

iiNova

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

28 maart 2025

Technische omschrijving

Voor u ligt de voorlopige technische omschrijving van het appartementengebouw Nova in Groningen.

Inleiding

Deze technische omschrijving heeft als doel u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Hierin is beschreven welke materialen en installaties er standaard zijn inbegrepen. Daarnaast zijn onderdelen van het aankoopproces en het bouwproces belicht.

Deze technische omschrijving is een bijlage van de aannemingsovereenkomst, waarmee het een onderdeel is van de contractstukken bij de koop van uw woning en is onlosmakelijk verbonden met de verkoopcontracttekeningen.

Voorrang bepalingen

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

De aankoop

Wanneer u uw droomhuis heeft gekozen en besluit tot aankoop over te gaan, wordt dit vastgelegd in een koop-/aannemingsovereenkomst. In deze overeenkomst verplicht Rottinghuis' Aannemingsbedrijf bv zich om de grond en het plan aan u te verkopen, de nieuwbouwwoning te laten bouwen en te leveren. U verplicht zich onder andere de koopsommen te betalen. De aanneming is volgens de standaard termijnregeling van SWK.

De hypotheek

Om de gekochte woning te financieren, heeft u geld nodig. In de meeste gevallen geschiedt dit met een hypotheek. Het onderpand voor deze hypotheek is de woning. Met welke bank u "in zee" gaat, zal afhangen van het aangeboden rentepercentage en de voorwaarden. De makelaar/hypotheekadviseur kan u bij deze keuze van bank en/of hypotheek behulpzaam zijn. Hij beschikt voortdurend over actuele gegevens van vele banken en instellingen.

Eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht vindt plaats door een zogenaamde transportakte bij de notaris. In de koop-/aannemingsovereenkomst wordt de uiterste datum van transport vermeld. Daarbij dient u rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekaanbieding. Vóór de datum van notarieel transport zendt de notaris u een afrekening waarop het totale, op die

datum verschuldigde, bedrag is aangegeven (inclusief eventuele bijkomende kosten). Op de afrekening wordt ook vermeld welk bedrag de notaris zal ontvangen van uw geldgever en welk bedrag u tijdig aan de notaris dient over te maken. Het hypotheekbedrag dat in depot blijft, dient gelijk te zijn aan de vanaf de transportdatum nog verschuldigde bouwtermijnen. Als dit niet het geval is, zult u het eventuele ontbrekende bedrag moeten aanvullen c.q. een aanvullende zekerheidsstelling moeten geven. Op de transportdatum worden in het algemeen twee akten getekend: de akte van eigendomsoverdracht en de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de financiering van uw woning hebt afgesloten.

Vrij op naam

De genoemde prijs van de woning, bestaande uit de koopsom van de grond plus de aanneemsom, is vrij op naam (v.o.n), tenzij uitdrukkelijk anders is vermeld. V.o.n. wil zeggen, dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van de grond en de aanneming om tot realisatie van de woning te komen zijn gemoeid, bij de prijs (in de koopsom dan wel aanneemsom) zijn inbegrepen:

- Grondkosten;
- Bouwrijpkosten;
- Bouwkosten;
- Loon- en materiaalkostenstijgingen, welke gedurende de bouw kunnen optreden;
- Architecten- en constructeurshonorarium;
- Notarishonorarium voor de leveringsakte van de grond;
- Overdrachtsbelasting en/of btw (6/21%, eventuele wijzigingen worden in overeenstemming met de wettelijke voorschriften doorberekend);
- Kadastrale inmeting;
- Bestemmingsplankosten;
- Omgevingsvergunning;
- Gemeentelijke leges;
- De aansluitkosten van water en elektra;
- Riolering;
- De provisie-/afsluitkosten voor SWK;
- Verzekeringen tijdens de bouw;
- Erfafscheidingen tussen de kavels;
- Sanitair en tegels in de badkamer en toiletruimte.

De navolgende kosten zijn niet in de prijs opgenomen:

- Aansluitkosten Centrale Antenne Inrichting (CAI);
- Aansluitkosten (eventuele) glasvezel aansluiting;
- Aanleg- en aansluitkosten telefooninstallatie;
- Financierings-, hypotheekkosten en afsluitprovisie;
- Rentekosten tijdens de bouw;
- Kosten voor meer- en minderwerk;
- De keuken (basis keukenaansluitingen zijn wel inbegrepen).

Prijsstijgingen

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

Garantie

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

Het certificaat waarborgt dat uw woning wordt afgebouwd en dat de kwaliteitsgarantie wordt nagekomen. Kortweg beschermt de garantie- en waarborgregeling u gedurende vele jaren voor eventuele technische en financiële risico's, die aan de bouw en aankoop van een woning verbonden zijn. Als onderdeel van de verkoopdocumentatie ontvangt u hiervoor de brochures 'SWK Garantie - Kwaliteit mét zekerheid!' en 'Garantie- en waarborgregeling 2024'.

Voorschriften

Van toepassing is het Besluit bouwwerken leefomgeving met de bijbehorende NEN-normen, de geldende voorschriften van de diverse nutsbedrijven en de Algemene Voorwaarden van SWK. Alsmede de plaatselijke wetgeving, regelgeving en verordeningen.

Verzekeringen

Tijdens de bouw is de woning door ons verzekerd tegen de risico's van brand- en stormschade tot aan de dag van oplevering, met een zogenaamde Construction All Risk (CAR) verzekering. Vanaf de dag van de oplevering dient u de woning zelf te verzekeren. Controleer vóór de opleveringsdatum uw eigen opstal- en inboedelverzekering.

Mogelijkheden voor kopersopties (meer- en/of minderwerk)

Als koper zult u door ons in de gelegenheid worden gesteld om uw woning eventueel nog meer op uw persoonlijke wensen af te stemmen. Voor meer informatie over het koperskeuze proces verwijzen wij naar het document Koperskeuzebrochure.

Planning

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf de start van de bouw. Hierbij dienen de nodige reserves in acht genomen te worden, omdat het bouwen enerzijds nog steeds veel ambachtelijk werk met zich meebrengt en anderzijds afhankelijk is van de weersomstandigheden. In een later stadium zullen de prognoses steeds nauwkeuriger worden bepaald. Om bovenstaande redenen kunnen aan afgegeven prognoses geen rechten worden ontleend. De uitvoeringsduur van de bouw als benoemd in de aannemingsovereenkomst betreft het maximale aantal werkbare werkdagen.

Bezoek aan de bouwplaats

Uit veiligheidsoverwegingen is het bezoeken van de bouwplaats door kopers helaas niet toegestaan. Om u toch de gelegenheid te bieden de vorderingen van het werk enigszins te bezien, zal door ons een (aantal) koperskijkdag(en) worden georganiseerd. Dit is ook de gelegenheid voor uw eigen leveranciers om in te meten. U ontvangt hierover te zijner tijd nader bericht.

Schoonmaken

De hele woning wordt bezemschoon opgeleverd. Eventueel sanitair, het tegelwerk (indien meegeleverd) en de glasruiten worden nat afgenomen voor de oplevering. Dit om tijdens de oplevering eventuele tekortkomingen zichtbaar te maken. Krassen in het glas, beschadigingen in het sanitair (indien meegeleverd) en de tegels (indien meegeleverd) moeten tijdens de oplevering worden gemeld. Na de oplevering geconstateerde bovenstaande tekortkomingen worden niet meer in behandeling genomen. Dus let tijdens de oplevering goed op bovenstaande punten!

Oplevering/sleuteloverdracht

Nadat wij onze werkzaamheden hebben afgerond, is uw woning gereed voor oplevering, inhoudende de overdracht van de sleutel aan u. Onderstaand wordt kort uiteengezet op welke wijze inhoud zal worden gegeven aan de oplevering. Tenminste twee weken voor het definitieve tijdstip van oplevering ontvangt u van ons een kennisgeving met daarop vermeld de opleveringsdatum en het -tijdstip. Op dat tijdstip neemt u samen met ons uw woning op om gezamenlijk te constateren of er wel of geen gebreken en/of tekortkomingen aan de bouwkundige staat zijn waar te nemen. Eventuele manco's worden genoteerd op de opleveringsverklaring, welke na akkoordbevinding door alle partijen wordt ondertekend. Deze manco's worden zo spoedig mogelijk door ons verholpen. Alvorens de oplevering kan plaatsvinden, dient door u aan alle financiële verplichtingen richting ons te zijn voldaan. Nadat onvolkomenheden, waarvan tijdens de oplevering melding is gemaakt, zijn verholpen, wordt ons geacht aan onze verplichtingen te hebben voldaan. Hiertoe is een bankgarantie gesteld.

Onderhoudsperiode

De procedure- en garantienormtermijnen zijn omschreven in de SWK-brochure 'Kwaliteit met zekerheid'. Na de "oplevering/sleuteloverhandiging" van uw woning is er een onderhoudsperiode van drie maanden waarin u eventuele nieuwe gebreken kunt melden. Dit kan alleen met gebreken die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het hieronder vermelde "werken" van materialen. Eén en ander conform de aannemingsovereenkomst van SWK.

Enkele aandachtspunten:

- De klacht dient direct na constatering te worden gemeld;
- De klacht dient schriftelijk te worden ingediend bij de bouwonderneming, met een kopie naar SWK;
- Er bestaat een mogelijkheid dat de bouwonderneming u inspectiekosten in rekening brengt;
- U dient de bouwonderneming altijd in de gelegenheid te stellen om het garantiegebrek te herstellen;
- Door u gemaakte kosten kunnen zonder vooroverleg met de bouwonderneming in principe niet worden verhaald, mits er sprake is van een noodsituatie;
- Bovengenoemde geldt ook voor de algemene gedeelten/VvE. Na de onderhoudsperiode van drie maanden gaat de garantietermijn in volgens SWK.

Werken van materialen (krimp)

Een nieuwe woning heeft in de eerste periode van bewoning een relatieve hoge vochtigheidsgraad. Daarom raden wij u aan in deze periode goed te ventileren en niet te hard te stoken. Ondanks dat blijft het mogelijk dat er krimpscheurtjes ontstaan. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale (flexibele) materialen te koop. Indien u ervoor kiest om als kopersoptie de wanden en plafonds te laten afwerken/stukadoeren kunnen er in de hoeken haarscheurtjes ontstaan. Deuren kunnen gaan klemmen omdat hout moet "wennen" aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Er worden diverse maatregelen getroffen om deze zaken zo veel mogelijk te voorkomen. Desondanks kunnen deze niet worden uitgesloten.

Vloerafwerking

Voor wat betreft de geluidsreductie tussen de woningen wordt voldaan aan de huidige geldende wet- en regelgeving en word je woning hiertoe voorzien van een "zwevende dekvloer". Niet elke vloerafwerking kan zonder meer op de dekvloer worden aangebracht. Wij adviseren u zich goed te laten informeren door de kopersbegeleider en/of overige deskundigen alvorens de keuze voor de vloerafwerking te maken.

Tevens kunt u aan uw vloerleverancier vragen of deze geschikt is voor laagtemperatuur verwarming en koeling. De leiding van de vloerverwarming zit vlak onder uw vloer. Schroef en boor niet in uw vloer. Een lekke leiding betekent een onvermijdelijke reparatie. Door droging en werking van de dekvloer kunnen er krimp-scheurtjes ontstaan. Afhankelijk van de toe te passen vloerafwerking moeten hier speciale voorzieningen voor worden getroffen. Laat u hierin goed adviseren door de leverancier van uw vloerafwerking.

Algemeen

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

Wij zijn gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt danwel van overheidswege. Daarbij zal de afbreuk aan de waarde, kwaliteit, het uiterlijk en de bruikbaarheid van de woning(en) tot een minimum worden beperkt. Deze wijzigingen zullen geen recht geven tot het vragen van verrekening van minder of meer kosten.

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

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

Peil

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

Grondwerk

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

Fundering

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

Niet openbare fietsenstallingen

In het gebouw wordt een gemeenschappelijke niet openbare fietsenstallingen gerealiseerd voor bouwnummers 1 t/m 47. In deze stallingen zijn twee tot vier fietsenstallingen per woning opgenomen in etagerekken volgens een nader op te stellen verdeling.

Daarnaast zijn er op de begane grond voor bouwnummers 48 t/m 53 separate afsluitbare bergingen voorzien. Deze bergingen bestaan uit betonwanden of lichte scheidingswanden en worden behangklaar opgeleverd. De toegangsdeur naar de bergingen is uitgevoerd in houten kozijn met een stompe deur. Verder worden deze bergingen voorzien van lichtpunt, schakelaar en dubbele wandcontactdoos.

De vloer in de fietsenstallingen wordt uitgevoerd als een schoon betonvloer en voorzien van accentkleuren door middel van een kunststof vloercoating in een nader te bepalen kleur. De wanden in de fietsenstalling worden gedeeltelijk uitgevoerd in schoon beton, gedeeltelijk in houtwolcementplaat in een nader te bepalen kleur. Het plafond wordt voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten. Onder het plafond lopen diverse leidingen, kanalen en dergelijke ten behoeve van installaties. Deze blijven in het zicht en worden niet nader afgewerkt.

Casco

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

De verschillende type wanden worden door middel van arceringen aangegeven op de verkooptekeningen. Het type wand bepaalt op welke wijze (interieur)onderdelen bevestigd kunnen worden aan de wanden. Laat u hierover goed adviseren door een specialist. De gevels zijn luchtdicht afgewerkt, indien in deze elementen wordt geschroefd of geboord kan de luchtdichting niet meer worden gegarandeerd en vervalt de garantie.

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als een gestorte betonvloer met een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 3,7 \text{ m}^2\text{K/W}$. De ruimte onder de begane grond is niet bereikbaar. De verdiepingsvloeren en de dakvloeren worden uitgevoerd als een ter plaatse gestorte betonvloer.

De uitpandige balkons worden uitgevoerd in geprefabriceerd beton.

Dakconstructie

De samengestelde constructie van het dak van de appartementen heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 6.3 \text{ m}^2\text{K/W}$. De dakbedekking wordt uitgevoerd in bitumineuze dakbedekking.

Op het dak worden diverse installatieonderdelen geplaatst, zoals doorvoeren voor de ventilatie van de algemene ruimtes/trappenhuis en de ventilatie van de appartementen.

Gevels

De niet dragende buitengevels worden uitgevoerd in prefab houten binnenspouwbladen, die worden voorzien van isolatie. Aan de binnenzijde worden deze elementen afgewerkt met een gipsplaat. Ter plaatse van de dragende betonwanden in de buitengevels wordt spouwisolatie toegepast. De uitwendige gevelconstructie heeft een gemiddelde isolatiewaarde van $R_c \geq 4,7 \text{ m}^2\text{K/W}$.

De gevels aan de buitenzijde van het gebouw worden uitgevoerd middels gevelbekleding conform de verkooptekeningen. Op de begane grond is deze bekleding composiet, op de verdiepingen een houten gevelbekleding.

Het dak van de 9e verdieping zal voor een deel worden voorzien van een sedumbedekking. Naast de sedumbedekking zal er ruimte zijn voor installatieonderdelen.

Ter plaatse van bouwnummers 34 en 35 zal het dakterras worden voorzien van vlonderplanken in materialisering gelijk aan de gevelbekleding.

Terrein

Op het terrein naast het gebouw bevinden zich de parkeerplaatsen. Afhankelijk van de bouwnummers zijn de parkeerplaatsen toebedeeld. Het parkeerterrein is afgesloten van de openbare weg middels een slagboom.

Groenvoorziening – onderhoud

Het onderhoud van alle beplanting die door ons wordt aangebracht op het maaiveld en de groendaken, zijn ondergebracht in het VvE/groenbeheerplan.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

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

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

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

- Draai-(kiep)ramen voorzien van garnituur;
- Entreedeur van de woning voorzien van voordeurgarnituur;
- Cilindersloten op alle entreedeurs van de woningen en de algemene ruimten;
- Per woning gelijk sluitende cilindersloten, die onderdeel uitmaken van een sluitplan, zodat u tevens toegang hebt tot overige (algemene) ruimten waartoe u gerechtigd bent.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd in stalen montagekozijnen met bovenlicht en voorzien van opdek deuren. De kozijnen en deuren in de woningen worden fabrieksmatig afgelakt en voorzien van aluminium beslag. Bij de binnenkozijnen welke in een dragende betonwand zitten worden geen bovenlichten toegepast.

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

Beglazing

In de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woningen wordt isolerende HR+++ beglazing toegepast. Met betrekking tot de mogelijkheden voor zonwering verwijzen wij u naar de koperskeuzelijst. Indien u na oplevering kiest voor zonwering aan de buitenzijde (screens) bent u gebonden aan de architectonische normen zoals deze worden vastgelegd binnen het VVE reglement.

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

Waar nodig wordt er brandwerende beglazing en/of veiligheidsglas toegepast. Dit kan lichte kleurverschillen geven in de praktijk.

Schilderwerk

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

Hekwerken, schermen en balustrades

Ter plaatse van de uitpandige balkons en galerijen komen metalen balustrades met een lamellenhek. Ter plaatse van het dakterras van bouwnummer 34 en 35 wordt tevens een lamellen hekwerk geplaatst. In de trappenhuisen worden aan één zijde stalen muurleuningën aangebracht en aan de open zijde metalen balustrade lamellenhekken.

Ter plaatse van de erfafscheiding op de balkons worden lamellenhekwerken geplaatst passend bij de uitstraling van de balkons.

Tegelwerk, sanitair

Uw woning wordt standaard voorzien van sanitair en tegelwerk in de badkamer en het toilet. De specificatie van de toegepaste materialen en het showroomproces vindt u in de koperskeuzebrochure.

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

Dorpels, vensterbanken

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

Plafond-, wand- en vloerafwerking

In de woningen worden de wanden (met uitzondering van de betegelde wanden) behangklaar (groep 3) opgeleverd. Dit geldt voor de betonwanden, houtskeletwanden en lichte scheidingswanden. De wanden zijn in de basis niet geschikt om direct te schilderen/sauzen zonder verdere voorbehandeling/afwerking. De plafonds worden volledig met spackwerk uitgevoerd.

Alle woningen worden voorzien van een zwevende dekvloer dikte circa 60 mm (exclusief onderliggende isolatie). Uw woning wordt voorzien van vloerverwarming in combinatie met koeling.

In de woningen worden geen vloerplinten aangebracht.

Keuken

De woning is in de basis niet voorzien van een keuken. De aansluitpunten, leidingen en de afvoer op de riolering worden, conform de nultekening afgedopt en in de keuken aangebracht.

Er is een voorziening (wandcontactdoos) opgenomen voor een recirculatie-/plasmafilter afzuigkap. Het is niet mogelijk om een afzuigkap toe te passen die een afvoer naar buiten nodig heeft of de afzuigkap aan te sluiten op het ventilatiesysteem van uw appartement.

Riolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden leidingen gelegd en aangesloten op het gemeenteriool. Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De afvoeren van de daken worden aangesloten op de hemelwaterafvoeren. De leidingen lopen in pandig door de schachten. De afvoeren van de balkons worden aangebracht achter de gevelbekleding. De afvoer van de

Diverse lozingstoestellen wordt uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het systeem is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De riolering wordt belucht door één of meerdere ontspanningsleidingen die bovendaks uitmonden. Ten behoeve van de plaats van de ontstoppingsmogelijkheden van de riolering wordt bij oplevering van de algemene gedeelten een revisietekening verstrekt.

Loodgieterswerk

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

- Keuken
- Toilet
- Fontein
- Wasmachine
- Vaatwasser
- Wastafel
- Douchemengkraan

De warmatervoorbereiding in uw woning bestaat uit een boiler van ca. 200 liter, welke is aangesloten op de warmtepomp.

Vanaf deze boiler wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de tappunten die zijn aangegeven op de verkoopteekeningen.

- Keuken
- Wastafel
- Douchemengkraan

Verwarmingssysteem

Standaard wordt de (bovengrondse) warmtepompinstallatie geëxploiteerd door een externe partij. Deze exploitant is verantwoordelijk voor de aanschaf, het onderhoud en – indien nodig – de vervanging van de installatie, in ruil voor een vast maandtarief. Bij de aankoop van de woning heeft u de mogelijkheid om de exploitatie af te kopen. In dat geval wordt u zelf eigenaar van de installatie. Een uitgebreide toelichting vindt u in de verkoop-documentatie onder het document 'Toelichting exploitatie warmtepompinstallatie'. De onderstaande omschrijving is van toepassing op beide opties.

De installatie van de woning is all-Electric. Dit wil zeggen dat er geen gasaansluiting is. De verwarming van de woning zal geschieden middel van vloerverwarming aangestuurd door een warmtepomp.

De warmtepomp kan bij een zomerdag omschakelen naar koeling.

Middels vloerkoeling zal de woning minder opwarmen. Er kan niet tegelijkertijd gekoeld en verwarmd worden in het appartement.

Uitgangspunt voor het appartement betreft vloerverwarming/koeling in alle verblijfsruimten welke regelbaar is middels hoofdregeling in de woonkamer. Als warmteopwekker wordt per appartement een bodemwarmtepomp gerealiseerd, voor verwarmen, koelen en bereiden van warm tapwater.

De warmtepomp wordt aangesloten op bodembronnen en worden uitgevoerd als klein/mini collectief. De gehele warmteafgifte installatie wordt uitgelegd op een laagtemperatuur traject.

Bij vloerverwarming/vloerkoeling kan de temperatuur ook per ruimte nageregeld worden, ook wel zoneregeling genoemd. Op deze manier is het mogelijk om meerdere ruimtes onafhankelijk van elkaar te regelen (master/slave). De ingestelde ruimtetemperatuur dient te bepalen of de warmtepomp in verwarmings- of koelbedrijf staat.

Er is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van zeven meter per seconde, één en ander volgens de SWK-regeling:

- Woonkamer 22 °C;
- Inpandige verkeersruimte 18 °C;
- Slaapkamers 22 °C;
- Badkamer 22 °C;
- Toilet 18 °C.

Ventilatie

De woning wordt voorzien van WTW-balansventilatie met mechanische luchttoevoer en afvoer in combinatie met warmteterugwinning. De posities en aantallen van de toe- en afvoerventielen zijn indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. De exacte positie wordt tijdens de realisatie definitief bepaald.

In de installatieruimte wordt een ventilatie-unit aangebracht. De luchtkanalen voor de WTW-installatie worden deels in het zicht uitgevoerd. De overige kanalen zijn ingestort in de constructieve vloer.

De capaciteit wordt bepaald de geldende normen in het huidige vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving. De ventilatie in het appartement wordt middels automatische vochtmeting in de WTW-unit gestuurd. Tevens is het mogelijk het ventilatiesysteem handmatig te bedienen middels een 3-standen schakelaar in de woonkamer/keuken.

Elektrische installatie

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

Hoogtemaatvoering vanaf de onafgewerkte vloer:

- Wandcontactdozen: circa 30 cm;
- Lichtschakelaars: circa 105 cm;
- Wandcontactdozen gecombineerd met een lichtschakelaar: circa 105 cm;
- Wandcontactdozen boven het aanrechtblad in de keuken: circa 120 cm;
- Thermostaat/videofoon: circa 150 cm.

In de gehele woning worden inbouwwandcontactdozen en inbouwschakelaars toegepast, met uitzondering van de meterkast, hier wordt opbouw materiaal toegepast. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. De plaats van de diverse (licht)aansluitpunten, wandcontactdozen en overige electra punten zijn schematisch aangegeven op de verkooptekening.

Conform de huidige geldende wet- en regelgeving worden er op het elektranet rookmelders aangesloten.

Deuropener-installatie

De appartementen (met uitzondering van de woningen op de begane grond met een eigen voordeur) worden voorzien van een kleurenvideofoon- installatie, bestaande uit een deurvideo- en deuropener-installatie. Met deze installatie kunt u vanuit de woning zien wie er bij de hoofdtoegangsdeur aanbelt, met deze persoon communiceren en de hoofdtoegangsdeur op afstand ontgrendelen.

Tevens wordt bij de voordeur van de woning een beldrukker aangebracht. De videofooninstallatie wordt bij de centrale entree geïntegreerd in de tochtsluis. Hier komen tevens de naamplaatjes en huisnummers.

Data inrichting

De voorzieningen voor data (CAT6A) en centrale antenne inrichting (cai) worden ingevoerd in de gemeenschappelijke meterkast (CVZ-kast) en verdeeld naar de meterkasten van de woningen. De posities van deze aansluitpunten in de appartementen zijn op de verkooptekeningen aangegeven.

Entree, centrale hal, trappen en lift

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

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

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

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

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

De wanden van de algemene ruimten worden afgewerkt conform de kleur- en materialenstaat interieur.

De vloeren van de algemene ruimten op de begane grond worden afwerkt met een dekvloer, voorzien van een tegelafwerking. Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht. De overige vloerafwerkingen van de algemene ruimten worden afgewerkt conform de kleur- en materialenstaat interieur.

Voorzieningen algemene ruimten:

- Huisnummeraanduiding woningen;
- Huisnummeraanduiding fietsenstalling;
- Verwijsborden;
- Postkast;
- Videofooninstallatie;
- Algemene verlichting. Aangesloten op de meterkast van de algemene voorzieningen, die valt onder de VvE.

Tot slot

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