



KOPERSINFORMATIE

inclusief technische omschrijving

De Veste, De Lantaarn en De Drie Heren

Bouwnummer 1 t/m 16 en 21 t/m 34

KOPERSINFORMATIE

Individuele begeleiding voor het realiseren van úw woonwensen

De projectlocatie – op de hoek van de Wilhelminastraat en de Zuiderstraat – is de laatste fase in het Raaksgebied in het centrum van Haarlem. Het plan voorziet in een openbare fietsenstalling voor de bezoekers van het centrum, bedrijfsruimten, een openbare binnentuin, 3 Haarlemse herenhuizen en 31 appartementen bestaande uit 4 huur- en 27 koopappartementen.

De woningen en appartementen in project Raaks III zijn door architectenbureau Geurst & Schulze Architecten uit Den Haag ontworpen. Daarnaast zijn er uiteraard individuele aanpassingen mogelijk in uw woning.

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 uw woning.

Individuele begeleiding

Bij Raaks III 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.

Eventuele verwijzingen in dit document naar het Woonwensenboek of eventuele opmerkingen over mogelijke woonwensen zijn geldig tot de sluitingsdatum.

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 woning, de koop- en de aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Vaak hebben kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en de aannemingsovereenkomst, nog vragen, zowel ten aanzien van de door hen gekochte woning als ten aanzien van het project in het algemeen. Ook met dergelijke vragen kunt u terecht bij de makelaar.

Verkooprijnsinformatie

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 water, elektra en riolering;
- de kosten voor een energielabel (wordt bij oplevering overhandigd).

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;
- servicekosten;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie.

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.

Vereniging van Eigenaars van De Lantaarn en De Veste

Het dagelijks gebruik van de centrale voorzieningen in een woongebouw brengt kosten met zich mee, zoals het energiegebruik in de algemene ruimten, schoonmaak en onderhoud. Daarnaast worden kosten gemaakt voor de opstalverzekering van het woongebouw en reservering voor toekomstig groot onderhoud. Deze kosten zijn voor gezamenlijke rekening.

De notaris, die belast is met de juridische overdracht, maakt een splitsingsakte van de appartementsrechten op en richt daarmee de Vereniging van Eigenaars op. In de splitsingsakte staan alle appartementen uit het gebouw vermeld en bijbehorende berging indien van toepassing. Om alle appartementen juridisch aan de koper over te kunnen dragen, zullen er evenzoveel zogenaamde 'appartementsrechten' worden gevestigd. Daarnaast krijgt de koper het recht om gebruik te maken van de algemene ruimtes behorende bij het appartementsrecht.

De Vereniging van Eigenaars (kortweg VvE) regelt zaken die met het dagelijks gebruik te maken hebben. De besluitvorming berust bij de algemene vergadering van eigenaars. Het aantal stemmen wordt bepaald door het aantal appartementsrechten uit de splitsingsakte. Het aandeel van het appartementsrecht in het gebouw is afhankelijk van de weging van elk individueel appartement.

De VvE maakt tevens een begroting van de hoogte van de periodiek in rekening te brengen voorschotbedragen, waaruit de gezamenlijke kosten worden voldaan; de zogenaamde verenigingsbijdragen. Deze raming zal door de VvE jaarlijks opnieuw worden vastgesteld.

Per appartementengebouw De Veste en De Lantaarn wordt een Vereniging van Eigenaars opgericht.

Oplevering

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose afgegeven. 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 uw 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 water en elektra plaats op naam van de koper. De kosten van water en elektra zijn tot op de dag van oplevering voor rekening van de bouwondernemer. De koper dient zelf tijdig leveringscontracten voor 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, 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 hele 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 gemeenschappelijke entree van het woongebouw. Vanaf dit peil worden de hoogtematen gemeten. Het peil zal in nader overleg met de Bouw- en Woningdienst worden vastgesteld. Bij de aangegeven maatvoeringen in de tekening is nog geen rekening gehouden met maattoleranties en/of vloer-/ wandafwerking. Alle aangegeven maten in de verkooptekeningen zijn afgerond in millimeters tenzij anders aangegeven.

Grondwerk

Voor de funderingen, de infrastructuur en de bestrating wordt het nodige grondwerk verricht.

Riolering

De binnen- en buitenrioleringen worden volgens de geldende voorschriften hoofdzakelijk uitgevoerd in PVC-buis en aangesloten op het gemeenteriool. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. De riolering wordt belucht middels ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden. Deze bovendakse doorvoeren staan niet op de verkooptekeningen aangegeven, maar zullen wel conform opgave installateur aangebracht worden. Het hemelwater wordt vanaf de daken via hemelwaterafvoeren geloosd op het gemeenteriool.

De balkons, terrassen en het dak wateren af via hemelwaterafvoeren, waarna het water geloosd wordt op het gemeenteriool. De afmeting, positie en uitvoering van de hemelwaterafvoeren worden in overleg met de architect en de installateur bepaald. De schoonwater riolering van gebouw de Veste zal deels ook aangesloten worden op een infiltratiesysteem gelegen in het Boere' hof waar regenwater langzaam in de bodem kan infiltreren. Het infiltratiesysteem is vervolgens aangesloten op het gemeenteriool.

De daken van De Lantaarn, De Veste en De Drie Heren zijn voorzien van sedum. Dit sedum houdt water vast en zorgt ervoor dat regenwater vertraagd in de hemelwaterafvoeren en vervolgens in het gemeenteriool wordt geloosd.

Parkeervoorziening

Er wordt geen parkeervoorziening voor auto's of parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd.

Voor de bewoners en gebruikers van Raaks III wordt de mogelijkheid geboden een parkeerabonnement bij de gemeente Haarlem aan te vragen voor de Raaksgarage. Conform beleid van de gemeente Haarlem is het voor de bewoners en gebruikers van Raaks III niet mogelijk om een bewonersvergunning voor parkeren in de openbare ruimte aan te vragen.

Openbare inrichting

Het openbaar gebied in project Raaks III wordt in overleg met de gemeente en team Raaks III ontworpen en uitgevoerd. De terreininrichting rondom het project zal worden voorzien van bestrating, fietsparkeren, groenvoorzieningen en openbare verlichting. De complete invulling van deze terreininrichting valt niet onder de garantie van Woningborg.

De gevel van gebouw De Veste zal op enkele plekken voorzien worden van jonge opgroeiende beplanting tegen de gevel. Deze beplanting valt onder beheer en onderhoud van de VvE van De Veste.

Boere'hof

Het Boere'hof wordt ingericht met verschillende verhoogde plantenbedden met diverse beplanting, bomen, bestrating en fraaie verlichting en begrensd door een hekwerk. Het Boere'hof is openbaar gebied en valt onder beheer en onderhoud van de gemeente Haarlem. Indien de gemeente besluit de toegangen tot het Boere'hof op bepaalde tijden af te sluiten ontvangen de bewoners van De Veste een sleutel zodat de fietsenstalling voor de bewoners bereikbaar blijft.

De gemeente Haarlem is opdrachtgever voor het ontwerp van de openbare ruimte en de Boere'hof. Dit ontwerp is nog in ontwikkeling en kan nog wijzigen. De invulling van het gebied inclusief de groenvoorzieningen en overige inrichtingselementen vallen niet onder de garantie van Woningborg.

Bergingen

De woningen van De Drie Heren beschikken over een inpandige berging op de begane grond.

De appartementen in De Veste beschikken over een ruime berging in de woning.

De appartementen op de 1^e en 2^e verdieping in De Lantaarn (bwnr 17 t/m 23) beschikken over een individuele berging op de begane grond.

De appartementen op de 3^e t/m 6^e verdieping in De Lantaarn (bwnr 24 t/m 31) beschikken over een berging in de woning.

Fietsenberging

Op de begane grond van gebouw De Veste en gebouw De Lantaarn wordt een separate collectieve fietsenberging voor bewoners gerealiseerd. Deze collectieve fietsenberging is bereikbaar vanaf het maaiveld via een aparte ontsluiting.

De gemeenschappelijke fietsenberging in de Veste wordt voorzien van 64 stallingsplaatsen. Uitgaande van maximaal 4 fietsparkeerplekken per appartement. De gemeenschappelijke fietsenberging in de Lantaarn wordt voorzien van 38 stallingsplaatsen. Uitgaande van maximaal 2 fietsparkeerplekken per appartement voor de woningen op de eerste en tweede verdieping. Uitgaande van maximaal 3 fietsparkeerplaatsen voor de woningen op de derde tot en met de zesde verdieping.

In de collectieve fietsenbergingen wordt gebruik gemaakt van dubbellaagse fietsenrekken.

Begane grond

Op de begane grond in De Lantaarn en De Veste worden ruimten gerealiseerd welke volgens bestemmingsplan bestemd zijn voor bedrijfsruimten met gemengde bestemming zoals praktijkruimten / kantoorfuncties, horeca, cultuur, maatschappelijk en /of sport. Deze ruimten worden voorzien van een eigen toegang vanaf het maaiveld. De gebruikers en of bezoekers van deze ruimten hebben geen toegang tot de entreehallen van de woningen. Zij hebben wel toegang tot het omliggende terrein en eventuele gemeenschappelijke ruimten. Daar waar nodig worden eventuele installatievoorzieningen op het dak, in de vloer en/of de gevel gerealiseerd ten behoeve van bijvoorbeeld koeling. Eventuele roosters en/of installaties blijven in het zicht.

Funderingen

Het gebouw wordt gefundeerd met beton. De fundering wordt in overleg met adviseurs en door de constructeur bepaald.

Vloeren

De begane grondvloer bestaat uit een gewapende betonvloer. De verdiepingvloeren zijn tevens van gewapend beton. De vloeren hebben in combinatie met de toe te passen dekvloeren een geluidsisolatiewaarde volgens de van toepassing zijnde normen.

Waar nodig worden tussen de vloeren - in het zicht blijvende - kolommen en liggers van staal of beton toegepast. De stalen kolommen en ligger worden waar nodig brandwerend afgetimmerd. De afmeting van de vloeren, de kolommen en/of liggers en de hoeveelheid wapening worden door de constructeur bepaald.

De Drie Heren

De begane grondvloer en de woningentree van de herenhuizen ligt 2 treden verhoogd ten opzichte van de openbare straat. De begane grond vloer wordt uitgevoerd als een splitlevel vloer met een klein hoogteverschil van 2 treden. Deze treden worden uitgevoerd in beton. De begane grondvloer aan de zijde van de achtergevel sluit aan op maaiveld.

Buitenruimtes

Balkons/serre's De Veste en De Lantaarn

Alle appartementen in De Lantaarn en De Veste zijn voorzien van één of meerdere balkons en/of serre's en/of dakterras. De balkons worden hoofdzakelijk uitgevoerd in prefab betonelementen. De buitenruimtes van de eerste tot en met de derde verdieping in De Veste en de eerste en tweede verdieping van De Lantaarn worden uitgevoerd als serre. Bouwnummer 2 in De Veste, heeft een dakterras in plaats van een serre.

De serre's van bouwnummer 1, 3, 4 en 6, de balkons van bouwnummers 13 t/m 16 en de dakterrassen van bouwnummer 2 en 13 t/m 16 van De Veste en de serre's en balkons van bouwnummer 21 t/m 25 van De Lantaarn worden afgewerkt met tegels. De serre's en balkons van de overige woningen worden niet nader afgewerkt.

Alle buitenruimtes in De Veste en De Lantaarn worden voorzien van een doorvalbeveiliging uitgevoerd in een metalen hekwerk in brons tint. Ter plaatse van de geluidbelaste balkons van de appartementen op de 3^e t/m 6^e verdieping in De Lantaarn wordt het metalen hekwerk gecombineerd met glas.

De serre's in De Veste en De Lantaarn zijn afsluitbaar met glazen panelen in een metalen frame. De afsluiting van de serre's maakt geen onderdeel uit van de thermische schil van het gebouw.

De verdiepingshoge kozijnen en/of puien staan op een verbrede onderdorpel op de vloer en hebben een hoogte van circa een traprede.

Daar waar noodzakelijk worden buitenruimtes voorzien van een akoestisch plafond. Conform verkooptekening wordt een aantal buitenruimtes voorzien van een kolom in het zicht.

Dakterrassen De Veste

Het dak van de woningen met bouwnummer 13 t/m 16 op de 4^e verdieping in De Veste wordt deels ingericht met een dakterras. Het dakterras wordt voorzien van tegels met een afmeting van circa 50x50cm. Langs de rand van de dakterras wordt een aantal plantenbakken geplaatst. Het dakterras is toegankelijk middels een vaste trap vanuit de woonkamer en een dakluik voorzien van glas. Het dakterras wordt rondom afgezet met een hekwerk. Vanaf het dakterras blijven dakdoorvoeren, liftschacht, zonnepanelen en overige installaties in het zicht. Bouwnummer 2 beschikt over een dakterras, afgezet met een hekwerk.

Dakterrassen De Drie Heren

Het dakterras wordt voorzien van tegels met een afmeting van circa 50x50cm. Tussen de terrassen wordt een privacy-afscheiding geplaatst in de vorm van plantenbakken met plantenscherm. Op het dakterras wordt een regenton ten behoeve van de wateropvang geplaatst. De regenton maakt onderdeel uit van het installatiepakket en de duurzaamheid ambities vastgelegd in de omgevingsvergunning en kan daardoor niet komen te vervallen.

Gevels

De gevels worden voorzien van wit/grijze betonnen horizontale banden en kaders. Het buitenspouwblad (buitengevel) wordt uitgevoerd in schoon metselwerk in de kleur rood/bruin. De exacte kleur van de gevelsteen en het voegwerk van de buitengevels wordt in overleg met de architect vastgesteld. In het gevelmetselwerk wordt een voldoende aantal open stootvoegen aangebracht ten behoeve van ventilatie en/of ontwatering van de spouw. 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 gevel van De Lantaarn wordt deels ook voorzien van dichte aluminium panelen in brons tint. Zie hiervoor de verkooptekeningen.

De Veste

De gevels in De Veste worden op een aantal plaatsen voorzien van vogel- en vleermuiskasten en spandraden ten behoeve van gevelbegroeiing vanaf maaiveld.

Wanden en muren

De woningscheidende en tevens dragende wanden tussen de appartementen onderling zijn van beton. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald.

Bij de woningen in De Veste wordt de woningscheidende wand tussen de bouwnummers 1 en 2, tussen 3 en 4, tussen 5 en 6, tussen 7 en 8, tussen 9 en 10, tussen 11 en 12, tussen 13 en 14 en tussen 15 en 16 uitgevoerd in metalstud. Bij de woningen in De Lantaarn worden alle woningscheidende wanden tussen appartementen onderling hoofzakelijk uitgevoerd in metalstud.

Niet dragende woningscheidende wanden uitgevoerd in metalstud hebben vanwege brandwerendheids- en geluidsvoorschriften beperkingen op het gebied van het aanbrengen van elektrische voorzieningen. Ook na oplevering dient de koper rekening te houden met deze voorschriften.

De dragende binnenspouwbladen (de wanden aan de binnenkant van de buitengevel) worden uitgevoerd in beton. De niet dragende binnenspouwbladen zijn opgebouwd als houtskeletbouwelementen. Houtskeletbouwelementen worden aan de binnenzijde voorzien van gipsbeplating. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald.

Daar waar stalen balken in de vloer constructief noodzakelijk zijn zullen deze worden ondersteund door wanden of stalen kolommen. Bij toepassing van kolommen in de wand zullen deze indien nodig brandwerend worden afgetimmerd.

De niet dragende binnenwanden zijn van gipsblokken met een dikte van 70 mm. Daar waar nodig worden wanden in zware kwaliteit toegepast (i.v.m. geluid) of worden 100mm wanden toegepast. In verband met hoogtes kunnen niet dragende binnenwanden ook als metalstud wand worden uitgevoerd met een minimale dikte van 100mm. Daar waar nodig wordt kalkzandsteen toegepast.

Daken

De platte daken zijn van beton en zijn voorzien van isolatie aan de buitenzijde. Het platte dak wordt afgewerkt met bitumen of kunststof dakbedekking (en indien noodzakelijk voorzien van ballast zoals grind of betontegels). De exacte uitvoering, het afschot en de afmetingen van de dakconstructie worden door de constructeur bepaald.

De platte daken op De Veste en De Lantaarn en De Drie Heren worden voorzien van sedum in combinatie met zonnepanelen.

Dakkapel

Conform verkooptekening wordt bij de drie herenhuizen (bwnr 32 t/m 34) standaard een dakkapel aan de voorzijde gerealiseerd. Het dak wordt voorzien van dakbedekking.

Schuine daken

De hellende daken van De Veste wordt bedekt met een rood/bruine dakpan in vlakke uitvoering. De hellende daken van De Drie Heren worden bedekt met een grijze dakpan in vlakke uitvoering. De exacte kleur van de pannen wordt in overleg met de architect vastgesteld. De dakconstructie is uitgevoerd als een prefab houten geïsoleerd dakelement. De dakelementen worden daar waar nodig aan de binnenzijde aan de onderkant ondersteund met houten knieschotten. Daar waar nodig wordt een houten horizontale constructie aangebracht in de nok. Deze ondersteuning en constructies mogen na oplevering niet verwijderd worden.

Kozijnen, ramen en deuren

De gevelkozijnen, -ramen en -deuren worden uitgevoerd in aluminium in bronsint. 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.

De voordeuren inclusief de voordeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hout en de voordeur wordt voorzien van een deurspion. De voordeuren (zijde Wilhelminastraat) inclusief de voordeurkozijnen van de drie herenhuizen worden uitgevoerd in hout en de voordeur wordt voorzien van een glasstrook. Ten behoeve van de tochtwering worden rondom alle te openen buitenramen en -deuren in de gevel tochtprofielen aangebracht.

Alle buitenramen en -deuren worden volgens de geldende normen voorzien van inbraakpreventief hang- en sluitwerk. De woning entreedeuken van de appartementen en de woningentreedeuken van de drie herenhuizen op de begane grond worden voorzien van een profielcilinderslot en een meerpuntssluiting. De deuren van de individuele bergingen op de begane grond in De Lantaarn worden voorzien van een profielcilinderslot, waarbij de sleutel gelijksluitend is met het slot in de toegangsdeur van het bijbehorende appartement.

Glas

Alle glasopeningen, ramen en deuren in de buitenkozijnen van de woningen worden voorzien van de benodigde isolerende hoog rendement beglazing. Waar nodig wordt, in verband met de eisen van de brandweer, brandwerend glas toegepast. Tevens zal er op posities waar dat benodigd is geluidwerende beglazing worden toegepast. In verband met privacy wordt het raam in het kozijn ter plaatse van de slaapkamer van bouwnummer 27 ondoorzichtig lichtdoorlatend uitgevoerd.

Kleur en afwerking

De aluminium kozijnen en raamstijlen aan de buitenzijde worden in een bronsint uitgevoerd. De binnenzijde van de gevelkozijnen en raamstijlen wordt eveneens in die kleur uitgevoerd. De definitieve kleur wordt bepaald door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties.

Aan de binnenzijde van de kozijnen worden vensterbanken aangebracht. Bij gevelkozijnen die tot vlak boven de vloer doorlopen worden geen vensterbanken aangebracht. Bij eventuele gevelkozijnen in de badkamer wordt aan de binnenzijde geen vensterbank, maar wandtegels aangebracht.

Algemene ruimten De Veste en De Lantaarn

Alle buitengevelkozijnen, -ramen en -deuren op de begane grond worden uitgevoerd in aluminium in een bronsint.

De binnendeuren in de entree/lifthal op de begane grond en verdiepingen worden uitgevoerd als stompe houten deuren voorzien van glas. De binnenkozijnen zijn van hout.

De algemene technische ruimte, eventuele algemene berg ruimten en de individuele bergingen op de begane grond worden voorzien van houten kozijnen met stompe houten dichte deuren met indien nodig een rooster en/of paneel boven de deur.

Glasbewassing

Op de verdiepingen is het glas ter plaatse van de buitenruimte aan de buitenzijde vanaf de betreffende buitenruimte bewasbaar. Het glas in de naar binnen draaiende ramen is van binnenuit bewasbaar. Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht.

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. 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.

De deur van de meterkast wordt voorzien van een ventilatieopening. 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. Via de ruimte onder de deur kan de lucht van de een naar de andere ruimte stromen. De zogenaamde 'overstroomcapaciteit'. De lucht in de woningen wordt mechanisch toegevoerd en mechanisch afgevoerd.

Binnentrappen

De Drie Heren

De binnentrappen op de begane grond worden uitgevoerd als dichte vurenhouten trappen. De trap wordt aan de onderzijde dichtgezet. De trappen op de verdiepingen worden uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Langs de muurzijde van de trappen wordt aan één zijde een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Op de eerste verdieping en op de tweede verdieping wordt de trap voorzien van een vurenhouten traphek.

De Veste

De binnentrappen in de woonkamers van de bouwnummer 13 t/m 16 naar het dakterras worden uitgevoerd als open vurenhouten trappen. Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht.

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

Meterkasten

De meterkasten zullen worden voorzien van een montagepaneel volgens voorschrift en aanwijzing van de NUTS-bedrijven.

Postkasten en brievenbussen

De hoofdentrees op de begane grond worden voorzien van een postkast en een bellentableau aan de buitengevel. Positie postkasten en bellentableau zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De drie herenhuizen (bouwnummer 32 t/m 34) worden voorzien van een brievenbus in de voordeur, bestaande uit klep met tochtborstel in de voordeur.

Keuken

Er is geen keukeninrichting voorzien. Wel beschikt ieder bouwnummer over een keukenpost (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 na oplevering wordt verwezen naar het Woonwensenboek.

Technische ruimte

Iedere woning beschikt over een technische ruimte dan wel een opstelplaats voor technische installaties in de berging. Deze ruimte is uitsluitend bedoeld voor de plaatsing van de nodige technische installaties (zie ook paragraaf Waterinstallatie, Verwarmingsinstallatie en Ventilatiesysteem). Het is regelgeving technisch gezien niet mogelijk deze ruimte als kast/berging/opslagruimte in te richten dan wel als zodanig te gebruiken.

Bij de woningen in De Veste en bij een aantal woningen in De Lantaarn wordt deze techniekruimte gecombineerd met de ruimte van de berging. In dat geval is het wel mogelijk om de ruimte als berging te gebruiken. Daarbij dient er ruimte vrij gehouden te worden voor service en onderhoud. Zie voor de plaats van de berging en de techniekruimte de verkooptekeningen.

Wandafwerking

Woning

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

Separaat toilet: tot circa 120 cm hoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

Badkamer: plafondhoog, tegelwerk wordt liggend verwerkt.

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. 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 separate toilet wordt het wandcloset uitgevoerd met plateau op circa 120cm hoog. Het plateau wordt aan de bovenzijde afgewerkt met wandtegels. Boven het wandtegelwerk wordt spuitpleisterwerk aangebracht. Daar waar noodzakelijk wordt in de hoek van het plateau een leidingkoker tot aan plafond gerealiseerd.

Alle overige binnenwanden, woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en eventuele afgetimmerde kolommen in de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de meterkasten, technische ruimten en eventuele kasten/binnenbergingen; deze ruimten worden niet nader afgewerkt. Aan de binnenkant van een dakkapel wordt de zijkant en het plafond behangklaar opgeleverd. De binnenzijde van dakschuintes zal ter plaatse van verblijfsruimtes worden voorzien van behangklaar afgewerkte gipsbeplating.

Behangklaar betekent dat de verkrijger met minimale bouwkundige inspanningen kan overgaan tot het behangen van de wand. Plaatselijke oneffenheden kunnen door de koper verwijderd worden. Kleine gaatjes en/of oneffenheden worden niet weggewerkt. Kleurverschillen in het uiterlijk van behangklaar opgeleverde wanden zijn volgens de voorschriften

toegestaan. In de behangklare wanden kunnen krimpscheuren optreden. Deze krimpscheuren vallen niet onder de garantie van Woningborg en de herstelverplichting van de aannemer.

Algemene ruimten De Veste en De Lantaarn

De wanden van de hoofdentree en de lifthal op de begane grond worden deels voorzien van wandbekleding met daarboven gesausd stucwerk. De wanden in het hoofdtrappenhuis en op de verdiepingen worden voorzien van spuitwerk. De kleur van de wanden wordt in nader overleg met de architect bepaald.

De wanden in de individuele bergingen, de algemene ruimten voor technische installaties, de algemene berging en vluchttrappenhuisen worden niet nader afgewerkt. Daar waar nodig worden de wanden in De Veste en De Lantaarn voorzien van geïsoleerde voorzetwanden.

Vloerafwerking

Woning

De betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een dekvloer met uitzondering van de meterkast en achter knieschotten. De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van antraciet vloertegels 45 x 45 cm met grijze voeg. De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. Toilet en badkamer krijgen een deurdeurpel.

Algemene ruimten De Veste en De Lantaarn

De vloer in de hoofdentree op de begane grond wordt direct achter de deur voorzien van een schoonloopmat. De vloer van de algemene entree en de lifthal op de begane grond worden voorzien van vloertegels. De vloeren van de lifthallen op de verdiepingen worden voorzien van tapijt. De type, kleur en formaat van de tegels en tapijt wordt in nader overleg met de architect bepaald.

De bergingen, de vluchttrappen, trappen en bordessen op de verdiepingen en de fietsenstalling voor de bewoners in De Lantaarn en De Veste worden niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

De plafonds in de woning worden voorzien van spuitpleisterwerk, met uitzondering van de meterkast, bergingen, technische ruimte en onbenoemde ruimtes. Deze worden niet nader afgewerkt. De v-naden worden niet dichtgezet en blijven in het zicht. Eventueel afgetimmerde stalen balken worden meegespoten, maar blijven in het zicht.

Bij de herenhuizen wordt het toilet op de begane grond afgewerkt met een verlaagd plafond op circa 2,60m hoogte. vanwege het verhoogde begane grond.

Algemene ruimten De Veste en De Lantaarn

De plafonds van de hoofdentree en de lifthal op de begane grond worden voorzien van een verlaagd (akoestisch) plafond. De plafonds van de lifthallen op de verdiepingen worden voorzien van spuitwerk. Indien noodzakelijk wordt het plafond verlaagd aangebracht in verband met installaties of vereiste akoestiek.

De plafonds in de vluchttrappenhuisen en de fietsenstallingen worden niet nader afgewerkt. Eventuele installaties en leidingen aan plafond blijven in het zicht. Daar waar nodig wordt het plafond voorzien van een geïsoleerd plafond.

Toelichting Woningborg Wand-, Plafond- en Vloerafwerking:

Uw woning bevat bij de oplevering veel bouwvocht. U moet er rekening mee houden dat droging altijd leidt tot krimp van de toegepaste bouwmaterialen en dat er soms verkleuring van het spuitwerk kan ontstaan. Het wordt aanbevolen om de eerste weken na oplevering 'overmatig' te ventileren en afhankelijk van het seizoen 'gelijmatig' te stoken.

Ondanks de grote hoeveelheid bouwvocht (enkele duizenden liters) in de bouwdelen is de woning bij oplevering optisch / visueel droog. In de bouwdelen is echter nog veel vocht aanwezig. Ten aanzien van de acceptatie van de hoeveelheid bij oplevering bestaat verder geen normering of voorschrift. Voordat u afwerkingen e.d. aanbrengt moet u dan ook vochtmetingen uit laten voeren en daarop het moment van verwerken afstemmen.

In deze eerste weken zal slechts het oppervlak van de diverse bouwdelen drogen, volledige droging bij normaal gebruik van de woning zal meerdere jaren vergen. Dit houdt in dat het ontstaan van scheurvorming in direct na oplevering aangebrachte steenachtige wandafwerkingen, absoluut niet uit te sluiten is. De aansluitingen dienen op een geëigende wijze, bijvoorbeeld insnijden plafondaansluitingen, uitgevoerd te worden. Met betrekking tot de na oplevering aangebrachte vloerafwerking adviseren wij u eveneens om schriftelijke garanties van de leverancier te verlangen.

Sanitair

Tot de standaard uitrusting behoren alleen de hieronder aangegeven onderdelen. Onder voorwaarden is het mogelijk ander sanitair uit te zoeken en vóór oplevering aan te laten brengen. Zie voor de mogelijkheden het Woonwensenboek.

Separate toiletruimte:

- een wandcloset met kunststof witte zitting en deksel (Villeroy & Boch, O'Novo) met inbouwreservoir en tweeknopsbediening;
- een fonteincombinatie (Villeroy & Boch, O'Novo) met muurbuis en sifon;
- een verchromde fonteinkraan (Grohe, Concetto).

Badkamer:

- een wastafel (circa 60cm breed) met muurbuis (Villeroy & Boch, O'Novo);
- een verchromde wastafelmengkraan (Grohe, Concetto);
- een spiegel boven de wastafel (afmeting circa 60cm breed en 80cm hoog);
- een glazen spatscherm op dorpel (circa 200cm hoog);
- een verchromde thermostatische douchemengkraan (Grohe, type Grohtherm 1000);
- een verchromde glijstangcombinatie (Grohe, type New Tempesta Doucheset);
- een douchegoot (circa 70cm lang).
- Herenhuizen (Bouwnummer 32 t/m 34): een ligbad (acryl 80x180cm) (Villeroy&Boch, O'Novo) inclusief een verchromde thermostatische badmengkraan (Grohe, 1000 Cosmopolitan Euphoria 110 handdouche).

Algemeen:

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een verchromde beluchterkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis en dubbel afvoerstuk voor wasmachine en eventuele condensdroger.

Zonnepanelen

Ten behoeve van de woningen wordt het dak van De Veste, De Lantaarn en bij De Drie Heren deels voorzien van zonnepanelen. De zonnepanelen worden via een omvormer in de technische ruimte van de individuele woning aangesloten op de meterkast van de individuele woning. Afhankelijk van de positie op het dak ten opzichte van de zon

worden deze op het platte dak geplaatst. De exacte maatvoering, positie en aantallen worden bepaald door de installateur. De zonnepanelen maken onderdeel uit van het installatiepakket horende bij de EPC-waarde.

Ventilatiesysteem

Woningen

De woningen zijn voorzien van een automatisch ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer. Dit is een per woning een centraal mechanisch gestuurd ventilatiesysteem. De capaciteit van de ventilatie is 1,5 keer de vereiste norm volgens bouwbesluit.

De ventilatie van de woning vindt plaats op basis van twee systemen:

- De herenhuizen worden op de begane grond geventileerd volgens systeem 1 en de verdiepingen volgens systeem 2.
- De appartementen in De Lantaarn worden geventileerd volgens systeem 1.
- De appartementen in De Veste op de 1e tot en met de 3e verdieping worden geventileerd volgens systeem 2. De appartementen op de 4e verdieping worden geventileerd volgens systeem 1.

Systeem 1: De woonkamer wordt voorzien van een hoofdbediening. De ventilatie wordt op basis van vooraf ingestelde programma's geregeld. Tevens kan tijdelijk de ventilatie-stand worden verhoogd.

Systeem 2: Dit systeem bestaat uit een twee-zone regeling. De woonkamer wordt voorzien van een hoofdbediening en een CO2 sensor. Tevens wordt de hoofdslaapkamer voorzien van een CO2 opnemer. Bij verhoogde CO2 waarde in de woonkamer of in de hoofdslaapkamer zal er in de woonkamer of in de slaapkamers meer worden geventileerd. Net als bij systeem 1 wordt op basis van vooraf ingestelde programma's geventileerd. Tevens kan tijdelijk de ventilatie-stand worden verhoogd.

Het systeem is onderhoudsarm. Zo zijn bijvoorbeeld de toevoer- en afzuigventielen eenvoudig te reinigen en de filters eenvoudig verwisselbaar. Ten behoeve van luchttoevoer en luchtafvoer in de woningen worden waar nodig in de verblijfsruimten toevoerventielen in plafond of wand aangebracht. De definitieve plaats en aantal ventielen van de luchttoevoer- en afzuigpunten wordt bepaald door de installateur. De installatie moet te allen tijde bereikbaar blijven voor onderhoud.

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

De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte van de woning geplaatst. De herenhuizen beschikken vanwege de grootte van de woning over een dubbele ventilatie-unit. Het ventilatiesysteem wordt geheel volgens de geldende voorschriften aangebracht en uitgevoerd. 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.

Algemene ruimten De Veste en De Lantaarn

De separate externe bergingen, de fietsenstallingen en de algemene ruimten worden geventileerd op basis van natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. In de externe individuele bergingen wordt geen ventilatiesysteem aangebracht. Deze ruimten worden geventileerd via openingen in scheidingswanden en via de openingen boven en onder de bergingsdeur. Er mogen geen motorvoertuigen in de bergingen en / of de collectieve fietsenstalling worden gestald.

Indien nodig zal er voor extra ventilatie (overstroom) een brandwerend rooster in de algemene deuren worden geplaatst. Dit wordt door de installateur berekend en bepaald. De installaties in de fietsenstallingen en bergingsgangen blijven in het zicht.

Waterinstallatie

De woningen beschikken over een individuele (brine/water-)warmtepomp (in een gesloten systeem) met ingebouwde warmwatervoorziening. Middels collectieve gesloten verticale bodemlussen onder het gebouw wordt een groot gedeelte van de energie, die nodig is voor warm tapwater en de verwarming van de woning, uit de bodem gehaald. De bodemlussen zijn via leidingen aangesloten op de individuele warmtepomp die geplaatst wordt in de technische ruimte in de woning. De warmtepomp heeft een geïntegreerd boiler vat voor de opslag van warm tapwater.

De herenhuizen (bwnr 32 en 33) hebben een eigen bron die rechtstreeks de woning in gaat. Herenhuis bwnr 34 heeft twee eigen bronnen die gekoppeld worden onder het huis en vervolgens de woning in gaan.

Het boiler vat heeft een inhoud van circa 178 liter (netto inhoud 142 liter).

Het gebruik van warm water met een warmtepomp en een boiler vat werkt enigszins anders dan bij een cv-ketel. U dient hier bij het tappen van warm water, bijvoorbeeld bij het douchen, dan ook rekening mee te houden. Om u een indruk te geven, het boiler vat beschikt over voldoende warm water waarmee u, uitgaande van een douche met een 9 liter/minuut douchekop en 40 graden Celsius in totaal circa 30 minuten continue kunt douchen. Indien wordt gekozen voor een meer waterbesparende douchekop van bijvoorbeeld 6 liter/minuut en 40 graden Celsius dan neemt de tap-/douchetijd toe tot circa 45 minuten. Zodra het boiler vat leeg is dan bedraagt de opwarmtijd circa 80 minuten.

Bij het gebruik van een warmtepomp dient u rekening te houden met de effecten bij gelijktijdigheid van gebruik van tapwater en de tijdsbeperking bij douchen.

Vanuit de warmtepomp worden de warmwaterleidingen aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van een eventueel spoeleiland in de keuken*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*.
- De Herenhuizen: de badkraan in de badkamer*.

De koudwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van een eventueel spoeleiland in de keuken*;
(inclusief T-splitsing t.b.v. een vaatwasser);
- de fonteinkraan in het separate toilet*;
- de closetcombinatie in het separate toilet*;
- de wastafelkraan in de badkamer*;
- de douchekraan in de badkamer*;
- De Herenhuizen: de badkraan in de badkamer*;
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de warmtepomp.

* Vóór oplevering wordt geen keuken geplaatst en indien vóór oplevering geen 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

Woningen

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

Op de wanden binnen de woningen worden kunststof (witte 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 t.p.v. de wandopstelling:

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koelvriescombinatie;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatiekap;
- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. algemeen gebruik;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een combi oven;
- een 2 fasen perilex aansluiting t.b.v. een inductiekookplaat.

Ter plaatse van de keukenopstelling worden de volgende elektrapunten op een standaard positie aangebracht t.p.v. de eilandopstelling:

- een enkele opbouw contactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasmachine;

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

Ter plaatse van de opstelling van de wasmachine en voor de opstelling van een eventuele condensdroger worden twee wandcontactdozen aangebracht, ieder op een aparte groep. In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht.

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars van kunststof (witte tint) die zijn aangebracht op de wanden circa 105 cm boven de vloer. In de woonkamer worden vanuit de meterkast twee loze leidingen aangebracht. Vanuit iedere slaapkamer wordt één loze leiding naar de meterkast 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 van de drie herenhuizen wordt een lichtpunt (incl. armatuur) met schakelaar aangebracht. Ter plaatse van de hoefdentree in De Lantaarn en De Veste wordt het lichtpunt binnen het entreeportaal aangebracht.

De separate bergingen op de begane grond in De Veste en De Lantaarn worden standaard voorzien van een lichtpunt met opbouwschakelaar en wandcontactdoos (230V). De elektrische installatie in de separate berging wordt aangesloten op de meterkast in de woning.

Videfooninstallatie De Veste en De Lantaarn

Bij de toegangsdeuren van de appartementen in De Veste en De Lantaarn wordt een deurbel aangebracht, uitgevoerd als drukknop i.c.m. huisnummer. Daarnaast worden de appartementen voorzien van een videfooninstallatie. Er wordt een videfooninstallatie geplaatst in combinatie met een schakelaar die de elektrische deuropener van de hoofdentreedeur op de begane grond bedient. De videfoon staat in verbinding met de luidspreker en de camera in het bellentableau nabij de hoofdingang.

Videfooninstallatie De Drie Heren

De herenhuizen worden voorzien van een videfooninstallatie. De videfooninstallatie wordt geplaatst op de 2^e verdieping (woonkamer) en is in combinatie met een schakelaar die de elektrische deuropener van de hoofdentreedeur op de begane grond bedient. De videfoon staat in verbinding met de luidspreker en de camera bij de woningtoegangsdeur langs de Wilhelminastraat.

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.

Algemene ruimten De Veste en De Lantaarn

Alle gemeenschappelijke elektrische voorzieningen ten behoeve van de algemene ruimten worden aangesloten op een of meerdere centrale voorzieningenmeter(s). De afsluitbare gemeenschappelijke meterruimte, de zogenaamde CVZ kast, bevindt zich op de begane grond.

De aangegeven symbolen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats en afmeting zullen worden bepaald door de installateur.

Verwarmingsinstallatie

Woningen

De woningen zijn voorzien van lage-temperatuur vloerverwarming. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een hoofdregelaar in de woonkamer (stooklijnversteller) die ook een thermostaat functie bezit. Met deze hoofdregelaar kan de ruimtetemperatuur in de woonkamer ten opzichte van de basisinstelling een paar graden hoger dan wel een paar graden lager worden gezet.

Iedere andere verblijfsruimte (slaapkamers) beschikt over een ruimtetemperatuur na-regeling waarmee de temperatuur apart na te regelen is. De temperatuur in de badkamer is door middel van een elektrische radiator regelbaar.

De temperatuur in een verblijfsruimte is te allen tijde ook afhankelijk van de temperatuur in de omliggende ruimtes.

's Zomers wordt koud water door de vloerverwarming gepompt. De koeling schakelt automatisch in bij een vooraf ingestelde buitentemperatuur. Het koele water dat door de vloer stroomt, neemt de warmte uit de woning op (topkoeling). Met topkoeling kan op warme dagen de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd. Voor deze 'passieve' koeling zal nauwelijks elektra worden verbruikt.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de uitgave van de ISSO 51, 53, 57 die op dit werk van toepassing zijn.

Onderstaande temperaturen kunnen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten bij een buitentemperatuur van circa -10 °C:

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

De verwarmingsleidingen zijn in de verblijfsruimtes niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdeler).

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 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 voorzien van een omkasting (tot circa 80 tot 110 cm hoog, afhankelijk van hoogte unit).

In de badkamer wordt een witte elektrische designradiator geplaatst. De op de verkooptekening aangegeven verwarmingselementen zijn ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en positie van de elektrische aansluiting worden bepaald aan de hand van de transmissieberekeningen van de installateur.

In de volgende ruimtes wordt geen verwarming aangebracht: toilet, bergruimte, berging, technische ruimte, kastuimten, en onbenoemde ruimten.

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 in combinatie met vloerverwarming. De verwarmingstemperatuur en warmteweerstand van de totale vloerafwerking moeten goed op elkaar worden afgestemd (vloerafwerking met maximale Rc-waarde van 0,07m² 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.

Plaatsing en aanbrengen van veel gesloten kasten zonder luchtstroming onder de kast en dikke vloerkleden wordt afgeraden omdat deze de warmteafgifte van de vloer verminderen.

Bij vloerverwarming mag er niet in de vloer geboord worden.

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.

Algemene ruimten De Veste en De Lantaarn

In de algemene ruimten wordt geen verwarming toegepast.

In de fietsenstallingen wordt geen verwarming toegepast.

Liftinstallatie

Het gebouw De Veste en De Lantaarn worden ieder voorzien van een elektrische liftinstallatie, waarvan het mechanische gedeelte in de liftschacht geïntegreerd is. De deuren van de lift zijn automatisch schuivende deuren. De lift heeft een stopplaats op iedere verdieping.

Eigenaren/huurders van de woningen hebben toegang tot de lift.

Energieprestatie

De woningen in project Raaks III voldoen aan de ten tijde van de bouwaanvraag geldende norm van 0 voor de energieprestatiecoëfficiënt (EPC-waarde).

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
Woonkamer	= verblijfsruimte
Keuken	= verblijfsruimte
Slaapkamer	= verblijfsruimte
Toilet	= toiletruimte
Badkamer	= badruimte
Meterkast	= meterruimte
Technische ruimte	= technische ruimte
Onbenoemde ruimte	= onbenoemde ruimte
Balkon/serre/dakterras	= buitenruimte
Berging	= bergruimte

Ruimten zoals een hal/entree/overloop/onbenoemde ruimte e.d. kunnen onderdeel uitmaken van een verkeersroute en/of van het verblijfsgebied ten behoeve van de 55% eis conform artikel 4.2 lid 2 van het bouwbesluit 2012 (huidige bouwbesluit).

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, 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, verwarmingselementen, 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.

Bij enkele woningen in dit project is op een aantal plaatsen gebruik gemaakt van de krijtstreepmethode. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) en overstekken aan de gevel

bepaalt mede de maximale oppervlakte van de achterliggende verblijfsruimte en/of verblijfsgebieden. Het kan gebeuren dat de daglichttoetreding voor de hele betreffende ruimte niet toereikend is om de ruimte als geheel als verblijfsgebied te mogen aanmerken. In die ruimte is de krijtstreepmethode toegepast, zoals op tekening aangegeven. De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichtberekening.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, films, het ontwerp en (ingekleurde) plattegrond/situatie tekeningen geven een (artist-)impressie weer. Aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden. Onder anderen 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 interieursuggesties en groenvoorzieningen in de situatietekeningen, plattegronden, geveltekeningen, tuininrichtings- 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.