

MEELPAKHUIS + SILOTOREN

DE MEELFABRIEK

SPECIFICATIES



DE MEELFABRIEK

KWALITEIT, VEILIGHEID, COMFORT EN DUURZAAMHEID

VAN DER WIEL KWALITEIT

Bij Van der Wiel Bouw hebben wij passie voor kwaliteit. Kwaliteit in vormgeving maar ook in materialen, ruimte en comfort. Wij ontwikkelen en bouwen daarom alleen woningen waarin we zelf graag zouden willen wonen. Dat doen wij als familiebedrijf met onze roots in Noordwijk al ruim 100 jaar en op de website www.vanderwielbouw.nl vindt u dan ook vele projecten die wij reeds hebben gerealiseerd en waar kopers, professionele opdrachtgevers en bezoekers met veel plezier wonen, werken of recreëren. Onze kwaliteiten vindt u niet alleen terug in het eindproduct maar ook in het proces en het contact met onze klanten. Wij vragen ons daarbij constant de vraag, “Wat zouden wij zelf willen en hoe zouden wij zelf behandeld willen worden”. Een goed bouwproces met aandacht voor de klant en de kwaliteit moet uiteindelijk leiden tot een gebouw waar wij zelf ook zouden willen wonen, werken of recreëren, dan is het pas goed. Ook hier hebben wij ons die vraag gesteld en vanuit die optiek hebben wij de Meelfabriek ontwikkeld.

Omdat de Meelfabriek is ontwikkeld met oog voor haar gebruikers/bewoners zijn vormgeving, ruimtebeleving en wooncomfort van een hoog niveau. De appartementen sluiten dan ook aan op de woonwensen van mensen die hoge eisen stellen. Een voorbeeld hiervan is de grote mate van vrij indeelbare plattegronden waarbij onze medewerkers u graag adviseren over de mogelijkheden om uw wensen zo veel mogelijk te verwezenlijken. Een of twee slaapkamers, een grote woonkamer met een open woonkeuken of juist een afgesloten keuken, het kan allemaal. Ook de indeling en afwerking van de keuken, toilet(ten) en badkamer(s) is flexibel en naar wens van de toekomstige bewoners te realiseren. Voor de

aankoop en installatie van het sanitair en de tegels zijn ruime stelposten voorzien (zie technische omschrijving). Ook wensen met betrekking tot de elektrische installatie, extra groepen voor de keuken, extra wandcontactdozen, geschakelde wandcontactdozen voor staande lampen, een alarminstallatie, schakelaars en/of dimmers het is geen probleem, onze adviseurs helpen u graag.

VEILIGHEID

Bij de ontwikkeling van de appartementen hebben wij goed gekeken naar veiligheid. Natuurlijk zijn alle verplichte maatregelen aan brandwerende vloeren, veiligheidstrappenhuisen, brandwerende puien, zelfsluitende deuren en rookmelders opgenomen maar daarnaast worden alle appartementen en ook de garage onder de Singeltoren uitgerust met sprinklers. De sprinklerinstallatie detecteert, controleert en bestrijdt een beginnende brand zodat u en uw medebewoners gealarmeerd worden en kunnen ingrijpen cq. het gebouw veilig en op tijd kunnen verlaten. Bij een brand activeren de in de sprinklerinstallatie geplaatste sprinklers door de warmteontwikkeling, meestal rond de 68 °C. Afhankelijk van de ontwikkeling van de brand activeren/openen meerdere sprinklers en omdat de blussende werking van de sprinklerinstallatie onmiddellijk na detectie van een brand begint wordt een grote uitbreiding van een brand voorkomen en daarmee de schade zo veel mogelijk beperkt.

COMFORT

Met het oog op comfort zijn alle gevels, daken en vloeren goed geïsoleerd en zijn de gevelkozijnen voorzien van dubbele en soms driedubbele beglazing en is er veel aandacht geschonken aan geluidisolatie tussen de woningen onder-



ling. Zo worden er comfort verhogende zwevende dekvloeren toegepast ter plaatse van de verblijfsruimten en is er een afzonderlijke technische ruimte voor de opstelling van verwarming-, warmwater- en ventilatie-installatie waardoor geluid in de verblijfsruimte zoveel mogelijk wordt beperkt. Het toepassen van een waterdruk verhogende hydrofoorinstallatie staat vervolgens garant voor een fijne douche en/of een snelle vulling van het bad ook al zit u op de 8e of misschien wel de 12e verdieping. Verder worden alle appartementen uitgerust met zeer comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling waardoor u geen hinder heeft van ruimte-innemende of stof aantrekkende radiatoren. Om het comfort naar behoefte te regelen zijn alle verblijfsruimte afzonderlijk op de door u gewenste temperatuur in te stellen. (Let op! U kunt binnen één appartement niet gelijktijdig voor koelen en verwarmen kiezen. De optie koelen of verwarmen geldt gelijk voor het hele appartement).

DUURZAAMHEID

Natuurlijk wordt er voor de transformatie van bestaande gebouwen zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmethodes en producten. Het hergebruik van bestaande gebouwen is natuurlijk al duurzaam op zich omdat voor bestaande betonvloeren of constructies nu eenmaal geen nieuwe stenen of beton hoeft te worden geproduceerd en dat scheelt heel veel CO₂. De eerdergenoemde vloerverwarming en koeling geschiedt middels slangen in de zwevende dekvloer in combinatie met zeer duurzame warmtepomptechniek en al of niet in combinatie met bodem bronnen zgn. warmte koudeopslag WKO en/of met de buitenlucht als primaire energiebron. Warmtepomptechniek is een techniek waarbij met één of meer warmtepompen omgevingswarmte van een

laag temperatuurniveau naar een hoger cq. bruikbaar temperatuurniveau wordt gebracht. De warmte kan worden onttrokken aan de omgeving, de buitenlucht maar ook uit ventilatie cq. binnenlucht. De principiële werking van een warmtepomp kan eenvoudig worden verklaard aan de hand van de werking van een koelkast. Als we een pak melk in de koelkast zetten, dan willen we dat de temperatuur van de melk laag wordt en blijft. Er wordt via de verdampers van de koelkast warmte aan het pak melk onttrokken waardoor het pak melk zal afkoelen. De onttrokken warmte wordt afgevoerd via het rasterwerk aan de achterzijde (de condensor) van de koelkast. Het hele proces wordt aangedreven door een compressor. Aan de verdampers van de warmtepomp dient (i.p.v. het pak melk) een energiebron (buitenlucht) te worden gekoppeld waar energie aan kan worden onttrokken. Aan de condensor van de warmtepomp dient een laagtemperatuur afgiftesysteem te worden gekoppeld (vloerverwarming) waar warmte of koude kan worden afgegeven. De technologie van de warmtepomp is dus geschikt voor zowel warmte- als koudevraag en kan beide producten leveren met een energetisch veel hoger rendement dan in het geval van traditionele technologie zoals een Cv-ketel op gas. Ter vergelijking, het rendement van een goedwerkende Hr-ketel is zo'n 90-95%. Voor het warmtepompsysteem hebben wij slechts elektriciteit nodig en rendementen tussen de 300 en 500% zijn goed mogelijk. Dit hangt dan nauw samen met de energie-inhoud van de bodemwater en/of de buitenlucht, dit is rechtstreeks gerelateerd aan de mediumtemperatuur. Eenvoudig kan worden gesteld dat 1kWh aan elektrische energie 3 tot 5kWh aan verwarming- koelvermogen oplevert. De energie onttrokken aan de buitenlucht of aan de bodem wordt dus afgestaan aan het water van de vloerverwarming indien er vraag is naar verwarming. Bij de vraag naar



koeling zal het warmtepompsysteem het watercircuit juist koelen naar circa 18-20 graden en zo kan door het relatief koudere water in de “vloerverwarming” het appartement worden gekoeld. Dit is naast duurzaam en milieuvriendelijk ook zeer comfortabel, maakt een gasaansluiting overbodig en eenieder die af en toe zijn energierekening bekijkt zal bemen dat gas het grootste deel uitmaakt van de jaarlijkse kosten.

Een ander belangrijk component van dit systeem is de forse reductie op de uitstoot van het broeikasgas CO₂. Dit ligt fors lager t.o.v. vergelijkbare traditionele systemen en draagt behalve aan een lage energierekening ook bij aan de milieudoelstellingen in het kader van landelijke en Europese doelstellingen. Op de daken van de gebouwen worden tevens triple solar zonnepanelen toegepast die afhankelijk van de inpassing worden gebruikt als ondersteuning van de duurzame installaties middels thermische energie en de omzetting van “gratis” zonlicht naar elektriciteit. Kortom een appartement in de Meelfabriek is van goede kwaliteit, veilig comfortabel en zeer duurzaam.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING SILOTOREN EN MEELPAKHUIS

1. ALGEMEEN

In fase 2 van De Meelfabriek in Leiden worden in fase 2 ruim dertig koopappartementen gerealiseerd. De zestien appartementen in de Silotoren boven de Spa en Wellness worden geheel nieuw opgetrokken op de bestaande doch daarvoor aangepaste funderingen. Het betreft hier dus nieuwbouw en dit bouwplan zal daarom geheel voldoen aan het Bouwbesluit en de huidige nieuwbouweisen. Voor de zestien appartementen in het voormalig Meelpakhuis betreft het een transformatie van een bestaand Rijksmonument. Dit doet echter niets af aan het zeer duurzame karakter van de transformatie en voor wat betreft de constructieve veiligheid en de brandveiligheid wordt natuurlijk ook dit plan gewoon getoetst door de Gemeente Leiden, maar dan aan de verbouweisen uit het Bouwbesluit.

2. CONSTRUCTIE

Het bestaande Meelpakhuis is opgebouwd uit een zware gewapend betonnen hoofdconstructie van kolommen en vloeren. Deze hoofdconstructie staat op een betonnen fundering die is onderheid met palen. De nieuw toegevoegde 7e, 8e en 9e verdieping worden opgebouwd uit staalskelet met zogenaamde staalplaatbetonvloeren. De nieuwe Silotoren is daarentegen een geheel nieuwe constructie van gewapend betonnen kolommen, wanden en vloeren. Het geheel komt te staan op de aangepaste en verzwaarde bestaande fundering van het te slopen oude Silogebouw. Op alle betonvloeren in verblijfsruimten van de appartementen worden geluidsisolerende zwevende dekvloeren aangebracht waardoor het voor u mogelijk is te kiezen voor harde vloerafwerkingen als parket of tegels. Alle constructies zijn ontworpen, berekent en gecontroleerd door Pieters Bouwtechniek uit Delft.

3. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Vrijwel alle gevelkozijnen zijn van geïsoleerd aluminium en voorzien van dubbelglas dan wel trippelglas. Het uiteindelijke type glas is afhankelijk van de positie, bijvoorbeeld vast glas of draaiende of schuivende delen, en gestelde eisen uit

de bouwbesluitberekeningen en de daarvoor benodigde energieprestatie. Op de dubbele- dan wel trippel-beglazing, is onder voorwaarden van periodiek onderhoud, 10 jaar garantie van toepassing. De binnenkozijnen, de centrale entree, de entreepui naar het appartement, trappenhuisen, bergingen, meterkasten, etc. worden allen uitgevoerd in hardhout en geschilderd. De deuren in de appartementen worden standaard uitgevoerd in HPL witte kunststof met een hardhouten kader. Deurkozijnen in de algemene ruimten en de woning entreekozijnen worden daar waar nodig uitgevoerd met kunststof en/of steenachtige rolstoelvriendelijke dorpels.

4. GEVELS EN BOUWMUREN

De gevels van het bestaande Meelpakhuis worden gehele verwijderd en de nieuwe gevels zijn vrijwel geheel van glas in geïsoleerde aluminium kozijnen. De gevels van de Silotoren zijn opgebouwd uit prefab betonnen elementen met daartussen ook glas in geïsoleerde aluminium kozijnen. Alle woning scheidende wanden in het Meelpakhuis worden uitgevoerd in geluid en warmte isolerende metal stud systemen (frame van stalen profielen, isolatie en afwerking met gipsplaten). Alle woning scheidende wanden in de Silotoren zijn van gewapend beton dan wel kalkzandsteen elementen. De lichte binnenwanden worden uitgevoerd in metal stud systeem, gasbeton- en/of gips-blokken en hebben geen dragende functie. In overleg met onze verkoopbegeleiders kunt u er ook voor kiezen om sommige van deze lichte niet dragende binnenwanden te verplaatsen of geheel weg te laten.

5. DAKEN EN BALKONS

De platte daken van de appartementengebouwen wordt voorzien van isolatie en een 2-laags A.P.P. gemodificeerde

bitumineuze baanvormige dakbedekking. De dakbedekking zal waterdicht aansluiten op de gevels en de hemelwaterafvoeren. De meeste hemelwaterafvoeren zullen niet te zien zijn en lopen via de leidingschachten naar de begane grond alwaar ze worden aangesloten op het schoonwaterriool. Op de dakbedekking, is onder voorwaarden van periodiek onderhoud, 10 jaar garantie van toepassing.

6. LIFTEN EN TRAPPENHUIS

Alle woningentree verdiepingen zijn middels een lift te bereiken. De liften worden uitgevoerd met een hefvermogen van circa 1.000 kg (13 personen). Daardoor is deze lift naast het vervoer van personen tevens geschikt voor een rolstoelgebruiker en/of een brancard en biedt deze lift ook meer ruimte bij een verhuizing. De lobby's voor de liften, met daarin de toegangen naar de woningen en het veiligheidstrappenhuis worden geheel afgewerkt. De trappen en eventuele bordessen van het veiligheidstrappenhuis wordt uitgevoerd in beton met een nader te bepalen afwerking dan wel in schoonwerk beton met antislipprofiel. Langs de open gedeelte van de trappen worden hekwerken gemonteerd en aan de muurzijde komt, waar nodig, een leuning op leuningdragers.

7. HET APPARTEMENT

In het plan zijn appartementen opgenomen van verschillende afmetingen en met verschillende plattegronden. De verkoopdocumentatie geeft u een voorbeeld van de mogelijke plattegronden en de verschillende vertrekken. De plattegronden, het aantal kamers, de indeling van de badkamer, etc. is naar wens van de kopers aan te passen. Onze verkoopbegeleiders adviseren en informeren u graag over de mogelijkheden en de spelregels die hiervoor gelden.

8. BINNENWANDEN EN KOZIJNEN

De woningscheidende wanden en de wanden van het appartement grenzend aan de entree en/of het veiligheidstrappenhuis, lobby, lift, etc. worden uitgevoerd in geluid en warmte isolerende metal stud systemen (frame van stalen profielen, isolatie en afwerking met gipsplaten) of gewapend beton of kalkzandsteen elementen. De binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in metal stud systemen (frame van stalen profielen en afwerking met gipsplaten), gasbeton- en/of gips-blokken. Alle wanden in het appartement worden, voor zover niet anders aangegeven, "behangklaar" afgewerkt. Er worden geen vloerplinten tegen de wanden aangebracht. Naast het entreekozijn, vanuit de lobby, worden ook de overige binnen-kozijnen uitgevoerd in dekkend geschilderd hout zonder bovenlicht. Alle binnendeuren worden, met uitzondering van de meterkast, uitgevoerd als stompe deur en afgewerkt met HPL in de kleur wit. De deuren t.b.v. badkamers en toiletten worden voorzien van "vrij en bezet" sloten terwijl de overige deuren worden voorzien van loopsloten. Stofdorpels worden, met uitzondering van de natte ruimten, niet toegepast. De onderzijde van de binnendeuren draaien ca. 20 mm vrij van de vloer.

9. VLOEREN EN PLAFONDS

Het gehele appartement wordt voorzien van een vlakke dekvloer die door de kopers kan worden afgewerkt. De plafonds in het Meelmagazijn blijven als bestaand, een in het werk gekiste betonvloer. Deze plafonds worden waar nodig hersteld maar vertonen ook duidelijke gebruiksporren. Dit zorgt voor een authentieke uitstraling welke samen met de betonnen, eveneens niet verder afgewerkte kolommen, voor de loftuitstraling die de architect voor dit Rijksmonument beoogd. De

plafonds in de nieuw op te bouwen Silotoren zijn van beton en in de nieuw op te bouwen appartementen (71 t/m 92) op het Meelpakhuis zijn van gipsplaten en worden standaard afgewerkt met wit spuitwerk.

Zie voor de exacte afwerking per ruimte de afwerkstaat.

10. KEUKEN

Het staat u vrij om uw eigen leverancier te kiezen. Indien de kopers begeleiders op tijd en voldoende goed worden geïnformeerd kunnen zij u een aanbieding doen om het leidingwerk alvast op de juiste posities aan te leggen zodat uw leverancier de keuken direct na oplevering kan plaatsen. Het aankopen, plaatsen en aansluiten van een keuken is niet in de aanneem/verkoopsom begrepen.

11. TEGELWERK

Alle wanden en vloeren van natte ruimten, toilet(ten) en badkamer(s), worden voorzien van tegelwerk. De wandtegels worden in de badkamers tot circa 2,4 meter hoog en in de toiletten tot circa 1,25 meter hoog betegeld. Voor de aankoop van wand- en vloertegels zijn stelposten in de verkoopsom opgenomen van 50,- per m2 inclusief btw. Het verwerken van de tegels inclusief benodigde lijm en voegmaterialen is in de koopsom begrepen. Voor het verwerken van de tegels zijn wij uitgegaan van keramische tegels in een afmeting van circa 15x15 tot 30x60 cm voor de wanden en circa 15x15 tot 60x60 cm voor de vloeren. De wand- en vloertegels worden standaard "symmetrisch", maar niet "strokend" verwerkt. De aansluitingen van wand- en vloertegels op kozijnen en de inwendige hoeken worden met plastisch blijvende kit afgewerkt.

U wordt later in de gelegenheid gesteld uw tegelkeuze te maken bij een door de bouwer aan te wijzen leverancier/showroom. Voor de aankoop van het aantal m2 tegelwerk is uitgegaan van een afvalpercentage van circa 5%, Keuze voor meerdere soorten tegelwerk c.q. patronen kunnen leiden tot de aankoop van meer m2. Afwijkende formaten, patronen en of strips worden voorafgaand aan uw definitieve keuze voor u begroot. Indien u ervoor kiest de tegels niet door Van der Wiel Bouw te laten leveren en aanbrengen ontvangt u een bedrag retour als minderwerk. Een eventuele derde mag dan pas na oplevering uw tegels leveren en aanbrengen.

12. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

De trappen naar het dakterras van de twee penthouses van het Meelpakhuis worden uitgevoerd in staal. Alle balustraden worden uitgevoerd in veiligheidsglas.

13. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden in de appartementen uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. De schakelaars worden circa 1.05 meter boven de vloer aangebracht. De wandcontactdozen met randaarde worden circa 0.30 meter boven de vloer aangebracht. T.p.v. het keukenblad worden de wandcontactdozen op circa 1.20 meter boven de vloer aangebracht. De appartementen worden voorzien van rookmelder(s), een belinstallatie en een intercominstallatie voorzien van videofoon en elektrische deuropener. De installatie wordt gemaakt volgens het zogenaamde centraaldozensysteem en voldoet aan de eisen en voorschriften van het plaatselijk energiebedrijf en de gestelde eisen in de NEN 1010 (laatste uitgave).

In de centrale entreehal op de begane grond is de algemene meterkast (CVZ) gesitueerd. In de centrale entreehal op de begane grond, het veiligheidstrappenhuis, de lobby's op de verdiepingen, de hydrofooruimte, de watermeterruimte en de werkkast worden lichtarmaturen aangebracht. Deze armaturen zijn in een energiezuinige uitvoering en waar nodig slagvast en zullen middels een combinatie van schemerschakelaars en bewegingsschakelaars worden aan- of uitgeschakeld.

Alle elektrapunten van wandcontactdozen, schakelaars en lichtaansluitpunten aan het plafond zijn aangegeven op de contracttekeningen.

14. VERWARMING EN KOELING

Voor verwarming en koeling worden de appartementen voorzien van duurzame warmtepompsystemen met warmwaterboiler en vloerverwarming/vloerkoeling. De appartementen in het Meelpakhuis worden daarnaast aangesloten op een bronnensysteem voor bodemenergie. Deze systemen maken van laagwaardige energie uit de lucht en/of de bodem hoogwaardige energie zonder gebruik te maken van fossiele brandstoffen. Het rendement van dergelijke duurzame systemen kan onder de juiste condities wel oplopen tot 500%. Dit betekent dat met 1 kW elektrische energie maar liefst 5 kW aan warmte kan worden geleverd. Ter vergelijking, de traditionele HR cv-ketel heeft een rendement van max. 107% op bovenwaarde.

In de appartementen wordt de vloerverwarming vervolgens in zones aangelegd en is zo ook per ruimte regelbaar middels een zo genaamde ruimtethermostaat. De woonkamer wordt

voorzien van een hoofdthermostaat, de overige ruimten zoals slaap- en badkamers met de daarin aan te brengen ruimtethermostaten zijn volgend. Het systeem geeft daarnaast de mogelijkheid om te koelen in de zomer (topkoeling). De benodigde apparatuur wordt opgesteld in de technische ruimte nabij de wasmachine opstelling

De leidingen van het vloerverwarmingssysteem, uitgevoerd in (diffuusdicht) kunststof, worden in de afwerkvloer aangebracht. In de dekvloer mag om die reden niet worden geboord of gespijkerd.

De berekening van de verwarmingscapaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO-publicatie 51. Gerekend wordt zonder toeslag voor het opwarmen, het gehele systeemontwerp is gebaseerd op continubedrijf. Nachtverlaging heeft, mede in relatie tot de uitstekend geïsoleerde buitenschil en de daarmee samenhangende vertragingen, geen energiebesparend effect meer en is eerder nadelig voor het totale systeemrendement. De navolgende temperaturen moeten worden gehaald bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

■ woonkamer, keuken, slaapkamers	20 °C;
■ badkamer	22 °C;
■ verkeersruimte, entree, overloop	15 °C.
■ toilet en technische ruimte	geen eisen.

De genoemde ruimtetemperaturen moeten bereikt en onderhouden worden in geval van gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij de aangegeven buitentemperatuur, bij gesloten ramen, deuren en ventilatieroosters.



15. SPRINKLER

Alle appartementen worden uitgerust met sprinklers. De sprinklerinstallatie detecteert, controleert en bestrijdt een beginnende brand zodat u en uw medebewoners gealarmeerd worden en kunnen ingrijpen c.q. het gebouw veilig en op tijd kunnen verlaten. Bij een brand activeren de in de sprinklerinstallatie geplaatste sprinklers door de warmteontwikkeling, meestal rond de 68 °C. Afhankelijk van de ontwikkeling van de brand activeren/openen meerdere sprinklers en omdat de blussende werking van de sprinklerinstallatie onmiddellijk na detectie van een brand begint wordt een grote uitbreiding van een brand voorkomen en daarmee de schade zo veel mogelijk beperkt.

16. WARMWATERVOORZIENING

Voor de warmwatervoorziening is per appartement een boi-

lersysteem opgenomen welke opgenomen is separaat naast de warmtepomp en/of bodemwarmtesystemen. Indien nodig, denk bijvoorbeeld aan periodiek opwarmen ter voorkoming van legionella, zal het tapwater elektrisch opgewarmd worden naar de benodigde temperatuur voor douche en badwater. Vanaf deze boiler worden buisleidingen aangelegd naar de mengkranen van de wastafel(s), douche en/of bad en de keuken.

17. LOODGIETERSWERK

De installatie voor vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof en heeft aansluitingen voor de spoelbak van de keuken, de vaatwasser, de sanitaire toestellen in badkamer(s) en toilet(ten), de wasautomaat en de droger. Het dakwater van de appartementen wordt deels via inpandige hemelwaterafvoeren van kunststof en deels via hemelwaterafvoeren

aan de gevels aangesloten op het riool en/of op open water. Vanaf de watermeter in de centrale watermeterkast op de begane grond zal een koperen en/of kunststof leiding worden getrokken tot aan de meterkast in het appartement. Daar zal een afsluiter worden geplaatst en worden vervolgens koperen en/of kunststof leidingen worden aangelegd naar de keuken, vaatwasser, sanitaire toestellen in badkamer(s) en toilet(ten) en de wasautomaat. T.b.v. warm tapwater worden koperen en/of kunststof leidingen aangelegd naar de keuken, wastafel(s), douche en bad.

De appartementen zullen in het kader van duurzaamheid geheel elektrisch in verwarming en warm water voorzien en zal dientengevolge niet aangesloten worden op het gasnet.

18. SANITAIR

De badkamers worden standaard zeer compleet aangeboden en opgeleverd doch de definitieve keuze van sanitair is aan u. Hiervoor is een stelpost aankoop sanitair van 6.000,- inclusief btw opgenomen in de verkoop. Bij aankoop van uw appartement wordt u de mogelijkheid geboden om uw badkamer geheel naar eigen wens in te richten. Indien u sanitair wenst en deze wel door Van der Wiel Bouw laat installeren wordt het aankoopbedrag met de stelpost verrekend. Het geheel valt dan onder de volledige garantie van de bouwer. De bouwer zal t.z.t. een leverancier/showroom aanwijzen waar u een persoonlijke keuze kan maken. Het sanitair en de standaard positie zijn aangegeven op de tekeningen.

Voor de woningen geldt dat de montage van het sanitair voor de op tekening aangegeven toestellen reeds in de aankoop-som is begrepen. Het kan zijn dat door het wijzigen van de

indeling van de badkamer c.q. de aankoop van bijv. wastafelmeubels, inbouwkransen, vloergoten i.p.v. een put, bubbelbaden en glaswanden meer montagekosten ontstaan. Deze kosten worden dan voorafgaand aan uw definitieve keuze voor u begroot. Indien u ervoor kiest het sanitair niet door Van der Wiel Bouw te laten leveren en aanbrengen ontvangt u 70% van de stelpost zijnde 4.200,- inclusief btw-retour als minderwerk. Een eventuele derde mag dan ook pas na oplevering uw sanitair leveren en aanbrengen.

19. VENTILATIE

Het appartement wordt geventileerd d.m.v. een duurzaam mechanisch balans ventilatiesysteem. Dit systeem onttrekt energie uit de vieze lucht uit de badkamer, toilet en keuken en blaast geconditioneerde frisse lucht in op een centraal punt, meestal nabij de technische ruimte. De balansventilatie-unit wordt geplaatst in de technische ruimte nabij de wasmachine opstelling en de positie daarvan kan niet worden gewijzigd i.v.m. de geldende voorschriften. Nabij de keuken bevindt zich een standen schakelaar.

20. THERMISCHE ISOLATIE

De appartementen worden bij de gesloten geveldelen rondom voorzien van de benodigde isolatie en ook de kozijnen van de appartementen worden standaard voorzien van dubbelglas dan wel trippelglas. De isolatiewaarden van de diverse constructies kunnen nog enigszins wijzigingen als gevolg van een nadere uitwerking van de details.

21. SCHILDER- EN GLASWERK

Alle gevelkozijnen worden in een nader door de architect te bepalen kleur afgewerkt. Al het houtwerk binnen en buiten

zal in het werk dekkend worden geschilderd dan wel blank worden gelakt. Alle binnen-kozijnen in het appartement worden fabrieksmatig voorgelakt en in het werk dekkend in de kleur wit afgeschilderd. Het entree kozijn en de deur vanuit de lobby's naar het appartement en de kozijnen van en naar veiligheidstrappenhuizen worden eveneens fabrieksmatig voorgelakt en in het werk dekkend geschilderd in een nader te bepalen kleur dan wel blank gelakt. De betonnen plafonds van de appartementen in het Meelmagazijn worden verder niet afgewerkt, de oude vloeren blijven met hun gebruiksporen in het zicht. De betonnen plafonds in de appartementen in de Silotoren en de bovenste drie bouwlagen op het Meelpakhuis worden wit gespoten in een fijne korrel. De wanden boven de tegels worden behangklaar afgewerkt. De lobby's en de veiligheidstrappenhuizen worden daar waar nodig voorzien van akoestisch materiaal. De wanden in de algemene ruimten, lobby's en de veiligheidstrappenhuizen worden geheel afgewerkt. In de verkeersruimten, lobby's en veiligheidstrappenhuizen buiten het appartement wordt enkele beglazing toegepast. Daar waar voorgeschreven zullen gelaagde en/of brandwerende ruiten worden toegepast. Het glas wordt geplaatst volgens de voorschriften van de fabrikant.

22. HANG- EN SLUITWERK

Alle buitengevel deuren en ramen worden voorzien van goed en deugdelijk hang en sluitwerk. De woningentree deuren worden standaard voorzien van meerpuntsluitingen. De sloten in de entreedoors worden voorzien van gelijksluitende cilinders en inbraak werend voordeurbeslag in een SKG*** kwaliteit met antidoorboorvoorziening en/of kerntrekbeveiliging. Deurkrukken, deurduwers, schilden, raamboompjes e.d. van zowel binnendeuren als aluminium gevelkozijnen

zijn van aluminium in blank geëloxeerde uitvoering. De postkasten en bellentableau worden geplaatst in de centrale entree op de begane grond en voorzien van huisnummering en naamplaathouders.

23. COMMUNICATIE

De woningen zijn standaard voorzien van een aansluitpunt voor telefoon (KPN) en centrale antenne (Ziggo). De bekabeling van KPN en Ziggo komen in de meterkast in het appartement binnen. Het verhuizen van de aansluiting voor de KPN en Ziggo dient de koper zelf aan te vragen. Aansluitpunten voor KPN en Ziggo worden in de woonkamer, op 0,30 meter boven de vloer, afgemonteerd. De aansluitpunten Ziggo in de slaapkamer(s) worden als lege buisleiding vanaf de meterkast aangelegd op 0,30 meter boven de vloer doch niet afgemonteerd.

24. LEGES EN AANSLUITKOSTEN

Leges en aansluitkosten van elektra, water, riolering zijn in de verkoopprijs van de woning begrepen. Levering van energie, water en communicatie dient door de bewoner te worden aangevraagd.

25. VOORBEHOUD

Daar waar in deze technische omschrijving fabricaten of merken met name worden genoemd, mogen eveneens fabricaten of merken worden gebruikt, welke ten minste gelijkwaardig zijn. In verband met de nadere uitwerking van het project naar uitvoeringsniveau behouden wij ons het recht voor wijzigingen door te voeren als het werk c.q. de uitvoering dit verlangt en deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de grote, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen.

STAAT VAN AFWERKING SILOTOREN EN MEELPAKHUIS

AFWERKING APPARTEMENT

HAL/ENTREE

- Vloer:** Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
- Wanden:** Behangklaar.
- Plafond:** Meelmagazijn 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelmagazijn 7e t/m 9e verdieping Meelpakhuis en Silotoren spuitwerk.
- Elektra:** Intercominstallatie/videofoon.
Elektrische belinstallatie.
Lichtaansluitpunt(en) op (wissel)schakelaar(s).
Wandcontactdoos met randaarde.
Een rookmelder.

TOILET(TEN)

- Vloer:** Vloertegels.
- Wanden:** Wandtegels, hoog ca. 1.25 m', daarboven behangklaar.
- Plafond:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelpakhuis 7e t/m 9e verdieping en Silotoren spuitwerk.
- Elektra:** Een lichtaansluitpunt op schakelaar.
- Sanitair:** Uit stelpost.

TECHNISCHERUIMTE

- Vloer:** Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
- Wanden:** Behangklaar zover mogelijk vanwege de installaties.
- Plafond:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelpakhuis 7e t/m 9e verdieping en Silotoren spuitwerk.
- Elektra:** Een lichtaansluitpunt op schakelaar.
Een enkele wandcontactdoos met randaarde.
Twee enkele wandcontactdozen met randaarde op afzonderlijke groepen
t.b.v. een wasmachine en een condens-wasdroger.
E aansluiting t.b.v. warmwatervoorziening
E aansluiting t.b.v. ventilatie installatie.
E aansluiting t.b.v. vloerverwarming c.q. koel installatie.
- Uitrusting:** M.V.-unit, vloerverwarming/koeling-unit en een warmwater-boiler.

BADKAMER(S)

- Vloer:** Vloertegels.
- Wanden:** Wandtegels, hoog ca. 2.4 m', daarboven behangklaar.
- Plafond:** Meelmagazijn en Silotoren spuitwerk.
- Elektra:** Een plafondlichtaansluitpunt op schakelaar.
Een wandlichtaansluitpunt op schakelaar, hoog ca. 1.8 m' t.b.v. spiegelverlichting.
Wandcontactdoos met randaarde in nabijheid van de wastafel(s).
Een draadloze ruimtethermostaat.
- Sanitair:** Uit stelpost.

AFWERKING

WOONKAMER

- Vloer:** Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
- Wanden:** Behangklaar.
- Kolommen:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelpakhuis 7e t/m 9e verdieping en Silotoren spuitwerk.
- Elektra:** Lichtaansluitpunt(en) op schakelaar(s), aantal zie tekening.
Dubbele wandcontactdozen met randaarde, aantal zie tekening.
Een KPN-aansluitpunt (bedraad).
Een Ziggo aansluitpunt (bedraad).
Een bedrade hoofdruimte-thermostaat (afstandbediening warmtepomp).

SLAAPKAMERS

- Vloer:** Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
- Wanden:** Behangklaar.
- Kolommen:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelpakhuis 7e t/m 9e verdieping en Silotoren spuitwerk.
- Elektra:** Een lichtaansluitpunt op schakelaar, aantal zie tekening.
Dubbele wandcontactdozen met randaarde, aantal zie tekening.
Een Ziggo aansluitpunt (loos).
Een draadloze ruimtethermostaat.

KEUKEN

- Vloer:** Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
- Wanden:** Wandtegels indien gewenst opnemen in keuken stelpost.
Overige wanden behangklaar.
- Kolommen:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelpakhuis 7e t/m 9e verdieping en Silotoren spuitwerk.
- Elektra:** Lichtaansluitpunt(en) op schakelaar(s), aantal zie tekening.
Dubbele wandcontactdozen met randaarde voor algemeen gebruik, aantal zie tekening.
Enkele wandcontactdoos met randaarde voor afzuigkapverlichting.
Drie enkele wandcontactdozen met randaarde op afzonderlijke groepen t.b.v. koken, een vaatwasser en een oven.
Een standen schakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie.
- Loodgieterwerk:** Een koud en warmwateraansluiting t.b.v. de keukenmengkraan.
Een koudwateraansluiting t.b.v. een vaatwasser.
Rioolaansluiting t.b.v. spoelbak en vaatwasser.
- Keuken:** Het leveren en plaatsing van de keuken is niet opgenomen in de aanneemsom.

AFWERKING ALG. RUIMTEN**CENTRALE ENTREE, LIFTHAL B.G.**

- Vloer:** Vloertegels en t.p.v. de entree een inloopmat.
- Wanden:** Spuitwerk.
- Kolommen:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelpakhuis 7e t/m 9e verdieping en Silotoren spuitwerk.
Deels akoestisch plafond.
- Elektra:** Verlichting op schemerschakeling.
Belinstallatie bestaande uit beldrukker, intercominstallatie met videofoon en elektrische deuropener.
- Uitrusting:** Postkasten voorzien van huisnummering en naamplaatouder.
In de buitengevel een sleutelkuisje t.b.v. de brandweer en nutsbedrijven.

LIFTHAL LOBBY'S VERDIEPINGEN

- Vloer:** N.t.b. vloertegels en/of tapijt.
- Wanden:** Spuitwerk.
- Kolommen:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelpakhuis 7e t/m 9e verdieping en Silotoren spuitwerk.
Deels akoestisch plafond.
- Elektra:** Verlichting op schemerschakeling en/of bewegingsschakelaar.

VEILIGHEIDSTRAPPENHUIS

- Trappen:** Beton met n.t.b. hekwerken en leuning.
- Vloer:** Beton schoonwerk en plaatselijk n.t.b. vloertegels en/of tapijt.
- Wanden:** Spuitwerk.
- Kolommen:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
- Plafond:** Meelpakhuis 2e t/m 6e verdieping bestaand beton met gebruikssporen.
Meelpakhuis 7e t/m 9e verdieping en Silotoren spuitwerk.
Deels akoestisch plafond.
- Elektra:** Verlichting op schemerschakeling en/of bewegingsschakelaar.

WERKKAST

- Vloer:** Vloertegels.
- Wanden:** Onafgewerkt.
- Plafond:** Onafgewerkt.
- Elektra:** Verlichting op bewegingsschakelaar.
Een dubbele wandcontactdoos met randaarde.
- Sanitair:** Een uitstortgootsteen met warm (boiler) en koud watertapkraan.

HYDROFOOR WATERMETERRUIMTE

- Vloer:** Glad afgewerkte vloer.
- Wanden:** Onafgewerkt.
- Plafond:** Onafgewerkt.
- Elektra:** Verlichting op bewegingsschakelaar.
Een dubbele wandcontactdoos met randaarde.
E aansluiting hydrofor.
- Uitrusting:** Hydrofor.

PROCEDURE BIJ AANKOOP VAN EEN APPARTEMENT

ALGEMEEN

Het kopen van een appartement is voor de meeste mensen geen dagelijkse bezigheid. Om u enigszins inzicht te geven in wat u mag verwachten geven wij u een overzicht van de gang van zaken.

KOOP, AANNEEMOVEREENKOMST

Bij een koop- aanneem-overeenkomst gaan verkoper en koper een overeenkomst aan, waarbij in hoofdlijn de verkoper zich verplicht tot de levering van de “grond” c.q. een appartementsrecht in of op het bestaande gebouw dan wel boven een stuk grond. U koopt daarmee het exclusieve gebruik van één of meerdere privégedeelte in een (toekomstig) gebouw. Daarnaast sluit u met de aannemer een overeenkomst om het bestaande gebouw te transformeren, uit te breiden, te restaureren dan wel geheel nieuw op te richten tot een appartementencomplex met alle aanhorigheden. Nadat u en de verkoper en de aannemer de overeenkomsten hebben ondertekend, ontvangen u, de verkoper en de aannemer een kopie en wordt de originele overeenkomst door de notaris gebruikt ter voorbereiding van de notariële stukken. Zodra aan alle voorwaarden is voldaan gaat u naar de notaris voor het passeren van de leveringsakte van het appartementsrecht waarvan het koopbedrag ook dan wordt voldaan. Zodra de bouw start ontvangt u van de aannemer de termijn van de aanneemsom naar rato van de realisatie, wanneer deze termijnen vervallen staat in uw aanneemovereenkomst. De laatste termijn betaald u vlak voor oplevering als het appartement gereed is.

AANVRAAG HYPOTHEEK

Voor de aanvraag van uw financiering maakt u een afspraak bij uw bank of financieel adviseur. Voor dit project hebben wij bij de Rabobank een scherp tarief voor u bedongen. Maar

uiteraard staat het u vrij om bij uw eigen bank of adviseur uw hypotheek af te sluiten.

NOTARIS

De eigendomsoverdracht van de “grond” het appartementsrecht met de daaraan gekoppelde aanneemovereenkomst geschiedt bij de notaris middels een zogeheten transport/leveringsakte. Voor de datum van transport/levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het totale op die datum verschuldigde bedrag is aangegeven (inclusief bijkomende kosten). Dat bedrag is, indien er nog geen bouwtermijn zijn vervallen, hoofdzakelijk de aanbetaling en/of de koopsom voor de grond. De aanneemsom voor het appartement wordt in termijnen, zoals genoemd in de aanneem-overeenkomst, gedurende de bouw overgemaakt. Het bedrag van de aanneemsom staat dan ook veelal (geheel of gedeeltelijk) tijdens de bouw in depot bij de geldverstrekker, het zogeheten bouwdepot.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de transport/leveringsakte van de “grond” het appartementsrecht (met de eventueel daarop reeds gebouwde/bestaand opstellen) met daaraan gekoppeld de aanneem-overeenkomst;
2. hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW

De nota's van de vervallen termijnen na het notarieel transport ontvangt u in tweevoud. Een exemplaar dient u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw akkoord, te zenden naar uw

geldgever die voor betaling zal zorgen. Vanaf de transportdatum betaalt u periodiek rente en aflossing of verzekeringspremie over het totale hypotheekbedrag. Over het verschil tussen het totale hypotheekbedrag en de door de geldgever reeds voor u betaalde termijnen, wordt aan u door de geldgever een rentevergoeding gegeven. Deze rentevergoeding, de zgn. depotrente, ligt als regel iets lager dan de te betalen rente.

KOPERSWIJZIGINGEN

Bij de aankoop van de woning wordt een basis-keuzelijst verstrekt met de mogelijke opties. Op deze lijst worden tevens de showrooms vermeld waar u een nadere tegel- en/of sanitair keuze kunt maken. Daarnaast kunt u uw individuele wensen kenbaar maken. Hiertoe kunt u met één van onze medewerkers een afspraak maken om, binnen de mogelijkheden en beperkingen van het bouwplan, uw wensen te spreken. Geveelaaanpassingen, in welke vorm dan ook zijn niet mogelijk. Voor het opnemen van wijzigingen in het bouwproces wordt een einddatum bepaald. Van de afgesproken wijzigingen wordt vooraf een overeenkomst gemaakt. De afrekening houdt gelijke tred met de productie van de wijzigingen.

WIJZIGINGEN BOUWTEKENINGEN

De bouwtekeningen zijn nauwkeurig en met zorg gemaakt aan de hand van de gegevens van architect en constructeur in de fase van het definitief planontwerp.

Het is desondanks soms nodig om wijzigingen door te voeren in verband met verder uit-detaillering.

De situatietekening, waarop het gebouw met bijbehorende grond, de straten, het openbaar groen, etc. staan aangegeven, wordt verder in detail uitgewerkt en later vastgesteld. Enige

zaken zullen mede door de Gemeente Leiden worden uitgewerkt, zoals:

[aanbiedplaats vuilcontainers;](#)

[verkeerscirculatie;](#)

[openbare verlichting;](#)

[groenplan / spelen.](#)

OPLEVERINGSPROGNOSE

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Dat betekent: de datum waarop uw huis gereed is voor bewoning. U zult begrijpen dat wij enigszins terughoudend zijn bij het noemen van een prognose van de oplevering. In een later stadium kan de prognose natuurlijk steeds gedetailleerder en ook beter worden.

ONDERHOUDSTERMIJN

Tijdens de oplevering van uw appartement zullen vertegenwoordigers van de aannemer uw woning met u en uw eventuele adviseur inspecteren. De geconstateerde onvolkomenheden worden op het proces-verbaal van oplevering genoteerd, dat door de partijen wordt ondertekend, waarna de woning is opgeleverd. De desbetreffende punten worden onverwijld, maar uiterlijk binnen drie maanden na datum van oplevering (onderhoudstermijn) hersteld. Nadat alle onvolkomenheden zijn verholpen, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan.

De oplevering en overdracht vinden plaats, nadat alle betalingen zijn ontvangen en is voldaan aan alle verdere verplichtingen.

Alle materialen hebben specifieke eigenschappen. Een huis wordt gebouwd uit “levende” materialen, die nog kunnen

gaan “werken”, zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat bij stucwerk krimp-scheurtjes kunnen ontstaan, wat niet ernstig is; ze worden veroorzaakt door droging. Deze eigenschappen kunnen nooit worden voorkomen.

VRIJ OP NAAM (V.O.N.)

De koopsommen van de appartementen zijn vrij op naam, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het verwerven van een eigen huis gemoeid zijn, in de koopsom zijn inbegrepen:

- a. grondkosten
- b. bouwkosten
- c. architectenhonorarium
- d. notarishonorarium inzake transportakte
- e. makelaarscourtage / verkoopkosten
- f. B.T.W.
- g. kadastrale uitmeting
- h. bouwvergunning en -leges
- i. definitieve aansluitkosten water, riool, en elektra.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten welke niet in de koop-/aanneemsom zijn inbegrepen, kunnen zijn:

- a. de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.)
- b. bouwrente, rente over de vervallen bouwtermijnen en over de grondkosten
- c. notarishonorarium inzake hypotheekakte.

PRIJSSTIJGINGEN

De met u in de koop- /aannemingsovereenkomst overeen- gekomen totale koopsom VON is een vaste prijs, met uitzondering van wijzigingen in het B.T.W.-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw zijn voor rekening en risico van de verkoper.

BELASTINGVOORDEEL

Alle kosten, verband houdende met de financiering van uw woning, zijn fiscaal aftrekbaar in het jaar waarin betaling heeft plaatsgevonden.

Deze kosten kunnen zijn:

- a. de hypotheekrente (minus tijdens de bouw ontvangen depotrente)
- b. kosten hypotheekakte
- c. informatie- en taxatiekosten
- d. afsluitkosten hypotheek

