

high5

San Francisco

49 appartementen & 4 stadswoningen

Kopersinformatie inclusief Technische Omschrijving

Bouwnummers 1 t/m 53

INHOUD

INLEIDING	4
Procedure bij de aankoop van uw woning	4
KOPERSINFORMATIE	5
Ontwikkeling, ontwerp en uitvoering	5
Makelaar	5
Verkoopprijsinformatie	5
Garantie	6
Vereniging van Eigenaren (VvE)	7
Energie-exploitant voor de collectieve WKO + warmtepomp met boiler in de woning	8
Oplevering	9
Verzekering	9
Openbare inrichting	9
Trafostations Liander	9
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	10
Peil en maatvoering	10
Grondwerk en terreininrichting	10
Riolering	10
Fundering en kelder	10
Stallingsplaatsen	11
Bergingen	11
Passage	11
Collectieve fietsenstalling	12
Commerciële ruimten	12
Trafo-ruimten	12
Daktuin	13
Vloeren	13
Trappen	14
Balkon	14
Frans Balkon	14
Privé terrassen	14
Privé tuinen en straatwerk	15
Gevels	15

Zonwering.....	15
Wanden en muren	16
Daken.....	16
Gevelkozijnen, ramen en deuren	17
Glas.....	17
Kleur en afwerking	18
Hang- en sluitwerk.....	18
Glasbewassing	18
Binnenkozijnen en -deuren	19
Meterkasten	19
Postkasten en bellentableau	20
Keuken.....	20
Berging/technische ruimte.....	20
Wandafwerking	21
Vloerafwerking	22
Plafondafwerking	23
Plafondhoogtes	23
Toelichting Woningborg Wand-, Vloer- en Plafondafwerking	24
Sanitair.....	25
Ventilatie-installatie	26
Waterinstallatie.....	27
Elektrische installatie.....	28
Zonnepanelen.....	30
Elektrische oplaadpunten (optioneel).....	30
Verwarmingsinstallatie.....	31
Keuze vloerafwerking.....	32
Liftinstallatie	33
Energieprestatie	33
Ruimtedifferentiatie	33
Voorbehoud.....	34
BIJLAGE KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....	36

INLEIDING

Voor u ligt de kopersinformatie en technische omschrijving van uw toekomstige woning.

In de kopersinformatie vindt u algemene projectinformatie en in de technische omschrijving is zo goed mogelijk omschreven hoe uw woning wordt gebouwd en eruit komt te zien. Daarnaast heeft de technische omschrijving, evenals de verkoop(contract)tekeningen, ook een contractuele waarde. Onder de aannemingsovereenkomst zet u een handtekening, waarmee u aangeeft dat de inhoud van de technische omschrijving en de verkoop(contract)tekeningen u bekend is. Op dat moment zijn de omschrijvingen en de tekeningen verplichtingen tussen u (de koper) en ons (de bouwondernemer) geworden.

Procedure bij de aankoop van uw woning

Om u aan te geven wat er allemaal op u afkomt bij de aankoop van een nieuwbouwwoning, hebben we de procedure kort stapsgewijs omschreven. U heeft verschillende beslistmomenten en gaat invulling geven aan uw woonwensen. U doorloopt de volgende stappen:

1. Oriënterend gesprek makelaar

U maakt een afspraak met de makelaar en u wordt geïnformeerd over de woning en de kostprijs van de woning waarin u geïnteresseerd bent.

2. Hypotheekgesprek

U overlegt met uw hypotheekadviseur de haalbaarheid van de aankoop van de woning. Houdt u hierbij alvast rekening met kosten voor eventueel meer- en minderwerk dat u mee wilt financieren.

3. Opstellen koop- en aannemingsovereenkomst

Als u besluit over te gaan tot de aankoop van de woning, dan wordt dit contractueel vastgelegd in een gesplitste koop- en aannemingsovereenkomst met de daarbij behorende contractstukken (verkooptekeningen, technische omschrijving e.d.). Alle benodigde contractinformatie en documentatie ontvangt u van de makelaar.

4. Ondertekening koop- en aannemingsovereenkomst

U komt de koop van de woning overeen door ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst. Nadat de overeenkomst door u en de verkoper is ondertekend, ontvangt u binnen enkele dagen een kopie. Er gaat ook een afschrift van de overeenkomst naar de projectnotaris, die de akte van levering opstelt. Binnen de in de koop- en aannemingsovereenkomst gestelde periode maakt de projectnotaris een afspraak met u voor het tekenen van de akte van levering en eventueel de hypotheekakte.

5. Woonwensentraject

Na aankoop krijgt u individuele begeleiding van een woningadviseur. Zie hiervoor het Woonwensenboek.

KOPERSINFORMATIE

Ontwikkeling, ontwerp en uitvoering

Het project HIGH5 is een ontwikkeling van Variant Vastgoed BV, een samenwerking tussen HBB Ontwikkelgroep BV en Hoorne Vastgoed Ontwikkeling BV. De stadswoningen en appartementen in project HIGH5 zijn door LEVS architecten ontworpen. De woningen worden gerealiseerd door aannemer Huib Bakker Bouw BV.

Het gebouw San Francisco maakt deel uit van een grootschalig bouwproject met in totaal 5 torens. Gebouw San Francisco voorziet in een fietsenstalling, commerciële ruimten, parkeren, een daktuin, 4 stadswoningen en 49 appartementen.

Makelaar

De verkoop van de woning 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 aannemingsovereenkomst en het verkrijgen van financiering. Vaak hebben kopers, ook na het ondertekenen van de koop- en 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.

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;
- indien van toepassing bij een individuele stallingsplaats het bijhorende aandeel in de grondkosten;
- de bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging tijdens de bouw;
- toilet, badkamer en keukeninrichting en afwerking conform de technische omschrijving;
- de car-verzekering tijdens de bouw;
- de kosten van garantie en certificaat Woningborg;
- de honoraria van de architect, de constructeur, installatie- en overige adviseurs;
- de kosten voor de verkopende makelaar;
- de kosten voor de notaris ten behoeve van de leveringsakte;
- de BTW, volgens het huidige tarief 21%. Indien van overheidswege het huidige BTW tarief wordt gewijzigd, wordt het verschil met de kopers verrekend;
- de eenmalige aansluitkosten van water, elektra en riolering;
- de kosten voor een energielabel (wordt bij oplevering overhandigd);
- de bijdrage algemene kosten (BAK) voor aanleg van het collectieve deel Warmte en Koude installatie.

De navolgende kosten zijn niet inbegrepen in de V.O.N.-prijs:

- de eventuele kosten van financiering, zoals kosten van een hypotheekakte en de afsluitprovisie;
- de rente over de grondkosten;
- de rente over vervallen termijnen vanaf moment start bouw;
- renteverlies tijdens de bouw;
- de kosten van eventueel meerwerk;
- de notaris- en kadasterkosten voor de hypotheek;
- de maandelijkse huur- en servicekosten m.b.t. de individuele warmtepomp in de woning;
- de maandelijkse kosten (en de eenmalige opstartkosten) voor de Vereniging van Eigenaar(s);
- de entree-/abonnement-/leveringskosten telefoon en kabel;
- de entree-/abonnement-/leveringskosten water en elektra;
- de kosten voor aanleg en huisaansluiting data, telefoon en televisie;
- wettelijke wijzigingen in het BTW tarief (deze zullen worden verrekend);
- de eventueel door de gemeente op te leggen zakelijke lasten.

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.

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

Vereniging van Eigenaren (VvE)

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

De notaris, die belast is met de juridische overdracht, maakt de splitsingsakten van de appartementsrechten op en richt daarmee één of meerdere Vereniging(en) van Eigenaren op. In de splitsingsakten staan alle woningen uit de gebouwen vermeld, de stallingsplaatsen en de collectieve fietsenstalling, maar ook de commerciële ruimten. Om alle woningen juridisch aan de kopers over te kunnen dragen, zullen er evenzoveel zogenaamde 'appartementsrechten' worden gevestigd. Daarnaast krijgt de koper het recht om gebruik te maken van de algemene ruimten behorende bij het appartementsrecht.

De Vereniging van Eigenaren regelt zaken die met het dagelijks gebruik te maken hebben. De besluitvorming berust bij de algemene vergadering van eigenaren. 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 elke individuele woning/appartement.

De VvE's maken tevens een begroting van de hoogte van de periodiek in rekening te brengen voorschotbedragen, waaruit de gezamenlijke kosten worden voldaan; de zogenaamde verenigingsbijdragen. Deze ramingen zullen door de VvE's jaarlijks opnieuw worden vastgesteld.

De gemeenschappelijke daktuin en de stallingsgarages worden beheerd door de VvE's. De kosten voor onderhoud worden opgenomen in de begroting van de VvE's.

Energie-exploitant voor de collectieve WKO + warmtepomp met boiler in de woning

Alle woningen en bedrijfsruimten in HIGH5 worden aardgasloos opgeleverd. Voor de warmte en koude voorziening wordt gebruik gemaakt van een collectieve warmte- en koude opslag (WKO) in de bodem in combinatie met condensatoren op het dak van gebouw Los Angeles voor de regeneratie en een individuele water-water warmtepomp met boilervat ten behoeve van warm tapwater en ruimteverwarming/-koeling in iedere woning.

Deze collectieve WKO bestaat uit één warme en één koude bron die in het terrein rondom het gebouw aangebracht zijn. De warme en koude bron zijn samengebracht in een technische ruimte in één van de andere gebouwen die onderdeel zijn van HIGH5, vanaf waar een collectief bronleidingnet aangebracht wordt die de individuele warmtepompen van de woningen voeden. Om de balans van de warme en koude bronnen te kunnen waarborgen, is een zogenaamde regeneratievoorziening benodigd. De regeneratievoorziening betreft een 'droge koeler' en bevindt zich op het dakvlak van één van de andere gebouwen die onderdeel zijn van HIGH5. De definitieve afmetingen van de droge koeler zullen nader worden bepaald door de installateur en worden aangebracht op het dak van naastgelegen gebouw Long Beach.

In dit project is er voor gekozen de opwekking van warmte en koude onder te brengen bij een energie-exploitant. Een energie-exploitant is een bedrijf dat zich heeft gespecialiseerd in het installeren en exploiteren van installaties voor de levering van warmte en koude. Dit betekent dat de energie-exploitant voor de woningen in het gebouw de bodembron, de warmtepomp met het voorraadvat (in iedere woning) en alle verbindingen daartussen installeert en in eigendom houdt. Deze installatie vervangt eigenlijk de oude gasinstallatie met CV-ketel, maar is uiteraard duurzamer en energiezuiniger.

Omdat de energie-exploitant eigenaar blijft van de installatie (WKO + warmtepomp) sluit de koper van een woning een huurovereenkomst af met de energie-exploitant voor de huur en het onderhoud van de warmtepomp-installatie en daarnaast een leveringsovereenkomst voor de aansluiting op het WKO systeem. In onder andere de koopovereenkomst en in de akte van levering worden hiertoe een opstalrecht en kettingbeding opgenomen. Dit opstalrecht en kettingbeding geven de energie-exploitant het recht om een installatie in uw woning te hebben, te houden en te onderhouden. Tevens sluit de Vereniging van Eigenaars (of indien van toepassing een nog op te richten Stichting) een overkoepelende Raamovereenkomst af met de energie-exploitant. De energie-exploitant garandeert de prestatie van de levering vanuit de WKO installatie aan koper gedurende de exploitatieperiode van circa 30 jaar vanaf oplevering en verzorgt het noodzakelijke onderhoud en verleent de service. De energie-exploitant monitort op afstand de installatie en het gebruik.

De installatie voor warmte- en koude opslag en de individuele warmtepomp in de woning valt niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

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. U dient zelf tijdig leveringscontracten voor water, elektra, data en/of 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 hele woning bezemschoon opgeleverd. Glas, tegelwerk en sanitair worden schoon opgeleverd.

Verzekering

Vanaf de dag van oplevering van uw woning is het verstandig een inboedelverzekering af te sluiten, gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren.

Openbare inrichting

De gemeente Haarlem is opdrachtgever voor het ontwerp en de realisatie van de openbare ruimte. Het gebied wordt ingericht met onder andere rijbanen, openbare fietsparkeerplaatsen, voetpaden en fietspaden, groenstroken, wateropvangvoorzieningen, verschillende soorten bomen, diverse beplanting, openbare verlichting, ondergrondse en bovengrondse afvalinzameling, ondergrondse en bovengrondse nutsvoorzieningen en voorzieningen algemeen nut. De openbare ruimte zal net na de ingang van de stallingsgarage afgesloten worden voor auto verkeer. Dit deel van het gebied is alleen toegankelijk voor nood- en hulpdiensten. Het ontwerp van de openbare inrichting is ten tijde van de verkoop van HIGH5 nog in ontwikkeling en kan nog wijzigen.

Trafostations Liander

Ten behoeve van de aansluitingen van de woningen op het elektriciteitsnet zal netbeheerder Liander in HIGH5 meerdere trafostations realiseren. In gebouw San Francisco worden twee trafostations gerealiseerd in de passage op de begane grond tussen gebouw San Francisco en gebouw Los Angeles. De andere trafostations worden gerealiseerd in gebouw Los Angeles en gebouw Long Beach.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil en maatvoering

Als peil geldt de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de hoofdentree van het gebouw. 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 en zijn circa-maten.

Grondwerk en terreininrichting

Voor de funderingen, 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 erf grenzen ten behoeve van de voor de bouw benodigde fundering, riolering en diverse nutsaansluitingen.

De terreininrichting rondom het gebouw bestaat voornamelijk uit openbaar gebied en valt niet onder de verantwoordelijkheid van de verkoper. Kopers kunnen geen rechten ontleen aan beeldvorming daaromtrent.

De terreininrichting valt niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Riolering

De binnen- en buitenrioleringen worden volgens de geldende voorschriften hoofdzakelijk uitgevoerd in PVC-buis en aangesloten op de gemeenteriolering (openbaar rioelstelsel).

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.

De balkons, de daktuin en het dak wateren af via hemelwaterafvoeren, waarna het water geloosd wordt op het gemeenteriool en/of oppervlaktewater. De hemelwaterafvoeren worden zowel zichtbaar voor het metselwerk langs als niet zichtbaar in de gevel aangebracht. De hemelwaterafvoeren die in het zicht komen worden uitgevoerd in zink, de hemelwaterafvoeren die niet in het zicht komen worden uitgevoerd in kunststof. De afmetingen, posities en uitvoering van de hemelwaterafvoeren worden in overleg met de architect en de installateur bepaald.

Fundering en kelder

Onder de gebouwen San Francisco en Los Angeles en de daktuin komt een half verdiepte kelder. Hierin bevinden zich o.a. stallingsplaatsen voor auto's en de collectieve fietsstallingen. De kelderconstructie is van beton en wordt gefundeerd op palen. De palen, fundering en kelderconstructie worden door de constructeur bepaald.

Stallingsplaatsen

Er worden twee stallingsgarages gerealiseerd ten behoeve van HIGH5.

Eén stallingsgarage komt in de half verdiepte kelder onder gebouw Los Angeles en wordt voorzien van 10 stallingsplaatsen voor motorrijtuigen. De tweede stallingsgarage wordt gerealiseerd op de eerste en tweede verdieping van zowel gebouw Los Angeles als gebouw San Francisco en wordt voorzien van 186 stallingsplaatsen voor motorrijtuigen, waarvan 25 stallingsplaatsen gerealiseerd worden voor de woningen in gebouw San Francisco.

De parkeervakken in de stallingsgarage worden aangegeven door middel van markering op de vloer en zullen worden voorzien van een nummer. De stallingsgarage wordt afgesloten met een automatisch openend hekwerk, een zogenaamde speedgate, dat op afstand bedienbaar is, inclusief loopdeur en stoplichten. Deze speedgate bevindt zich in gebouw Los Angeles. De stallingsgarage wordt uitgevoerd met een gevulderde betonvloer. Voor de woningen waarbij een stallingsplaats is verkocht zal één afstandsbediening worden verstrekt ten behoeve van de toegang tot de stallingsgarage. De afstandsbediening is nabij de inrit van de stallingsgarage van buitenaf te bedienen. Van binnenuit kan er automatisch uitgereden worden.

In de stallingsgarage blijven nutsvoorzieningen en installaties in het zicht, waarbij de vrije hoogte plaatselijk beperkt kan zijn.

Bij 25 koopwoningen wordt standaard een stallingsplaats verkocht. De verleende vergunning voor HIGH5 sluit vergunningen voor parkeren op straat voor de bewoners en bezoekers van HIGH5 uit. Dit betekent dat de gemeente Haarlem géén vergunning verleend aan bewoners en bezoekers van HIGH5 voor parkeren op straat.

Bergingen

De stadswoningen en appartementen beschikken over een individuele berging/technische ruimte in de woning.

Passage

De passage op de begane grond verbindt de gebouwen San Francisco en Los Angeles. In de passage bevinden zich de toegangen tot de fietsenstalling van gebouw San Francisco en de fietsenstalling van gebouw San José, de toegangen naar de traforuimten en de toegang naar het trappenhuis/lift welke toegang geeft tot de stallingsgarage op de 1^e en 2^e verdieping en de daktuin op de 3^e verdieping.

De passage is deels overdekt en staat deels in open verbinding met de daktuin op de derde verdieping middels een vide. In de vide bevindt zich op de 1^e en 2^e verdieping een galerij die toegang geeft tot de stallingsgarage. Vanaf de galerij op de 2^e verdieping geeft een rechte steektrap met bovenbordes toegang tot de daktuin.

Collectieve fietsenstalling

Alle stadswoningen en appartementen krijgen de beschikking over minimaal twee fietsplekken in de collectieve fietsenstalling op de tussenverdieping op 1300+ peil. De collectieve fietsenstalling is bereikbaar door middel van een metalen fietsgoot, welke zich bevindt achter een deur in de passage.

Aantal fietsplekken per woningtype:

- Stadswoningen: 4 plekken
- MB01: 2 plekken
- MB02: 3 plekken
- MB03: 3 plekken
- MB04: 4 plekken
- MB05: 3 plekken

De fietsenstalling wordt ingericht met dubbele fietsrekken (boven en onder) zodat elke woning de beschikking krijgt over minimaal één fietsplek onder en één fietsplek boven.

De collectieve fietsenstalling beschikt niet over elektrische oplaadvoorzieningen voor het opladen van elektrische fietsen.

Commerciële ruimten

Op de begane grond en de tweede verdieping wordt een commerciële ruimte gerealiseerd. Het betreft een werk-/bedrijfsruimte. Deze ruimten worden voorzien van een eigen toegang vanaf het maaiveld en zullen separaat verhuurt of verkocht worden.

Trafo-ruimten

Op de begane grond worden twee ruimten gerealiseerd voor de hoofdaansluiting van de elektravoorzieningen (trafo's) ten behoeve van de woningen en algemene ruimten van de gebouwen San Francisco en San Diego. De traforuimten zijn bereikbaar vanuit de passage en worden voorzien van brandwerende en zelfsluitende deuren en ventilatieroosters. Aan de buitenzijde worden deze ruimten afgewerkt met aluminium opbouw lamellenroosters, e.e.a. in overleg met Liander. De indeling en inrichting van de trafo-ruimten worden in overleg met Liander bepaald.

Daktuin

De daktuin is gelegen op de 3^e verdieping op het dak van de stallingsgarage van gebouw San Francisco en naastgelegen gebouw Los Angeles. De inrichting van de daktuin is ontworpen door landschapsarchitect Buro Lubbers.

De daktuin verbindt het trappenhuis en lifthal met gang aan de ene zijde van het gebouw met het trappenhuis en gang aan de andere zijde van het gebouw, en met de (vlucht)trap tussen de 2e en de 3e verdieping nabij de passage.

De daktuin vormt één geheel met de buitenruimte en is niet afsluitbaar. De daktuin bestaat uit een gezamenlijk deel met daaraan grenzend de privé terrassen van de bouwnummers 7 t/m 9. Tevens grenzen er drie privé terrassen van de woningen in gebouw Los Angeles aan de daktuin. De balkons van de hoger gelegen verdiepingen van gebouw Los Angeles hebben zicht op de daktuin.

Tussen de gebouwen San Francisco en Los Angeles wordt aan weerszijde van de daktuin een hekwerk aangebracht.

Het overtollige hemelwater zal via een overloopsysteem worden afgevoerd.

De daktuin wordt ingericht met diverse vaste planten en bomen in verschillende hoogtes. Centraal gelegen wordt er een ontmoetingsplek gecreëerd en voorzien van een nader te bepalen tafel en zit-elementen op een circa 15cm verhoogde houten vlonder.

De paden van de daktuin worden uitgevoerd in een halfverharding. Langs de paden en de vlonder wordt indien nodig verlichting aangebracht.

Ter plaatse van de aansluiting van de gevels en de puien op het dek van de daktuin worden spatstroken bestaande uit split/grind toegepast.

De invulling van de daktuin inclusief de groenvoorzieningen en overige inrichtingselementen vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Vloeren

De begane grond vloer en de verdiepingvloeren worden uitgevoerd in gewapend beton. Waar nodig worden tussen de vloeren – in het zicht blijvende – kolommen en/of liggers van staal of beton toegepast. De afmeting van de vloeren, de kolommen en/of liggers en de hoeveelheid wapening worden door de constructeur bepaald.

De v-naden van de verdiepingvloeren blijven aan de onderzijde zichtbaar.

Ten behoeve van de toegang tot de kruipruimte wordt er bij bouwnummer 1 t/m 4 een vloerluik aangebracht in de begane grond vloer nabij de voordeur. De toegang tot de kruipruimte staat indicatief aangegeven op de verkooptekeningen. Nadere uitwerking door constructeur en vloerenleverancier.

Trappen

Woningen

De binnentrappen van bouwnummer 1 t/m 4 worden uitgevoerd als vurenhouten trap. Zowel de trap van de begane grond naar de 1e verdieping als de trap van de 1e naar de 2e verdieping wordt dicht uitgevoerd. De trap van de begane grond naar de 1e verdieping wordt voorzien van een bordes op circa 1500mm+ vloer. Langs de muurzijde van de trappen wordt een ronde leuning op leuningdragers aangebracht. Op de eerste en tweede verdieping wordt de trap voorzien van een houten traphek waar nodig.

De vurenhouten binnentrappen worden fabrieksmatig gegrond in een wittint 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 gegrond.

Algemene ruimten

De gemeenschappelijke trappenhuizen worden voorzien van prefab betonnen trappen en bordessen met metalen leuning en spijlenhekken.

De vluchttrap tussen de 2e en de 3e verdieping nabij de passage wordt uitgevoerd als een metalen rechte steektrap met bovenbordes en de nodige hekwerken.

Balkon

Alle bouwnummers worden voorzien van een balkon. Het balkon wordt uitgevoerd in een betonnen vloerplaat of prefab element met wafelmotief (anti-slip), m.u.v. de bouwnummers 5 t/m 11, deze worden voorzien van betontegels. Bij alle balkons wordt een balustrade toegepast bestaande uit aluminium en/of stalen profielen met daarin panelen van doorzichtig gehard glas. De onderzijde van de balkons wordt voorzien van akoestische houtwolcement beplating.

Tussen de balkons van bouwnummer 2 en 3 wordt een plantenbak als balkonafscherming aangebracht.

Frans Balkon

Conform verkooptekeningen worden een aantal kozijnen in de gevel van de bouwnummers 1 t/m 4 uitgevoerd als een Frans balkon. Een Frans balkon steekt niet uit en beschikt over dubbele naar binnen openslaande ramen en wordt aan de buitenzijde voorzien van een lamellen hekwerk.

Privé terrassen

De privé terrassen van bouwnummer 1 t/m 4 en 7 t/m 9 worden voorzien van betontegels.

Privé tuinen en straatwerk

De overige gedeeltes van de privé tuinen van bouwnummer 1 t/m 4 worden voorzien van diverse soorten (vaste) planten in variërende hoogten. De koper is ermee bekend dat de beplanting in stand gehouden dient te worden. Deze instandhoudingsverplichting wordt vastgelegd in de koopovereenkomst alsmede in de splitsingsakte van gebouw San Francisco. De heg waaraan de privetuin grenst is in eigendom en beheer van de gemeente Haarlem en dient eveneens in stand te worden gehouden. Een en ander zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven.

De zone bij de hoofdentree van het gebouw en de zone t.p.v. de commerciële ruimten worden voorzien van straatwerk. Een en ander zoals op de verkooptekeningen staat aangegeven.

Gevels

Het buitenspouwblad (buitengevel) wordt uitgevoerd in schoon metselwerk in zowel horizontaal als verticaal verband (aangegeven in gevelvlakken) met doorgestroken en iets verdiept voegwerk. De gevelsteen, het metselverband en het voegwerk van de buitengevels wordt in overleg met de architect bepaald.

Ter plaatse van de prefab betonnen randen van de balkons, gevelbanden en gevelkolommen worden steenstrips in dezelfde kleur als het gevelmetselwerk toegepast.

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.

In het gevelvlak boven de puien van de commerciële ruimten worden aan de buitenzijde prefab betonnen gevelelementen aangebracht. Deze worden in overleg met de architect bepaald.

In de gevel ter plaatse van de stalingsgarage en de commerciële ruimten (1e verdieping) worden in het gevelvlak aluminium lamellenroosters toegepast. Ter plaatse van de stallingsgarage dienen deze lamellenroosters ten behoeve van de ventilatievoorziening.

In de gevel ter plaatse van de stallingsgarage (2e verdieping) worden in het gevelvlak aluminium geperforeerde panelen toegepast. Deze panelen dienen tevens ten behoeve van de ventilatievoorziening.

In de gevel ter hoogte van de dakranden worden op verschillende posities aluminium lamellenroosters toegepast ten behoeve van de installaties op het dak.

Er komen ter plaatse van de stadswoningen en de entree richting de commerciële ruimten spandraden tegen de gevels t/m de 1^e verdieping ten behoeve van klimbeplanting.

Boven alle buitengevelkozijnen aan de galerijen wordt houten beplating aangebracht.

Zonwering

Het gebouw HIGH5 wordt niet voorzien van buitenzonwering. Het aanbrengen van zonwering aan de binnenzijde van de woning is na oplevering door derden mogelijk.

Wanden en muren

De dragende woningscheidende wanden tussen de stadswoningen en de appartementen onderling zijn van beton. De dikte van de wanden wordt door de constructeur bepaald. Wandens kunnen vanwege brandwerendheids- en geluidsvoorschriften beperkingen hebben op het gebied van het aanbrengen van (elektrische) voorzieningen. Ook na oplevering dient de koper en de VvE rekening te houden met deze voorschriften.

De binnenspouwbladen (de wanden aan de binnenkant van de buitengevel) worden uitgevoerd in houtskeletbouwelementen. Houtskeletbouwelementen worden aan de binnenzijde voorzien van gipsbeplating. In de houtskeletbouwelementen mogen geen elektrische voorzieningen worden aangebracht. Daar waar het binnenspouwblad een dragende functie heeft zal deze worden uitgevoerd in beton. 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 70mm. Daar waar nodig worden wanden in zware kwaliteit toegepast (i.v.m. geluid) of worden 100mm wanden toegepast. Daar waar nodig wordt kalkzandsteen met een dikte van 100mm of 120mm toegepast.

Woningen die zich bevinden naast de liftschachten worden aan de binnenzijde voorzien van (metalstud) voorzetwanden. Bij woningtype MB03 en MB04 worden er metalstud wanden toegepast tussen slaapkamer(s) en de gang waar zich de woningtoegangsdeur bevindt. Ook deze wanden kunnen vanwege brandwerendheids- en geluidsvoorschriften beperkingen hebben op het gebied van het aanbrengen van (elektrische) voorzieningen. Ook na oplevering dient de koper en de VvE rekening te houden met deze voorschriften.

Daken

De daken zijn van beton en zijn voorzien van isolatie en bitumineuze- en/of EPDM dakbedekking. De afmeting van de dakvloeren, de uitvoering, het afschot en de hoeveelheid wapening worden door de constructeur bepaald.

Op de daken worden betonnen staptiegels op rubberen dragers aangebracht voor de bereikbaarheid en onderhoud van de installaties op het dak. De staptiegels staan indicatief op de verkooptekeningen aangegeven.

Daarnaast worden de daken gedeeltelijk voorzien van sedum en zijn diverse installaties en installatievoorzieningen aanwezig zoals leidingkanalen, PV-panelen en dakkappen. Plaats en afmetingen van de installaties worden volgens opgave van de adviseur en installateur nader bepaald.

Voor beheer en onderhoud worden diverse veiligheidsvoorzieningen aangebracht om op een veilige manier het dak te betreden. Het dak is via een dakluik te bereiken en te onderhouden.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

Woningen

De gevelkozijnen, ramen en deuren op de begane grond en de 1^e verdieping worden uitgevoerd in aluminium. De gevelkozijnen, ramen en deuren op de 2^e t/m 9^e verdieping worden uitgevoerd in kunststof. De aluminium en kunststof gevelkozijnen, ramen, en deuren worden bij benadering uitgevoerd in dezelfde kleur. De kleur kan verschillen aangezien het twee verschillende materialen betreft.

De gevelkozijnen 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 ramen en deuren tochtprofielen aangebracht.

De voordeuren van de bouwnummers 1 t/m 4 worden uitgevoerd in aluminium voorzien van een glasstrook en een brievenbus.

De voordeuren van de bouwnummers 5, 6, 10 t/m 13, 17 t/m 20, 24 t/m 27, 31 t/m 34, 38 t/m 41, 45 t/m 48, 52 en 53 worden uitgevoerd als samengestelde houten dichte deur voorzien van spion in een houten kozijn.

De voordeuren van de bouwnummers 7 t/m 9, 14 t/m 16, 21 t/m 23, 28 t/m 30, 35 t/m 37, 42 t/m 44 en 49 t/m 51 worden uitgevoerd als dichte kunststofdeur met zijlicht in een kunststof kozijn.

De voordeuren van de bouwnummers 5, 6, 9 t/m 13, 16 t/m 20, 23 t/m 27, 30 t/m 34, 37 t/m 41, 44 t/m 48, 51 t/m 53 worden voorzien van een vrijloopdranger.

Bij bouwnummer 6, 13, 20, 27, 34, 41 en 48 wordt ter plaatse van slaapkamer 1, die grenst aan het balkon, ten behoeve van een geluidsluwe spui mogelijkheid, een gevelopening gemaakt. Deze gevelopening bestaat uit een laag raam voorzien van een dicht paneel die geopend kan worden (spuiraam).

Algemene ruimten

De gevelkozijnen, ramen en deuren op de begane grond en de 1^e verdieping worden uitgevoerd in aluminium. De gevelkozijnen, ramen en deuren op de 2^e t/m 9^e verdieping worden uitgevoerd in kunststof. De aluminium en kunststof gevelkozijnen, ramen, en deuren worden bij benadering uitgevoerd in dezelfde kleur. De kleur kan verschillen aangezien het twee verschillende materialen betreft.

De kozijnen en deuren aan de galerij (3^e t/m 9^e verdieping) die toegang geven tot de lifthallen, de trappenhuisen en de gangen worden uitgevoerd in hout.

Glas

Alle glasopeningen in de buitengevelkozijnen worden voorzien van de benodigde isolerende hoog rendement beglazing. Daar waar nodig wordt veiligheidsglas, brandwerende beglazing of geluidswerende beglazing toegepast.

Kleur en afwerking

De kleur van de gevelkozijnen, ramen en deuren worden door de architect in overleg met de gemeentelijke instanties bepaald. De binnenzijde van de gevelkozijnen en ramen worden in een afwijkende of dezelfde kleur uitgevoerd. Zie voor de kleuren de kleur- en materiaalstaat in de bijlage.

Aan de binnenzijde van de gevelkozijnen worden vensterbanken van kunststeen aangebracht. Bij gevelkozijnen die tot op de vloer doorlopen worden geen vensterbanken aangebracht, dit betreft de gevelkozijnen die toegang geven tot het balkon.

Hang- en sluitwerk

Woningen

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.

Algemene ruimten

Indien nodig worden deuren van de technische ruimten en de toegangsdeuren naar overige algemene ruimten zoals de fietsenstalling en de scootmobiel ruimte, uitgevoerd met een brandwerende en zelfsluitende deur. Een aantal deuren hiervan zijn tevens te openen door middel van een elektrische/elleboogschakelaar.

De algemene pui met automatische schuifdeuren op de begane grond zijn zelfsluitend en wordt voorzien van een sleutelschakelaar.

Glasbewassing

Op de verdiepingen is het glas vanaf het betreffende balkon te bewassen. Het glas in en onder de naar binnen draaiende ramen is van binnenuit te bewassen. Er wordt geen glazenwasinstallatie aangebracht.

Binnenkozijnen en -deuren

Woningen

De bouwnummers 1 t/m 4 worden uitgevoerd met stalen binnenkozijnen zonder bovenlicht en zijn voorzien van opdek dichte deuren met een deurhoogte van circa 2315mm.

De bouwnummers 5 t/m 53 worden uitgevoerd met stalen binnenkozijnen met bovenlicht en zijn voorzien van opdek dichte deuren met een deurhoogte van circa 2315mm. De binnenkozijnen die zich bevinden in een betonwand worden uitgevoerd zonder bovenlicht. Dit laatste geldt voor de woningtypes MB02 (kozijn woonkamer/keuken en kozijn badkamer), MB04 (kozijn woonkamer/keuken en kozijn berging/technische ruimte), MB05 (kozijn woonkamer/keuken en kozijn badkamer).

De bovenlichten worden voorzien van enkele beglazing. Het bovenlicht t.p.v. de meterkast en berging/technische ruimte in de woning wordt voorzien van een dicht paneel. Beide geldt alleen voor de woningtypes MB01, MB02, MB03, MB04 en MB05. Bij bouwnummer 11 wordt ook het bovenlicht t.p.v. het toilet voorzien van een dicht paneel aangezien er een verlaagd plafond wordt toegepast in de toiletruimte.

De binnenkozijnen en de binnendeuren worden fabrieksmatig afgewerkt in een wit tint. 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 van het merk Buvalux. 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. De ventilatieruimte onder de deur is benodigd voor de zogenaamde 'overstroomcapaciteit' van het mechanisch ventilatiesysteem.

Waar nodig worden binnendeuren toegepast met hogere geluidseisen.

Algemene ruimten

De kozijnen en deuren (begane grond t/m de 2e verdieping) richting de stallingsgarage en algemene verkeersruimten worden uitgevoerd in hout.

Meterkasten

De meterkasten worden uitgevoerd met wanden van gipsblokken en een stalen kozijn (conform de overige binnenkozijnen in de woning) met opdekdeur met één of meerdere ventilatieopeningen. De meterkasten zullen worden voorzien van een houten montagepaneel (onafgewerkt) volgens voorschrift en aanwijzing van de NUTS-bedrijven.

Postkasten en bellentableau

De hoofdentree op de begane grond wordt voorzien van postkasten en een bellentableau voor de bouwnummers 5 t/m 53. Omdat de schuifdeur in de avond en nacht is afgesloten wordt er een extra bellentableau in de buitengevel nabij de entree deur aangebracht die tevens in verbinding staat met de intercom van de woning.

Keuken

De woning wordt voorzien van een keukeninrichting van de projectkeukenleverancier. Voor de keuken zijn standaard aansluitpunten voorzien zoals omschreven in deze technische omschrijving (zie paragrafen Waterinstallatie en Elektrische installatie) en zoals op de nul-tekeningen van de projectkeukenleverancier aangegeven.

Op de verkooptekening is indicatief de positie voor de keukenopstelling ingetekend. Voor meer informatie omtrent de mogelijkheden van het laten plaatsen van een keuken na oplevering wordt verwezen naar het Woonwensenboek.

Berging/technische ruimte

Iedere woning beschikt over een berging/technische ruimte. Deze ruimte is bedoeld voor de plaatsing van de nodige technische installaties (zie ook paragraaf Ventilatie-installatie, Waterinstallatie en Verwarmingsinstallatie). De plaats en maatvoering van de installaties staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

De technische ruimte wordt gecombineerd met de ruimte voor de berging. Daarbij dient er ruimte vrij gehouden te worden ten behoeve van de vereiste service en onderhoud aan de installaties.

Wandafwerking

Woningen

In het toilet en de badkamer worden (glanzend) witte wandtegels 15x30cm liggend aangebracht met witte voeg.

Hoogte wandtegelwerk:

Separaat toilet: tot circa 120cm hoog

Badkamer: plafondhoog

De voegen van de vloertegels zijn niet strokend met de voegen van de wandtegels. Uitwendige hoeken worden voorzien van een ingetegeld kunststof tegelprofiel. 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 nodig wordt in de hoek van het plateau een leidingkoker tot aan het plafond gerealiseerd, deze zal tevens worden voorzien van spuitpleisterwerk.

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

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.

Dit geldt niet voor glasvlies behang. Indien u dit na oplevering zelf of door derden wilt laten aanbrengen, zullen de wanden eerst voorzien moeten worden van stucwerk

In de wand naast de trap van de bouwnummers 1 t/m 4 op de begane grond wordt een luik aangebracht t.b.v. de bereikbaarheid van de vloerverdeler.

Algemene ruimten

De wanden van de hoofdentree en de lifthal op de begane grond worden voorzien van een tegelwerk lambrisering met daarboven spuitwerk. In de lifthallen en algemene verkeersruimten op de verdiepingen worden de wanden voorzien van een tegelplint met daarboven spuitwerk. De kleur van de wanden en het tegelwerk wordt nader bepaald in overleg met de architect.

De wanden van de algemene ruimten voor technische installaties, eventuele werkkast, de algemene fietsenstalling, de scootmobielstalling, de parkeervoorziening en vluchttrappenhuizen worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking

Woningen

De betonvloeren in de woning worden afgewerkt met een (zwevende) dekvloer, met uitzondering van de meterkast. De woning wordt zonder plinten opgeleverd.

De toilet- en badkamervloeren worden voorzien van donkergrijze vloertegels 30x30cm met donkergrijze voeg.

Ter plaatse van de douchehoek wordt er aan één zijde, ten behoeve van het afschot van het douchewater en het aanbrengen van de glazen douchewand, een zwarte kunststenen dorpel aangebracht.

Algemene ruimten

De vloer in de hoofdentree op de begane grond wordt direct achter de deur voorzien van een schoonloopmat. De lifthal op de begane grond en de vloeren ter plaatse van de lifthallen en de gangen naar de woningentrees op de verdiepingen worden voorzien van vloertegels. De type toe te passen afwerking, kleur en formaat van zowel schoonloopmat als de tegels wordt in nader overleg met de architect bepaald.

De prefab betonnen galerijen worden niet nader afgewerkt.

De vloeren van de algemene ruimten voor technische installaties, eventuele werkkast, de algemene fietsenstalling, de scootmobielstalling, de parkeervoorziening, en vluchttrappenhuizen worden niet nader afgewerkt.

Plafondafwerking

Woningen

De plafonds in de woning worden voorzien van spuitpleisterwerk, met uitzondering van de meterkast, berging/technische ruimte en onbenoemde ruimten; deze ruimten worden niet nader afgewerkt. De v-naden van de betonplafonds en eventueel afgetimmerde stalen balken worden meegespoten, maar blijven in het zicht.

In het toilet van bouwnummer 11 wordt een verlaagd plafond toegepast. Dit plafond wordt tevens voorzien van spuitpleisterwerk.

De toiletten van de bouwnummers 1 t/m 4 worden niet voorzien van plafondafwerking. Bij deze woningen loopt de trap bovenlangs. De onderzijde van de trap blijft onafgewerkt.

Algemene ruimten

De plafonds van de hoofdentree op de begane grond worden akoestisch uitgevoerd. De lifthal op de begane grond en de lifthallen en gangen naar de woningentrees op de verdiepingen worden tevens voorzien van een akoestisch plafond. Indien noodzakelijk wordt het plafond verlaagd aangebracht in verband met installaties of vereiste akoestiek.

De plafonds van de algemene ruimten voor technische installaties, eventuele werkkast, de algemene fietsenstalling, de scootmobielstalling, de parkeervoorziening, en vluchttrappenhuizen worden niet nader afgewerkt.

Daar waar nodig wordt het plafond voorzien van houtwolcementplaten.

Een aantal installatieleidingen en- kanalen zoals riolering, mechanische ventilatie en kabelgoten blijven in het zicht.

Plafondhoogtes

Woningen

De bouwnummers 1 t/m 4 zijn meerlaagse woningen met verschillende plafondhoogtes.

- Begane grond circa 4100mm hoog;
- 1e verdieping circa 2600mm hoog;
- 2e verdieping circa 3350mm hoog.

De bouwnummers 5 t/m 53 zijn één-laagse woningen en hebben allemaal een plafondhoogte van circa 2600mm, uitgezonderd daar waar (indien nodig) een verlaagd plafond wordt aangebracht en ter plaatse van een betonbalk in het plafond.

Toelichting Woningborg Wand-, Vloer- en Plafondafwerking

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.

Ondanks de grote hoeveelheid bouwvocht 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 en/of applicateur te verlangen.

Sanitair

Tot het standaard sanitair behoren alleen de hieronder aangegeven onderdelen. In het document 'Visualisatie Sanitair en Tegelwerk' is onderstaand sanitair visueel gemaakt met bijbehorende afbeeldingen.

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

Separaat toilet:

- een wandcloset van Geberit (Pack 300 Rimfee), wit, met closetzitting en deksel, inbouwreservoir met wit Geberit bedieningspaneel met 2-toets spoeling;
- een hoekfontein 45x39cm van Geberit (Renova), wit, met muurbuis;
- een fonteinkraan van Grohe (Eurostyle Cosmopoliton), chroom.

Badkamer (stadswoningen bouwnummer 1 t/m 4):

- een wastafel 48x90cm van Geberit (Smyle Square), wit, met muurbuis;
- een wastafelmengkraan met trekwaste van Grohe (Eurosmart Cosmopoliton, M-size, chroom);
- een spiegel boven de wastafel (circa 90cm breed en 80cm hoog);
- een douchesysteem van Grohe (Comfortset 1000) bestaande uit een thermostatische douchemengkraan en een glijstang met douchekop/handdouche (New Tempesta);
- een glazen vouwdeur op kunststeen dorpel in de douchehoek (circa 100x200cm);
- een douchegoot (Easydrain) met RVS rooster (circa 70cm lang);
- een wandcloset van Geberit (Pack 300 Rimfee), wit, met closetzitting en deksel, inbouwreservoir met wit Geberit bedieningspaneel met 2-toets spoeling.

Badkamer (appartementen bouwnummer 5 t/m 53):

- een wastafel 48x60cm van Geberit (Smyle Square), wit, met muurbuis;
- een wastafelmengkraan met trekwaste van Grohe (Eurosmart Cosmopoliton, M-size, chroom);
- een spiegel boven de wastafel (circa 60cm breed en 80cm hoog);
- een douchesysteem van Grohe (Comfortset 1000) bestaande uit een thermostatische douchemengkraan en een glijstang met douchekop/handdouche (New Tempesta);
- een glazen douchewand op kunststeen dorpel in de douchehoek (circa 90x200cm);
- een douchegoot (Easydrain) met RVS rooster (circa 70cm lang).

Ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt een beluchterkraan geplaatst, inclusief sifon met kunststof vloerbuis.

Ventilatie-installatie

De ventilatie-installatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

Woningen

De woningen worden voorzien van een automatisch ventilatiesysteem met mechanische luchttoevoer en luchtafvoer en warmte terugwinning (WTW). Dit is per woning een centraal mechanisch gestuurd ventilatiesysteem. Ventilatie vindt plaats op basis van een 3-standen. T.b.v. de keuken en badkamer wordt een bediening meegeleverd (draadloos). Het systeem kent 3 standen en wordt ingeregeld op stand 2.

Het systeem kan door de gebruiker worden ingesteld. De instelling die via de bediening gekozen wordt, geldt dan voor het totale systeem. Het systeem is onderhoudsarm. Zo zijn bijvoorbeeld de inblaas- en afzuigventielen eenvoudig te reinigen en de filters eenvoudig verwisselbaar.

Ten behoeve van luchttoevoer in de woningen worden waar nodig in de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamer(s)) inblaasventielen in het plafond of de wand aangebracht. De lucht wordt afgevoerd via afzuigventielen in de keuken, badkamer, toilet en de berging/technische ruimte in het plafond of de wand. De installatie moet te allen tijde bereikbaar blijven voor onderhoud.

De definitieve posities en aantal ventielen van de luchttoevoer en luchtafvoer wordt bepaald door de installateur. De inblaas- en afzuigventielen zijn niet aangegeven op de verkooptekeningen.

Het is niet toegestaan in de keuken een afzuigkap met/of zonder motor op het ventilatiesysteem aan te 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 berging/technische ruimte van de woning geplaatst. De installatie zal in de toekomst bereikbaar moeten blijven voor onderhoud. De kanalen en leidingen in de berging/technische ruimte worden uitgevoerd als opbouw en blijven in het zicht, deze worden niet nader afgewerkt.

Algemene ruimten

De stallingsgarage wordt voorzien van inductieventilatoren die de natuurlijke ventilatie ondersteunen. De inductieventilatoren worden aangestuurd met een CO/LPG detectiesysteem.

De natuurlijke toevoer van buitenlucht vindt plaats middels het hekwerk (speedgate) ter plaatse van de entree van de stallingsgarage in combinatie met ventilatiepanelen in de gevels op de 1^e en 2^e verdieping. De luchtafvoer vindt plaats via de openingen in de gevel en het dek ter plaatse van het belendende perceel.

De installaties in de stallingsgarage zullen in het zicht blijven.

De gemeenschappelijke verkeersruimten en het trappenhuis in het gebouw worden op natuurlijke wijze geventileerd en waar nodig ondersteund met mechanische luchttoevoer en/of luchtafvoer.

Waterinstallatie

De waterinstallatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

Woningen

De woningen beschikken over een individuele water/water warmtepomp welke aangesloten is op een collectieve Warmte en Koude Opslag (WKO). De warmtepompinstallatie regelt het warme water, de verwarming en ook het (beperkt) koelen van de woning. De individuele water/water warmtepomp wordt geplaatst in de technische ruimte in de woning en bevat een geïntegreerde boiler ten behoeve van warm tapwater. Voor verdere informatie over verwarming en koeling zie paragraaf Verwarmingsinstallatie.

Het boilervat heeft een bepaalde waterinhoud die per woningtype kan verschillen. De inhoud van het boilervat is onder andere gerelateerd aan het aantal slaapkamers van de betreffende woning.

Het gebruik van warm water met een warmtepomp in combinatie met boilervat werkt enigszins anders dan bij een cv-ketel. Bij het gebruik van een warmtepomp dient u rekening te houden met de effecten bij gelijktijdigheid van gebruik van tapwater en de tijdsbeperking bij het douchen. U dient hier bij het tappen van warm water, bijvoorbeeld bij het douchen, dan ook rekening mee te houden. Indien er gelijktijdig bijvoorbeeld in de keuken tapwater wordt gebruikt, dan zal de douchetijd afnemen.

De exacte uitvoering van het systeem wordt in samenspraak met de beoogde exploitant (Vaanster) en de installateurs geëngineerd en bepaald. Voor meer informatie over het gebruik van de warmtepomp zie de informatiebrochure van Vaanster.

Vanuit de warmtepomp (zie paragraaf Verwarmingsinstallatie) worden de warmwaterleidingen aangesloten op:

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

De koudwaterleidingen worden aangesloten op:

- het aansluitpunt ter plaatse van de opstelplaats van de keuken (inclusief T-splitsing t.b.v. een vaatwasser);
- de fonteinkraan in het separate toilet;
- de closetcombinatie in het separate toilet (voor bouwnummer 1 t/m 4 ook in de badkamer);
- de wastafelkraan in de badkamer;
- de douchekraan in de badkamer;
- het tappunt ter plaatse van de opstelplaats van de wasmachine;
- de warmtepomp.

Er mogen geen casco badkamers worden opgeleverd.

Algemene ruimten

De waterinstallatie voor algemeen gebruik betreft een uitstortgootsteen in de werkkast op de begane grond en een buitenkraan ter plaatse van de daktuin zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

Woningen

De woningen worden voorzien van lichtpunten, wandcontactdozen en (bedrade) leidingen. Er wordt inbouw schakelmateriaal toegepast van het merk Jung type AS500, alpine wit.

Op de wanden binnen de woningen worden dubbele wandcontactdozen horizontaal geplaatst op circa 30cm boven de dekvloer, met uitzondering van de ruimten waar een andere hoogte wordt vereist in verband met de opstelling van apparatuur, sanitair en het aanrecht in de keuken.

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

- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een koel/vriescombinatie;
- een enkele wandcontactdoos t.b.v. een recirculatie afzuigkap;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een vaatwasmachine;
- een enkele wandcontactdoos op een aparte groep t.b.v. een combi magnetron/oven;
- een perilex (2 fasen) aansluiting t.b.v. een elektrisch kooktoestel;
- twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrecht t.b.v. algemeen gebruik;
- een loze leiding.

Op de verkooptekeningen is de positie van de keuken en de bijbehorende elektrapunten indicatief aangegeven.

Ter plaatse van de opstelling ten behoeve van een wasmachine en wasdroger worden twee enkele wandcontactdozen aangebracht, beide aangesloten op een aparte groep.

In de meterkast wordt een dubbele wandcontactdoos aangebracht voor algemeen gebruik.

De lichtpunten in de woningen worden bediend door inbouwschakelaars, die zijn aangebracht op de wanden circa 105cm boven de vloer. Eventuele enkele wandcontactdozen die gecombineerd zijn met een schakelaar worden eveneens circa 105cm boven de vloer aangebracht.

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

Bij de bouwnummers 1 t/m 4 wordt er ter plaatse van de woningtoegangsdeuren een deurbel aangebracht, uitgevoerd met drukknop aan de buitenzijde en een schel op of nabij de meterkast.

Bij de bouwnummers 1 t/m 4 worden er twee buitenwandlichtpunten met armatuur aangebracht, één ter plaatse van de woningentree en één bij het balkon op de 2e verdieping. Deze worden beide apart bediend met een schakelaar vanuit de woning.

Bij de bouwnummers 5 t/m 53 wordt er ter plaatse van de woningtoegangsdeuren een deurbel aangebracht, uitgevoerd met drukknop aan de buitenzijde die in verbinding staat met de videofooninstallatie in de woning. De videofooninstallatie wordt tevens gecombineerd met een schakelaar die de elektrische deuropener van de hoofdentreedeur(en) op de begane grond bedient. De videofoon staat in verbinding met de luidspreker en de camera in het bellentableau in de buitengevel nabij de entreedeur en het bellentableau binnenin de hoofdentree.

Bij de bouwnummers 5 t/m 53 wordt er een buitenwandlichtpunt met armatuur aangebracht ter plaatse van het balkon. Deze wordt bediend met een schakelaar vanuit de woning.

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

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

In de gemeenschappelijke gangen wordt een wandcontactdoos geplaatst voor algemeen gebruik.

De galerijen zullen worden voorzien van voldoende buitenwandlichtpunten welke zijn aangesloten op de centrale CVZ-kast.

De gemeenschappelijke elektrische voorzieningen ten behoeve van de stallingsgarage zijn aangesloten op een centrale voorzieningenruimte gelegen op de begane grond van het gebouw Los Angeles.

In de stallingsgarage blijven nutsvoorzieningen en installaties in het zicht, waarbij de vrije hoogte plaatselijk beperkt kan zijn. De definitieve plaats en afmeting van de installatiecomponenten zullen worden bepaald door de installateur.

Zonnepanelen

De PV-panelen zijn gelegen op het dak van gebouw San Francisco. De opbrengst van de PV-panelen komt ten goede van de CVZ-kast (centrale voorzieningen zoals de lift, verlichting etc.) van de stallingsgarage. Het toepassen van zonnepanelen maakt onderdeel uit van de BENG-berekeningen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). Het aantal zonnepanelen en posities wordt nader bepaald.

Op het dak is er nog ruimte vrij om door de VvE, na oplevering, aanvullend PV-panelen aan te (laten) brengen waarvan de opbrengst kan gaan naar de algemene voorzieningen van het gebouw San Francisco, zoals ten behoeve van de verlichting van de algemene ruimten en de lift etc.

Elektrische oplaadpunten (optioneel)

Om een stallingsplaats in de toekomst te kunnen voorzien van een oplaadpunt voor een elektrische auto, worden er in de stallingsgarage voorbereidende voorzieningen getroffen, waaronder een kabelgootsysteem. Op dit systeem kan een oplaadpunt worden aangesloten. Minimaal 25% van de stallingsplaatsen kunnen worden voorzien van een oplaadpunt bij oplevering. In de toekomst zou het mogelijk moeten worden om middels een smart verdeelsysteem het aantal oplaadpunten naar 80% uit te breiden. Deze uitbreiding is afhankelijk van de door de netbeheerder ter beschikking te stellen vermogen.

Voor de stallingsgarage wordt tijdens het Woonwensentraject de optie voor een elektrisch oplaadpunt (laadpaal) aangeboden. Afhankelijk van het totaal gevraagde aantal optionele oplaadpunten, worden deze aangebracht en aangesloten op een centrale voorzieningenkast voor oplevering, dan wel na oplevering (door de VvE). Het elektraverbruik van de gebruiker van het oplaadpunt wordt verrekend via de VvE.

Voorbehoud goedkeuring brandweer verzekering en wetgeving

De toepassing van elektrische oplaadpunten in de stallingsgarage is onder voorbehoud van goedkeuring door brandweer en verzekering.

Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie wordt door de installateur aangebracht conform de geldende normen en voorschriften.

Woningen

Voor de levering van warmte, koude en warm tapwater wordt de woning door de energie-exploitant (Vaanster) voorzien van een warmtepomp per woning met warmwater boiler. De warmtepomp is aangesloten op een collectieve warmte-/koude-opslag (WKO) en maakt voor de levering van warmte en koude aan de woning gebruik van warmte en koude uit de bodem.

Voor de afgifte van warmte en koude aan uw woning wordt in de dekvloer van de woning vloerverwarming/-koeling aangelegd. Voor de vloerverwarming/-koeling zijn één of meerdere verdelers nodig die tegen de wand gemonteerd worden. De positie van de verdelerunits staan indicatief op de verkooptekening aangegeven. 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.

In de koude wintermaanden zorgt de vloerverwarming voor verwarming van de woning en in de warme zomermaanden voor (beperkte) vloerkoeling. Hierdoor kunnen in de winter de ruimtetemperaturen op de volgende pagina behaald worden en in de zomer kan de temperatuur in de woning met enkele graden worden verlaagd. Doordat aan de warmtepomp ook een boiler gekoppeld is zorgt het systeem het hele jaar door ook voor warm tapwater t.b.v. keuken en badkamer.

In de woning wordt lage temperatuur vloerverwarming als hoofdverwarming toegepast. De verwarmingsleidingen zijn niet zichtbaar (uitgezonderd ter plaatse van een verdelerunit). De verdelerunit wordt voorzien van een omkasting.

In de badkamer wordt, naast vloerverwarming, een witte elektrische radiator aangebracht. In de badkamer heeft de vloerverwarming namelijk onvoldoende warmte-afgevend vermogen en is de toevoeging van een elektrische radiator nodig. Deze radiator is niet gekoppeld aan de centrale verwarmingsinstallatie van de warmtepomp waardoor deze onafhankelijk hiervan aangeschakeld kan worden. Het op de verkooptekening aangegeven verwarmingselement is ter indicatie aangegeven. De definitieve plaats, afmeting en positie van de elektrische radiator wordt bepaald aan de hand van de transmissieberekeningen van de installateur. De vloerverwarming in de badkamer wordt uitgesloten van koude i.v.m. condensvorming.

De temperatuurregeling in de woning vindt plaats door middel van een thermostaat per verblijfsruimte waarop de gewenste ruimtetemperatuur ingesteld kan worden. In de woonkamer komt een bedrade thermostaat te hangen en in de slaapkamers een onbedrade thermostaat.

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie worden de eisen uit de laatste publicatie van de ISSO 51 gehanteerd.

De volgende binnentemperaturen moeten, bij gesloten ramen, deuren en bij het in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen, behaald en behouden kunnen worden tot een buitentemperatuur van -10 °C, bij gelijktijdige verwarming van alle te verwarmen ruimten in de woning:

- woonkamer/keuken 22°C
- slaapkamer(s) 22°C
- badkamer 22°C
- toilet 18°C
- verkeersruimten 18°C

In de volgende ruimten wordt geen vloerverwarming toegepast: het separate toilet, de douchehoek in de badkamer en de berging/technische ruimte. Tevens wordt er geen vloerverwarming aangebracht onder de keukenopstelling.

In verband met de vloerverwarming mag er niet in de vloer geboord worden.

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.

Algemene ruimten

In de algemene ruimten en stallingsgarage wordt geen verwarming toegepast.

Keuze vloerafwerking

De keuze van vloerafwerking - aan te brengen na oplevering - in combinatie met vloerverwarming moet weloverwogen gedaan worden. Het effect van de vloerverwarming/-koeling wordt namelijk beïnvloed door de uitvoering van de vloerafwerking die de koper op de dekvloer aanbrengt.

Niet elke vloerafwerking is geschikt of minder geschikt om toe te passen. De verwarmingstemperatuur en warmteweerstand van de totale vloerafwerking moeten goed op elkaar worden afgestemd. Een vloerafwerking met een lage warmteweerstand (de zogenaamde R-waarde) zal tot een beter effect van het vloerverwarmingssysteem leiden en daardoor een beter rendement van de verwarmings-/koelinstallatie. Voor het goed functioneren van het vloerverwarmingssysteem mag de R-waarde niet hoger zijn dan 0,09. Ook de wijze van aanbrengen en de combinatie van verschillende vloerafwerkingen kunnen van belang zijn. Laat u hierover adviseren door een deskundig vloerspecialist. De leverancier van uw vloerafwerking kan u informeren over de R-waarden van de verschillende vloerafwerkingen en kan u voorzien van een goed advies.

Hetzelfde geldt voor meubels en vloerkleden die de tevens het functioneren van de vloerverwarming kunnen beïnvloeden. Plaatsing en aanbrengen van veel gesloten kasten zonder luchtstroming onder de kasten en dikke vloerkleden wordt afgeraden omdat deze de warmteafgifte van de vloer verminderen.

Liftinstallatie

Het appartementengebouw wordt voorzien van een elektrische liftinstallatie, waarvan het mechanische gedeelte in de liftschacht geïntegreerd is. De deuren van de lift zijn automatisch schuivende deuren. In het plafond van de lift wordt een indirecte verlichting met noodverlichting boven het verlaagde plafond aangebracht. De lift heeft een stopplaats op iedere verdieping.

De bouwnummers 1 t/m 4 maken geen dagelijks gebruik van het centrale trappenhuis en de lift. Zij kunnen wel gebruik maken van de liftinstallatie voor de toegang tot de daktuin.

Energieprestatie

De woningen in project HIGH5 voldoen aan de ten tijde van de bouwaanvraag geldende BENG norm (Bijna Energie Neutraal Gebouw).

Ruimtedifferentiatie

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

Hal/entree	= verkeersruimte
Woonkamer	= verblijfsruimte
Keuken	= verblijfsruimte
Slaapkamer	= verblijfsruimte
Toilet	= toiletruimte
Badkamer	= badruimte
Meterkast	= meterruimte
Berging/technische ruimte	= technische ruimte
Onbenoemde ruimte	= onbenoemde ruimte
Balkon	= buitenruimte

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 kopersinformatie en technische omschrijving 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 (brochure is geen contractstuk) 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 wand- en vloerafwerking of keukeninrichting). Indien door de koper opdracht aan derden wordt verstrekt dient deze de benodigde maatvoering ten allen tijde zelf in het werk te controleren.

De op de verkooptekeningen vermelde symboliek voor de elektra-, ventilatie-, verwarmings-, waterinstallaties en het sanitair staan ter indicatie aangegeven. De exacte posities en maatvoering worden bij het uitwerken van de plannen op advies van de installateurs en uiteindelijk bij de uitvoering in de bouw vastgesteld. Eventuele afwijkingen hierin kunnen voorkomen, waarvoor geen enkele aanspraak mogelijk zal zijn jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

Iedere woning beschikt over een berging/technische ruimte. Deze ruimte is met name bedoeld voor de plaatsing van de nodige technische installaties (zie ook paragraaf Waterinstallatie, Verwarmingsinstallatie, Ventilatie-installatie, Elektrische installatie). De installaties in de berging/technische ruimte staan indicatief aangegeven, de definitieve inrichting van de berging/technische ruimte volgt na opgave installateurs en kan nog wijzigen. Regelgeving technisch gezien dienen de installaties ten behoeve van onderhoud en vervanging te allen tijde goed bereikbaar te zijn.

De opgenomen beschikbare impressies, illustraties, foto's, perspectief-/geveltekeningen, interieur- en sfeerbeelden, films, maquette, het ontwerp en (ingekleurde) plattegrond/situatie tekeningen geven een (artist-)impressie weer. Aan deze middelen 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 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, (binnen)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 posities en het aantal hemelwaterafvoeren is geen enkele aanspraak mogelijk jegens de verkoper, ontwikkelaar en/of bouwondernemer.

De woningen voldoen aan de geldende regelgeving met betrekking tot de daglichtberekening. De aard, afmetingen en locatie van de daglichtopeningen (kozijnen, ramen en deuren met beglazing) en eventuele 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 dat geval is voor die ruimte de 'krijtstreepmethode' toegepast. Indien de krijtstreepmethode van toepassing is staat dit aangegeven op de verkooptekening.

Het project en/of de woningen voldoen niet aan de voorwaarden van het Politiekeurmerk Veilig Wonen nieuwbouw 2015, met uitzondering van het hang- en sluitwerk van de woning zelf.

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

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

De bewoners van HIGH5 zullen moeten gedogen dat de toestand waarin de woningen en de percelen zich na (af)bouw ten opzichte van elkaar bevinden of zullen bevinden, blijft gehandhaafd, ook al mocht deze toestand in strijd zijn met het burennrecht. Speciaal voor wat betreft de aanwezigheid van ondergrondse en bovengrondse leidingen, kabels voor telecommunicatieaansluitingen, de afvoer van hemelwater, gootwater, rook en fecaliën (door goten, schoorstenen, rioleringswerken, drainagesystemen of anderszins), eventuele inbalking, inankering en in-, onder- en overbouw, uitbouw, licht en uitzicht.

BIJLAGE KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

- Kleur- en materiaalstaat 26-03-2024

high5

San Francisco

49 appartementen & 4 stadswoningen

Kleur- en materiaalstaat

Bouwnummers 1 t/m 53

OMSCHRIJVING	MATERIAAL	KLEUR
--------------	-----------	-------

Gevel

Horizontaal en verticaal metselwerk	Baksteen	Gebroken wit, Rood-bruin
Steenstrips t.p.v. prefab betonnen randen van de balkons, gevelbanden en gevelkolommen	Steenstrips	Kleur van het betreffende metselwerkvlak
Voegwerk	Doorgestroken / iets verdiept	Crème wit
Prefab betonnen gevel-elementen commerciële ruimten	Beton	Grijs
Panelen boven alle buitengevelkozijnen (galerij)	Houten beplating	Beige-grijs
Lamellen roosters t.p.v. stallingsgarage en commerciële ruimten (1 ^e verdieping) en geperforeerde panelen t.p.v. stallingsgarage (2 ^e verdieping)	Aluminium	Bronskleurig
Lamellen roosters in metselwerk dakranden	Aluminium	Kleur van het betreffende metselwerkvlak
Spandraden t.b.v. begroeiing (begane grond t/m 1 ^e verdieping) t.p.v. de stadswoningen en de entree richting de commerciële ruimten.	RVS spandraden en bevestigingsogen	Blank RVS

Balkon- en overige hekwerken

Glazen balustrades balkons	Thermisch verzinkt staal of aluminium gepoedercoate profielen met doorzichtig gehard glazen panelen	Bronskleurig Doorzichtig glas
Hekwerken (galerij)	Thermisch verzinkt staal of aluminium gepoedercoat	Lichtgrijs
Hekwerken t.p.v. vluchttrap (tussen 2 ^e en 3 ^e verdieping)	Thermisch verzinkt staal of aluminium gepoedercoat	Bronskleurig
Lamellen hekwerken Frans balkon BNR 1 t/m 4	Thermisch verzinkt staal of aluminium gepoedercoat	Bronskleurig
Plantenbak als balkonafscheiding tussen BNR 2 en 3	Aluminium	Parelmoer-grijs

Daken

Dakbedekking	Bitumen en/of EPDM	Zwart
Daktrim dakrand platte daken	Aluminium	n.t.b.
Sedum	Diverse sedum grassen	Allerlei

OMSCHRIJVING	MATERIAAL	KLEUR
--------------	-----------	-------

Wanden

Woningen (binnenwanden)	Behangklaar	n.v.t.
Hoofdentree woningen (begane grond)	Lambrisering van tegelwerk met daarboven spuitwerk	n.t.b. Wit
Entreehal met trappen en liften (begane grond)	Tegelplint met daarboven spuitwerk	Wit
Lifthal (verdiepingen)	Tegelplint met daarboven spuitwerk	Wit
Trappenhuizen (verdiepingen)	Tegelplint met daarboven spuitwerk	Wit
Gangen met woningentrees 3e t/m 9e verdieping	Tegelplint met daarboven spuitwerk	Wit

Vloeren

Woningen	Zwevende dekvloer	Grijs
Hoofdentree woningen (begane grond)	Schoonloopmat en tegelwerk	n.t.b.
Entreehal met trappen en liften (begane grond)	Tegelwerk	n.t.b.
Lifthal (verdiepingen)	Tegelwerk	n.t.b.
Trappenhuizen (verdiepingen)	Prefab betonnen trappen	Grijs
Gangen met woningentrees 3e t/m 9e verdieping	Tegelwerk	n.t.b.
Galerijen	Prefab beton	Grijs
Balkons 2 ^e verdieping (BNR 1 t/m 4)	Prefab beton	Grijs
Balkons 3 ^e verdieping (BNR 5 t/m 11)	Betontegels	Grijs
Balkons 4 ^e t/m 9 ^e verdieping (BNR 12 t/m 53)	Prefab beton	Grijs

Plafonds

Woningen	Spuitpleisterwerk	Wit
Hoofdentree woningen (begane grond)	Akoestisch plafond	Wit
Entreehal met trappen en liften (begane grond)	Akoestisch plafond	Wit
Lifthal (verdiepingen)	Akoestisch plafond	Wit
Trappenhuizen (verdiepingen)	Akoestisch plafond	Wit
Gangen met woningentrees 3e t/m 9e verdieping	Akoestisch plafond	Wit
Onderzijde balkons	Houtwolcementplaten	Wit

OMSCHRIJVING	MATERIAAL	KLEUR
--------------	-----------	-------

Privé terrassen / tuinen en daktuin

Privé terrassen BNR 1 t/m 4 en 7 t/m 9	Betontegels	Grijs
Privé tuinen BNR 1 t/m 4	Diverse soorten beplanting	Groen
Paden daktuin	Halfverharding	n.t.b.
Vlonder daktuin	Houten planken	n.t.b.
Spatstrook t.p.v. gevel en puien tot aan de grond en t.p.v. gevel en puien t.p.v. de daktuin	Split / Grind	n.t.b.

Puizen, kozijnen, ramen en deuren

Buitengevelkozijnen begane grond en 1 ^e verdieping, tevens op de begane grond in de passage	Aluminium	Bronskleurig
Buitengevelkozijnen 2 ^e t/m 9 ^e verdieping	Kunststof	Buitenzijde beige-grijs Binnenzijde wit
Buitengevelkozijnen naar lifthal/trappenhuizen/gang 3 ^e t/m 9 ^e verdieping (galerij)	Hout	Beige-grijs
Voordeurkozijnen naar woningen 3 ^e t/m 9 ^e verdieping (gang)	Hout	Beige-grijs
Voordeurkozijnen en buitengevelkozijnen 3 ^e t/m 9 ^e verdieping (galerij)	Kunststof	Buitenzijde beige-grijs Binnenzijde wit
Voordeuren woningen begane grond (BNR 1 t/m 4)	Aluminium met glasstrook en brievenbus	Bronskleurig
Voordeuren woningen 3 ^e t/m 9 ^e verdieping (gang)	Hout met spion	Beige-grijs
Voordeuren woningen 3 ^e t/m 9 ^e verdieping (galerij)	Kunststof met zijlicht	Buitenzijde beige-grijs Binnenzijde wit
Spuiraam (geluidsluw) t.p.v. slaapkamer 1 van bouwnummer 6, 13, 20, 27, 34, 41 en 48	Kunststof	Buitenzijde beige-grijs Binnenzijde wit
Waterslagen 1 ^e t/m 9 ^e verdieping	Beton	Grijs

Overig

Postkasten	Plaatstaal	Parelmoer-grijs
------------	------------	-----------------