oplevering te laten realiseren. Meer hierover kunt u terug vinden in het Woonwensenboek.

Makelaar

De verkoop van de woningen wordt verzorgd door de makelaar. Iedere belangstellende zal door de makelaar geïnformeerd worden omtrent alle zaken die betrekking hebben op de woningen, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Het is gebleken dat kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, vaak nog vele vragen hebben, zowel ten aanzien van de door hen aangekochte woning als ten aanzien van het project in het algemeen. Ook met dergelijke vragen kunt u terecht bij de makelaar.

Verkoopprijsinformatie

De in de prijslijst genoemde prijzen zijn vrij op naam (V.O.N.). Dit wil zeggen, dat in deze prijzen zijn opgenomen de kosten van:

- het bij de woning behorende aandeel in de grondkosten;
- de bouw en de bijbehorende installaties;
- de verzekering tijdens de bouw;
- het verkrijgen van het Woningborg-certificaat;
- eventuele prijsstijgingen van materialen en stijging van de loonkosten;
- de kosten van de architect, de constructeur en installatie-adviseur;
- de kosten voor de verkopende makelaar;
- de kosten voor de notaris ten behoeve van de transportakte, alsmede de overdrachtsbelasting over de grond;
- de BTW, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige BTW tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend;
- de aansluitkosten van gas, water, elektra en riolering;
- de kosten voor een energielabel.

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de koopsom:

- eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de over de betalingen verschuldigde rente;
- eventuele bouwrente;
- kosten van eventueel meerwerk;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie.

Vereniging van Eigenaars

Het dagelijks gebruik van de centrale en algemene voorzieningen zoals de stallinggarage en het dek van de stallinggarage brengt kosten met zich mee, zoals het energiegebruik in de algemene ruimten, schoonmaak en onderhoud. Daarnaast worden kosten gemaakt voor de opstalverzekering en reservering voor toekomstig groot onderhoud. Deze kosten zijn voor gezamenlijke rekening en mede daarvoor wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht. De notaris, die belast is met de juridische overdracht, zal een splitsingsakte opmaken en daarin tevens de Vereniging van Eigenaars oprichten. Dit betekent dat uw appartement een 'appartementsrecht' is. De splitsing van het complex bestaat uit een hoofdsplitsing (voor onderverdeling van het geheel) en drie ondersplitsingen (Toren (inclusief horeca), Stallinggarage en Terraswoningen). Op die manier wordt geregeld welke eigenaars aan welke algemene voorzieningen dienen bij te dragen.

Om alle appartementen en woningen juridisch aan de koper over te kunnen dragen, zullen in de splitsingsakte evenzoveel zogenaamde 'appartementsrechten' worden gevormd. Daarnaast krijgt de koper het recht om gebruik te maken van de algemene ruimtes behorende bij het appartementsrecht. De Vereniging van Eigenaars regelt zaken, die met het dagelijks gebruik/beheer te maken hebben via de benoeming van bestuursleden. De besluitvorming berust bij de algemene vergadering van eigenaars. Het aantal stemmen in de vergadering van de leden wordt bepaald door het aantal terraswoningen, appartementen, horecavoorziening, parkeerplekken en andere gebruiksruiden (bijvoorbeeld bergingen) op te nemen in de splitsingsakte. Het aandeel van het appartementsrecht in het gebouw is afhankelijk van de weging van gebruiksoverlakte van elk individuele gebruikseenheid/appartementsrecht. De VvE (dan wel een door de leden aan te wijzen administrateur) maakt tevens een raming van de hoogte van de periodiek in rekening te brengen voorschotbedragen, waaruit de gezamenlijke kosten worden voldaan; de zogenaamde servicekosten.

Garantie

De woningen worden gebouwd volgens de Woningborg Garantie en Waarborgregeling. Het garantiecertificaat wordt aangevraagd door de bouwondernemer en geeft de koper garantie op de kwaliteit van de woning. Tevens wordt hiermee gegarandeerd dat uw woning wordt afgebouwd. Een unieke zekerheid voor nu en voor de toekomst. Bij het aangaan van de koop- en aannemingsovereenkomst ontvangt u een uitgebreide brochure van de garantiebepalingen. Het garantiecertificaat wordt in een later stadium automatisch door Woningborg aan u toegezonden.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. De bouwondernemer zal daarbij de nodige reserves in acht nemen. In een later stadium zullen deze prognoses uiteraard steeds exacter worden.

De woningadviseur houdt u daarvan op de hoogte.

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de woning wordt opgeleverd. U krijgt dan ook de eindafrekening waarin de laatste te betalen termijnen staan vermeld. Vóór de oplevering van uw woning dient u aan alle betalingsverplichtingen te hebben voldaan.

Voor de oplevering vindt de aansluiting van gas, water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van gas, water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. De koper dient zelf tijdig

leveringscontracten voor gas, water, elektra, data en telefoon af te sluiten. U wordt hierover nader geïnformeerd door de woningadviseur.

Bij de oplevering van uw woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/-opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd te worden. Bij de oplevering wordt de gehele woning bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil en maatvoering

Als peil geldt de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de entree van uw nieuwe woning. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil zal in nader overleg met de gemeente worden vastgesteld. Bij de aangegeven maatvoeringen in de tekening is nog geen rekening gehouden met maat-toleranties en/of wandafwerking. Alle aangegeven maten in de verkoopteekeningen zijn afgerond en aangegeven in millimeters tenzij anders vermeld.

Grondwerk

Voor de funderingen, de stallinggarage, de infrastructuur en de bestrating wordt het nodige grondwerk verricht. Het terrein wordt bouwrijp gemaakt, waarbij wordt ontgraven tot de vereiste en/of benodigde diepten binnen de erfgronden ten behoeve van de voor de bouw benodigde fundering, riolering en diverse nutsaansluitingen.

Riolering

De binnen- en buitenrioleringen worden volgens de geldende voorschriften hoofdzakelijk uitgevoerd in PVC-buis en aangesloten op de gemeenteriolering. De riolering in de woning wordt belucht middels ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden. Deze bovendakse doorvoeren staan niet op de verkoopteekeningen aangegeven, maar zullen wel conform opgave installateur aangebracht worden. Het hemelwater wordt afgevoerd vanaf de daken via goten en tegen de gevel geplaatste hemelwaterafvoeren.

Parkeren

Gedeeltelijk onder de terraswoningen, de appartementen, een gedeelte van de horecavoorziening en gedeeltelijk onder het openbaar toegankelijke dek wordt een tweelaagse verdiepte parkeervoorziening gerealiseerd. Conform de prijslijst beschikken alle woningen over twee parkeerplekken in de stallinggarage. De parkeervakken worden op de vloer aangegeven door middel van belijning en zullen van een nummer worden voorzien. Enkele parkeerplekken (zichtbaar op de verkooptekening van de stallinggarage) zijn nog voorzien van een extra ruimte achter de parkeerplek. Deze ruimte wordt aangegeven door middel van belijning.

De verdiepte stallinggarage wordt afgesloten middels een elektrisch bedienbaar hek. In verband met de ventilatie zal het hek een open structuur hebben.

Voor voetgangers en fietsers is de stallinggarage toegankelijk via een trap met fietsgoot en separate toegangsdeur.

De stallinggarage kent enkel 'toegewezen' parkeerplekken en is dus niet openbaar toegankelijk. In het openbaar gebied worden parkeerplekken gerealiseerd voor bezoekers.

Bergingen

Alle terraswoningen hebben een vanuit de stallinggarage een in de woning toegankelijke berging (niveau -1). Deze berging is toegankelijk via de hal van het trappenhuis dat naar de bovengelegen woning leidt.

Vuilophaal en openbare inrichting

Het openbaar gebied in project Havendreef wordt in overleg met de gemeente, de architect en team Havendreef ontworpen. Het gebied wordt ingericht met parkeerplekken, paden, verschillende soorten bomen, diverse beplanting en verlichting. De invulling van het openbaar gebied inclusief de groenvoorzieningen, beschoeiingen en overige inrichtingselementen vallen niet onder de garantie van Woningborg. Op openbaar terrein worden ondergrondse containers voor het verzamelen van huisvuil en GFT gerealiseerd. De locatie hiervoor is vooralsnog ter hoogte van de trap

bij de in- en uitrit van de stallinggarage. De indicatieve inrichting van de openbare ruimte als weergegeven op de verkooptekening 'Begane Grond' betreft een voorontwerp waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Dek

Het dak van de stallinggarage ('het dek') is deels een gemeenschappelijke buitenruimte. Het dek wordt uitgevoerd in beton. Het ontwerp van het dek is indicatief weergegeven op verkooptekening 'Stallinggarage Fase 2' (Begane grond). De op deze tekening weergegeven inrichting is een voorontwerp en kan dus als zodanig nog worden gewijzigd. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend. De complete invulling van het dek inclusief de groenvoorzieningen, beschoeiingen en overige inrichtingselementen vallen niet onder de garantie van Woningborg.

Hoewel het dek in eigendom komt van de Vereniging van Eigenaars (VvE), is het openbaar toegankelijk. Dit is een eis van de gemeente Heemstede en is opgenomen in de splitsingsakte. De grens van de eigendom blijkt uit de verkooptekening en de splitsingstekeningen.

Gemeenschappelijke ruimten

In de stallinggarage bevinden zich gemeenschappelijke ruimten, zoals verkeersruimten (gangen), bergingen en installatieruimten.

Tuinen en erfafscheidingen

De woningen hebben alle een individuele terrastuin aan de achterzijde van de woning. De terrastuin is gelegen op het betonnen dak van de deels verdiepte stallinggarage en ligt op een niveau van circa +100cm ten opzichte van maaiveld. De terrastuin wordt afgewerkt met betontegels (60x60cm). De terrastuin is bereikbaar vanuit de woning en heeft daarnaast een conform verkooptekening met de burens gedeelde betonnen trap die afdaalt naar de openbare steiger die zich achter de woningen in/boven het water van het Heemsteeds Kanaal bevindt. Op de erfafscheiding tussen de terrastuinen en rond de terrastuin wordt een aluminium hekwerk geplaatst tot een hoogte van circa 100cm. De opening naar de gedeelde trap wordt niet afgesloten.

Fundering

De fundering bestaat uit gewapend betonnen poeren en keldervloer op een nader te bepalen betonnen paalsysteem, conform het advies van de constructeur. De lengte en afmeting van de palen zijn door de constructeur bepaald.

Vloeren en kolommen

De verdiepingsvloeren bestaan uit gewapende betonvloeren met een geluidsisolatie waarde volgens de van toepassing zijnde normen. Waar nodig zijn, tussen de vloeren, kolommen en liggers van staal of beton toegepast. De afmeting van de vloeren en de kolommen en/of liggers, alsmede de hoeveelheid wapening zijn door de constructeur bepaald.

Buitengevel

Het buitenspouwblad (de buitengevel) wordt deels uitgevoerd in schoon metselwerk. In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw. Plaatselijk zal gebruik gemaakt worden van steenstrips op een achterconstructie. Op aanwijzing van de constructeur en/of steenfabrikant zullen in de gevel de benodigde dilatatievoegen worden toegepast. Deze staan niet op de verkooptekeningen aangegeven.

De nis ter plaatse van de entree aan de voorzijde van de woning is voorzien van bronskleurige beplating van gezet aluminium. De exacte kleur wordt nader door de architect bepaald.

Het deel van de gevel van de stallinggarage dat in het zicht is wordt uitgevoerd in metselwerk.

Wanden in de woning

De woningscheidende en tevens dragende wanden zijn van beton. De binnenspouwbladen (de wanden aan de binnenkant van de buitengevel) zijn opgebouwd als houtskeletbouw elementen. Houtskeletbouw elementen worden aan de binnenzijde voorzien van gipsbeplating. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald.

De niet dragende binnenwanden binnen de woning zijn van gipsblokken met een dikte van 70 mm. Daar waar nodig worden gipsblokken in zware kwaliteit toegepast (i.v.m. geluid) of worden 100mm gipsblokken toegepast. Daar waar nodig wordt kalkzandsteen ten behoeve van de constructieve binnenwanden toegepast (bijvoorbeeld ter plaatse van schachten).

Dak

De woningen zijn voorzien van een schuin dak. De dakconstructie is uitgevoerd als een prefab geïsoleerd dakelement met antracieten aluminium zetwerk rondom. Ter ondersteuning van het dakelement wordt een stalen constructie aangebracht. Deze constructie mag na oplevering niet verwijderd worden. De woningen worden in het dakvlak voorzien van geïntegreerde zonnepanelen in een donkere kleur. Een en ander staat indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte maatvoering en aantallen worden bepaald door de installateur. De installatie in het dak maakt onderdeel uit van het installatiepakket horende bij de EPC-waarde. Het uit laten voeren van eventuele woonwensen kan gevolgen hebben voor de installatie en zal tijdens het woonwensentrajec, of indien na oplevering uit te voeren werkzaamheden, voorgelegd moeten worden aan de installateur. In verband met het leidingwerk van de installaties kan een dakdoorvoer in het zicht worden opgenomen.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Alle gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium. De kozijnen en ramen hebben verschillende vlakverdelingen zoals op de geveltekening is aangegeven. Hierop zijn ook de draai- en kieprichtingen van de te openen delen weergegeven. Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen buitenramen en -deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht.

Glas

Alle glasopeningen, ramen en deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van de benodigde isolerende HR++ (hoog rendement) beglazing. Waar nodig wordt, in verband met de eisen van de brandweer, brandwerend glas toegepast.

Kleur en afwerking

De aluminium kozijnen en raamstijlen worden bronskleurig uitgevoerd (buitenzijde en binnenzijde). De definitieve kleur wordt bepaald door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties.

Aan de binnenzijde van de kozijnen worden vensterbanken van kunststeen aangebracht. Bij gevelkozijnen die tot op de vloer doorlopen worden geen vensterbanken aangebracht. Bij eventuele gevelkozijnen in de badkamer wordt de binnenzijde voorzien van wandtegels.

Alle buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woningtoegangsdeur wordt voorzien van een profielcilinderslot en een meerpuntsluiting. Alle cilinders in de buitendeuren zijn per woning gelijksluitend. Conform tekening wordt een brievenbus geïnstalleerd, bestaande uit een klep met een tochtborstel.

Binnenkozijnen en -deuren

De houten binnenkozijnen worden uitgevoerd zonder bovenlicht en zijn voorzien van stompe dichte deuren met een deurhoogte van circa 2315mm. De binnenkozijnen en de binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt in een witte kleur en niet afgelakt. Ter plaatse van het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel geplaatst.

De binnendeuren zijn fabrieksmatig voorzien van de benodigde sloten, zoals vrij- en bezetsloten (in het toilet en de badkamer) en loopsloten. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

Tussen de onderkant van de binnendeuren en bovenkant van de toekomstige - door koper na oplevering aan te brengen - vloerafwerking is rekening gehouden met voldoende ventilatieruimte op voorwaarde dat de koper een toekomstige vloerafwerking toepast met een maximale dikte van 15mm. (Indien kopers kiezen voor het aanbrengen van een dikkere vloerafwerking na oplevering, dienen de deuren te worden ingekort door kopers). Op basis van deze zogenaamde 'overstroomcapaciteit' onttrekt het mechanisch afzuigsysteem op natuurlijke wijze lucht van buiten.

Balkons / plat dak

Op de derde verdieping wordt een stuk plat dak gerealiseerd, bereikbaar via een draaikiepraam. De vloer van het plat dak wordt niet verder afgewerkt. De binnenzijde van het plat dak, daar waar geen sprake is van raamkozijn, is afgewerkt met beplating.

Zowel in de voor- als achtergevel worden diverse kozijnen uitgevoerd als een Frans balkon, zoals aangegeven op de verkooptekening. Een Frans balkon steekt niet uit en beschikt over één of twee naar binnen openslaande deuren, dan wel een schuifpui en wordt aan de buitenzijde voorzien van een lamellen hek.

Trappen

De binnentrap van de tweede naar de derde verdieping worden uitgevoerd als dichte vurenhouten trap. Alle overige trappen worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. De open trappen worden voorzien van een vurenhouten traphek.

De binnentrappen worden fabrieksmatig gegrond. De trapboom, de spil en traphekken worden geschilderd. De traptreden zijn gegrond en zullen niet nader worden afgewerkt. De dichte trappen zijn aan de onderzijde onafgewerkt. Ter plaatse van de verdiepingsvloeren in een trapgat worden eventueel zichtbare vloerranden afgetimmerd en geschilderd.

Indien noodzakelijk wordt de trap voorzien van een lepe hoek voor eventuele installaties. De installaties worden met plaatmateriaal afgewerkt en meegeschilderd in de kleur van de overige onderdelen van de trap.

Meterkasten

De meterkasten zullen worden voorzien van een montagepaneel volgens voorschrift en aanwijzing van de NUTS-bedrijven. In de meterkastdeur wordt een opening aangebracht voor de nodige ventilatie.

Keuken

Er is geen keukeninrichting voorzien. Wel beschikt ieder bouwnummer over een keukenstelpost (zie voor een volledige toelichting het Woonwensenboek). Voor de keuken zijn standaard aansluitpunten voorzien zoals omschreven in deze technische omschrijving (zie paragraaf elektrische installatie). Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden van het laten plaatsen van een keuken wordt verwezen naar het Woonwensenboek.

Wandafwerking

In het toilet en de badkamer worden mat witte wandtegels 20x40 cm aangebracht met witte voeg.

Toilet: tot circa 140 cm hoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

Badkamer: tot circa 120 cm, maar in de douchehoek tot circa 220cm, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

Boven het wandtegelwerk in de badkamer worden de wanden met spuitwerk opgeleverd. De voegen van de wandtegels zijn niet strokend met de voegen van de vloertegels. Onder voorwaarden is het mogelijk ander tegelwerk uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

In het toilet wordt het wandcloset uitgevoerd met plateau op circa 125cm hoog. Het plateau wordt aan de bovenzijde afgewerkt met wandtegels. Boven het wandtegelwerk worden de wanden behangklaar opgeleverd.

Alle overige binnenwanden, woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en eventuele afgetimmerde kolommen in de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en eventuele kasten/binnenbergingen; deze ruimten worden niet nader afgewerkt.

De wanden van de stallinggarage worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking

De betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer met uitzondering van de meterkast, de kelderhal en berging 2. De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van antraciete vloertegels 30x30cm met grijze voeg. Ter plaatse van de doucheopstelling wordt een kunststeen dorpel aangebracht met verdiepte vloertegels 30x30cm op afschot. De uitwendige maat van de douchehoek is circa 90x90cm.

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels.

De vloer van de stallinggarage inclusief de entreezone onderaan de trap met fietsgoot, wordt uitgevoerd in beton. De beton wordt niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

De plafonds in de woning worden voorzien van spuitwerk. Op de begane grond en de eerste verdieping worden de V-naden van de betonplafonds dichtgezet. Op deze afwerking wordt geen garantie gegeven op scheuren door krimp. De plafonds op de kelderhal, de 2^e en 3^e verdieping worden opgeleverd met spuitwerk, waarbij de V-naden in het zicht blijven. De plafonds in de meterkast, berg ruimten, bergingen (ook de berging in de kelder), technische ruimte en trapkasten worden niet nader afgewerkt. Eventueel afgetimmerde stalen balken blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

Het plafond van de stallinggarage wordt niet nader afgewerkt. Indien bergingen, rijbanen en eventuele bergingsgangen zich onder een woning op de begane grond bevinden, worden deze voorzien van houtwolcementplaten isolatie (dit geldt alleen voor laag -1 van de stallinggarage).

Sanitair

De woning wordt in basis voorzien van keramisch sanitair van Villeroy & Boch serie O'Novo, in de kleur wit, op de positie zoals aangegeven op de verkooptekening.

Separate toiletruimte:

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel met inbouwreservoir en tweeknopsbediening
- een fonteincombinatie met muurbuis en verchroomd sifon
- een verchroomde fonteinkraan (merk Grohe, type Costa-L hoog model)

Badkamer:

- een wastafel (circa 60cm breed) met muurbuis
- een verchroomde wastafelmengkraan (merk Grohe, type Eurosmart met waste)
- een spiegel boven de wastafel (afmeting circa 60cm breed en 80cm hoog)
- een verchroomde thermostatische douchemengkraan (merk Grohe, type Grohtherm 1000 new)
- verchroomde glijstangcombinatie (merk Grohe, type Tempesta doucheset II)
- een douchegoot-wtw (circa 80cm lang). De douchegoot-wtw is onderdeel van het installatiepakket horende bij de EPC-waarde en kan niet vervallen.

Algemeen:

Op de overloop op de derde verdieping wordt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine een verchroomde beluchterkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis en een dubbel afvoerstuk voor de wasmachine en een eventuele condensdroger.

Onder voorwaarden is het mogelijk ander sanitair uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

Ventilatiesysteem

De woningen worden voorzien van een individueel balansventilatiesysteem met warmteterugwinning ten behoeve van gebalanceerde en energiezuinige ventilatie in de woning. Met dit systeem wordt vervuilde lucht afgezogen in keuken, toilet en douche en wordt schone buitenlucht toegevoegd in de woon- en slaapkamers.

Het afzuigsysteem is naar behoefte regelbaar door middel van een afstandsbediening, die de schakelstand van de ventilatie-unit regelt. Voor de badkamer wordt een timerschakelaar op batterijen meegeleverd.

Een groot voordeel van het systeem is dat het onderhoudsarm is. Zo zijn bijvoorbeeld de roosters van de afzuigventielen eenvoudig te reinigen en zijn filters eenvoudig verwisselbaar.

Indien noodzakelijk – bijvoorbeeld ter plaatse van schuine daken – worden afzuigpunten in de binnenwand aangebracht. Definitieve plaats van de afzuigpunten worden bepaald door de installateur.

Het is niet toegestaan in de keuken een afzuigkap met motor op het ventilatiesysteem aan te sluiten (het is mogelijk een recirculatiekap met motor toe te passen, deze wordt namelijk niet aangesloten op het ventilatiesysteem).

De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte op de derde verdieping van de woning geplaatst. Het ventilatiesysteem wordt geheel volgens de geldende voorschriften aangebracht en uitgevoerd. De bovendakse doorvoeren (t.b.v. de ventilatie-unit) staan indicatief op de verkooptekeningen aangegeven, positie, afmeting en uitvoering worden bepaald door de installateur. De installatie zal in de toekomst bereikbaar moeten blijven voor onderhoud. De kanalen en leidingen in de technische ruimte worden uitgevoerd als opbouw en blijven in het zicht, deze worden niet nader afgewerkt.

Berging in de kelder

De ventilatie in de bergingen in de kelder is op basis van natuurlijke ventilatie, hiervoor wordt geen installatie aangebracht.

Stallinggarage

De stallinggarage wordt geventileerd op basis van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer en voorzien van twee afzuig- en stuwdrukventilatoren. Deze stuwdrukventilatoren ondersteunen de luchtstroom.

Tevens wordt de stallinggarage voorzien van een CO/LPG-detectie installatie, die de ventilatoren aansturen.

Waterinstallatie

De warmwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de keuken*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*.

De koudwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de keuken* (inclusief T-splitsing t.b.v. vaatwasser);
- de fonteinkraan in het separate toilet*;
- de closetcombinatie in separate toilet en badkamer*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*;
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de c.v.- ketel.

* Indien vóór oplevering geen keuken en/of sanitair wordt geplaatst, worden de afgedopte leidingen niet aangesloten op het waternet. Dit vanwege het feit dat de installateur in verband met legionella geen afgedopte waterleidingen mag opleveren die wel aangesloten zijn op het waternet. Indien er echter voor gekozen is, onder de gestelde voorwaarden, een keuken en/of sanitair te laten plaatsen door de geselecteerde showroom zullen de leidingen door de installateur worden aangesloten. Zie voor de voorwaarden het Woonwensenboek.

Elektrische installatie

Conform verkoopplattegronden wordt de woning voorzien van lichtpunten, wandcontactdozen en (loze) leidingen. Er wordt inbouw materiaal toegepast, met uitzondering van de technische ruimte, bergingen en achter de opstelplaats voor de keuken, waar opbouw materiaal kan worden toegepast.

Op de wanden binnen de woningen worden kunststof (wit tint) wandcontactdozen geplaatst op circa 30 cm boven de vloer, met uitzondering van de ruimtes waar een andere hoogte wordt vereist in verband met de opstelling van apparatuur, sanitair en het aanrecht in de keuken.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten op een standaard positie aangebracht:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelkast;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een vonkcontactsteking;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een motorloze wasemkap;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasser;
- een dubbele wandcontactdoos boven het aanrecht t.b.v. algemeen gebruik;
- een loze leiding t.b.v. bijvoorbeeld een combi-oven of elektrisch koken;

Op de verkooptekeningen is de plaats van de eventuele keuken indicatief aangegeven.

Op de overloop op de derde verdieping worden twee wandcontactdozen aangebracht, ieder op een aparte groep (voor de plaatsing van een wasmachine en een eventuele condensdroger). In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars van kunststof (wit tint) die zijn aangebracht op de wanden circa 105 cm boven de vloer. In de woonkamer en de hoofdslaapkamer worden vanuit de meterkast loze leidingen aangebracht (zie voor de mogelijkheden van het laten bedraden van loze leidingen het Woonwensenboek).

De woningen worden, waar nodig, uitgerust met rookmelder(s) aangesloten op het elektriciteitsnet volgens advies van de installateur en de brandweer (plaats en aantal indicatief aangegeven op de plattegrond).

Ter plaatse van de woningtoegangsdeuren wordt een lichtpunt (exclusief armatuur) met schakelaar binnen de woning en een deurbel aangebracht. De bel wordt uitgevoerd met drukknop aan de buitenzijde en een schel op of nabij de meterkast.

Dubbele wandcontactdozen worden uitgevoerd volgens het principe 'volledige inbouw' middels een duo-inbouwbox met één gecombineerde afmontageplaat.

Stallinggarage

De stallinggarage krijgt een automatische brandmeldinstallatie. De brandmeldcentrale wordt in de technische ruimte van de stallinggarage geplaatst.

Daar waar nodig worden branddeuren toegepast, die bij brand automatisch sluiten waardoor er brandcompartimenten ontstaan.

In de stallinggarage, technische ruimte en in de algemene ruimten van stallinggarage worden verlichtingsarmaturen aangebracht.

Berging in de kelder

De bergingen in de kelder worden aan de binnenzijde voorzien van een lichtaansluitpunt, een schakelaar en een dubbele wandcontactdoos (alles opbouw materiaal).

De aangegeven elektrische symbolen in de woningen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze elektrapunten zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur.

Gasinstallatie

Vanaf de meterkast wordt een gasleiding gelegd naar de keuken met een aansluitpunt voor een gaskookplaat. Daarnaast wordt er een gasleiding gelegd naar de c.v.-ketel.

Verwarmingsinstallatie

Alle woningen worden voorzien van een individuele, gasgestookte CV-ketel. De bovendakse doorvoeren (ten behoeve van de ketels) staan niet op de verkooptekeningen aangegeven, deze zullen conform opgave installateur aangebracht worden.

De temperatuurregeling vindt plaats middels een thermostaat met een hoofdbediening in de woonkamer. Per verblijfsruimte kan door middel van een ruimtethermostaat de temperatuur worden nageregeld. De temperatuur in de badkamer is door middel van een thermostatisch ventiel op de designradiator na te regelen.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO 51 die op dit project van toepassing zijn.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten met een buitentemperatuur van ca. -10 °C en een windsnelheid die ter plaatse geldt als rekenkundige randvoorwaarde en gesloten ramen en deuren:

- verblijfsruimte 20°C
- verkeersruimte 15°C
- badruimte 22°C

Op de begane grond, de 1e verdieping en ter plaatse van de badkamer op de 2e verdieping wordt vloerverwarming toegepast (met uitzondering van de douchehoek). De verwarmingsleidingen zijn in de verblijfsruimtes niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdeler en de radiator in de badkamer).

Wij adviseren u de vloerverwarming in de nacht niet te verlagen. Vloerverwarming verwarmt geleidelijk en dit zou ervoor kunnen zorgen dat het 's morgens lang duurt voordat de vloerverwarming weer op temperatuur is, wanneer u de thermostaat 's nachts laag zet. De vloerverwarming wordt voorzien van een of meerdere verdeelunits. De definitieve plaats, afmeting en aantallen van deze verdeelunits en het leidingplan zullen worden bepaald aan de hand van de berekeningen en toetsing van de installateur. Indien er verdeelunits geplaatst dienen te worden in verblijfs- of verkeersruimten worden deze omtimmerd (tot circa 50 tot 70cm hoog, afhankelijk van hoogte unit) en afgeschilderd.

Op de 2^e en 3^e verdieping worden verwarmingselementen toegepast die zoveel mogelijk aan de muren onder de ramen worden gemonteerd. De badkamer wordt naast vloerverwarming ook voorzien van een witte designradiator.

De op de plattegrondtekening aangegeven verwarmingselementen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en aantallen zullen worden bepaald aan de hand van de transmissieberekeningen en het leidingplan van de installateur.

De verwarmingselementen zijn fabrieksmatig in een wittint afgewerkt. De leidingen van de cv-installatie worden grotendeels uitgevoerd in kunststof en worden zoveel mogelijk in de vloeren opgenomen. Het eventueel in het zicht komende leidingwerk van de c.v.-installatie wordt niet afgeschilderd.

In de volgende ruimten wordt geen verwarming toegepast: meterkast, bergruimte, berging, technische ruimte en kastruimten. In de kelderhal wordt onder de open trap alleen een kleine elektrische radiator geplaatst. Deze wordt fabrieksmatig in een wittint afgewerkt.

De keuze van vloerafwerking - aan te brengen na oplevering - in combinatie met vloerverwarming moet weloverwogen gedaan worden. Niet elke vloerafwerking is namelijk geschikt of minder geschikt om toe te passen. De verwarmingstemperatuur en warmteweerstand van de totale vloerafwerking moeten goed op elkaar worden afgestemd (vloerafwerking met maximale Rc-waarde van 0,10m² k/W) en ook de wijze van aanbrengen en de combinatie van verschillende vloerafwerkingen kunnen van belang zijn. De keuze van vloerafwerking heeft namelijk directe invloed op de warmteafgifte van vloerverwarming.

Een nieuwbouwwoning bevat bouwvocht en wij adviseren u de eerste periode na oplevering niet of zo minimaal mogelijk te stoken en daarna langzaam te beginnen met opstoken. Bij te snel opstoken van de woning is er grotere kans op

scheurvorming. Indien u uw woning niet voldoende “droog” stookt, kan het voorkomen dat het vocht in uw toegepaste afwerking en/of meubelen trekt en schade veroorzaakt.

Energieprestatie

De woningen in project Havendreef voldoen aan de ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning geldende norm van 0,4 voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-waarde).

De PV-panelen liggen op het eigen dakvlak waarbij iedere woning haar eigen gesloten systeem heeft . De opbrengst van de PV-panelen wordt dan ook terug geleverd in de eigen meterkast.

Ruimtedifferentiatie

De overheid hanteert voor haar regelgeving begrippen uit het Bouwbesluit. De ruimteomschrijvingen omgezet naar bouwbesluitbegrippen laten zich als volgt lezen:

Hal/ Entree/ Overloop	= verkeersruimte
Kantoor/Werkruimte	= verblijfsruimte
Woonkamer/ Keuken	= verblijfsruimte
Slaapkamer	= verblijfsruimte
Zolder	= onbenoemde ruimte
Toilet	= toiletruimte
Badkamer	= badruimte
Meterkast	= meterruimte
Technische ruimte	= technische ruimte
Tuin	= buitenruimte
Berging	= bergruimte
Garage	= bergruimte

Voorbehoud

Deze verkoopinformatie is met de grootste zorg samengesteld en geeft u inzicht in de wijze waarop de woningen gerealiseerd zullen gaan worden. Desondanks moet een voorbehoud worden gemaakt ten aanzien van wijzigingen en afwijkingen welke noodzakelijk zijn en/of voortvloeien uit nadere eisen van de overheid en/ of nutsbedrijven. Tevens wordt het recht voorbehouden af te wijken van omschreven maten, dilataties, constructies en materialen, indien en voor zover die uitvoeringstechnisch en/of esthetisch noodzakelijk mochten blijken, zonder afbreuk te doen aan de kwaliteit, waarde of bruikbaarheid.

De maten die in de brochure en op de verkooptekeningen zijn vermeld, zijn 'circa'-maten. De definitieve maatvoering wordt bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Mochten er afwijkingen voorkomen in de maatvoering ten opzichte van de verkoopdocumentatie, dan zal hiervoor geen enkele aanspraak mogelijk zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer. De vermelde maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden (bijvoorbeeld keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt dient deze de benodigde maatvoering te allen tijde zelf in het werk te controleren.

De in de verkooptekeningen vermelde symboliek voor de elektra, radiatoren, de c.v.-installatie, het sanitair is ter indicatie aangegeven. De exacte plaats en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld zodat eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, het ontwerp en ingekleurde plattegrondtekeningen geven een artist-impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder andere de maatvoering van de ramen/ kozijnen en ventilatieroosters wordt in overleg met de leverancier definitief vastgesteld, zodat deze aan alle garantievoorwaarden voldoet.

In verband met de strenge garantie-eisen kunnen er afwijkingen ten opzichte van de documentatie voorkomen. Aan de kleurstellingen en dergelijke kunnen tevens geen rechten worden ontleend, deze worden veelal in een later stadium door de architect definitief vastgesteld. Eventueel ingetekende interieurstuggesties en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuinrichtings- en perspectieftekeningen worden niet geleverd, tenzij nadrukkelijk vermeld in de technische omschrijving.

Aan de verkooptekeningen kunnen geen rechten ontleend worden zoals kavelgrootte en dergelijke. Tekeningen die door de bouwondernemer worden gebruikt voor de bouw van de woningen, worden niet aan de koper verstrekt. Bij eventuele scheurvorming door materiaalkrimp en/of materiaalkruip, afwijkingen in verband met constructieve eisen en afwijkingen in de plaats en het aantal hemelwaterafvoeren is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Bij tegenstrijdigheid tussen tekst en tekening prevaleert de tekst, tenzij daardoor strijdigheid met het Bouwbesluit ontstaat.