



KONINGINNEHOF

ARCHIPEL • DEN HAAG

**10 woningen nieuwbouw op het achterterrein /
3 appartementen transformatie van het gebouw
Koninginnegracht 92 te Den Haag**



Technische omschrijving

Koninginnehof, Archipel, Den Haag

Aan de bovenstaande concept Artist Impression kunnen geen rechten worden ontleend

ALGEMENE INFORMATIE

Algemeen

De technische omschrijving is onderdeel van de koop- en aannemingsovereenkomst. In de technische omschrijving staat onder andere beschreven welke materialen en installaties we in uw woning toepassen.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, nutsbedrijven, architect, constructeur en overige adviseurs van het plan / project. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van geringe architectonische, kleur-, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit nadere eisen en wensen van overheden, welstandscommissie en / of nutsbedrijven. Tevens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking, voor zover dit geen afbreuk doet aan de kwaliteit.

Aan de situatieschets kan de verkrijger geen rechten ontleen; dit geldt bijvoorbeeld voor de aangegeven hoogten van (toekomstige) belendende bebouwing, de exacte kavelgrootte e.d..

De maatvoering van de plattegronden is **niet** geschikt voor opdrachten door verkrijger aan derden (bijvoorbeeld de keukenleverancier); hiervoor is opmeting ter plaatse noodzakelijk. Werkzaamheden door derden (anderen dan het uitvoerend bouwbedrijf) zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel opmetingen te verrichten, foto's te nemen, e.d., zullen er kijkdagen worden georganiseerd. Alleen op deze kijkdagen is het bouwterrein voor verkrijgers, op eigen risico, toegankelijk. Middels informatiebrieven zullen de data van deze kijkdagen bekend gemaakt worden.

Meer- en minderwerk

Het is mogelijk om de indeling en het afwerkings- c.q. uitrustingsniveau van het appartement nader te bepalen en te wijzigen. De definitieve keuzes ten aanzien van de positie van het sanitair, tegelwerk en elektravoorzieningen in wanden en vloeren moeten in een vroeg stadium bekend zijn bij de aannemer.

Op die wijze kan dit in één keer in de engineering van het complex en de uitwerking van de tekeningen worden meegenomen. De planning van dit traject en de sluitingsdata ten aanzien van de indeling en de posities van de aansluitpunten en de afbouwkeuzes worden in het eerste gesprek met de kopersgeleider besproken.

Individuele wensen van de koper kunnen alleen schriftelijk kenbaar worden gemaakt en worden na beoordeling afhankelijk van de realiseerbaarheid wel of niet gehonoreerd en geoffereerd.

Bij appartementen of stadswoningen die verkocht worden na de sluitingsdata van het meer- en minderwerk, behouden we ons het recht voor het meerwerk, afhankelijk van de stand van het werk, de voorbereidingen en de realiseerbaarheid al dan niet te accepteren.

Het kan voorkomen dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het appartement/stadswoning bij oplevering moet voldoen aan o.a. het Bouwbesluit, gemeentelijke regelgeving, brandweerregelgeving en constructieve eisen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van bouwtechnische voorschriften waaraan alle nieuwe bouwwerken in Nederland moeten voldoen. In het Bouwbesluit worden begrippen als keuken, woonkamer en slaapkamer niet gebruikt, maar wordt onder andere gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. De ruimtes in de woning voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit met de hiernavolgende benamingen:

Een "onbenoemde ruimte" betekent dat deze ruimte niet geschikt is als verblijfsruimte onder de direct specifieke eisen waaraan een verblijfsruimte dient te voldoen. Indien de verkrijger deze ruimte direct of in een latere fase in wil (laten) richten als verblijfsruimte dan zullen de voorzieningen, hiervoor noodzakelijk, aangebracht dienen te worden.

Gewoonlijk bekend als

- Woonkamer/keuken/slaapkamer
- Entree/gang/overloop
- Toilet of WC
- Badkamer/douche
- Bergingen
- Meterkast/technische ruimte/trapkast

Benaming volgens Bouwbesluit

- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte

De daglicht- en ventilatievoorziening van de woningen is gebaseerd op de vereiste oppervlakten van een verblijfsgebied, zoals deze in het Bouwbesluit zijn gesteld. Het ontwerp en de indeling kunnen van dien aard zijn dat de mate van daglichttoetreding op sommige plaatsen enigszins in het geding komt. Dit kan aanleiding geven om gebruikt te maken van de zogenaamde 'krijtstreepmethode', een wettige legitieme methode, die erop neerkomt dat niet over het gehele vloeroppervlak in de zogenaamde verblijfsgebieden voldoende daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dat er in het achterste gedeelte van de betreffende ruimten relatief donkere gedeelten aanwezig kunnen zijn.

Aan het ontwerp van de woningen liggen de volgende bepalingen ten grondslag:

- Bepalingen volgens het Bouwbesluit (2012);
- Nadere voorschriften van Bouw- en Woningtoezicht;
- Bepalingen van de nutsbedrijven;
- Bepalingen in overeenstemming met Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

Wijzigingen

De aannemer behoudt zich het recht voor om aan de opstellen de naar haar oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen. Bedoelde eventuele wijzigingen zullen echter geen afbreuk doen aan de waarde van het appartement en geven geen aanleiding tot enige verrekening met de koper.

Alle informatie in de documentatie over het plan wordt u gegeven onder voorbehoud van nader gestelde eisen, verdere uitwerkingen van het plan, wensen of goedkeuringen van installateurs, de overheid en/of nutsbedrijven.

De 'artist impressions' geven een indicatief (sfeer)beeld weer. De reële kleuren/vormgeving van bijvoorbeeld het straatbeeld, de gevelmaterialen en de kozijnen kunnen afwijken. Aan deze impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend. Geringe maatafwijkingen worden voorbehouden.

Oplevering

Gedurende de bouw wordt u door middel van nieuwsbrieven op de hoogte gehouden van de stand van het werk alsmede de te verwachten oplevering. Tijdens de bouw wordt u uitgenodigd voor koperskijkdagen waar u de gelegenheid krijgt uw appartement of stadswoning te bekijken gedurende de bouwfase. Hiervan ontvangt u van de kopersbegeleider een uitnodiging. Geruime tijd voor de oplevering krijgt u schriftelijk bericht over de prognosemaand van oplevering. Circa drie weken voor de oplevering krijgt u schriftelijk de definitieve datum en het tijdstip van oplevering door.

Wat houdt de oplevering van het appartement in:

- de koper krijgt de sleutels overhandigd.
- de oplevering is het einde van de contractuele bouwtijd.
- bij de oplevering dienen alle betalingen verricht te zijn (incl. eventueel meer- en minderwerk).
- na de oplevering heeft de aannemer toestemming van de koper nodig om het appartement / stadswoning te betreden ten behoeve van het uitvoeren van de eventuele opleverpunten.

- het moment van opleveren is het moment waarop de verantwoordelijkheid voor het appartement / stadswoning overgaat van de aannemer op de koper. Vanaf deze datum dient de koper zorg te dragen voor alle benodigde verzekeringen.
- de VVE van het appartementencomplex is vanaf het moment van de eerste oplevering van een appartement verantwoordelijk voor de opstalverzekering.

Bij de oplevering ontvangt u een oplevermap. In deze oplevermap vindt u onder andere onderhoudstips, garantiebewijzen, het kleur- en materiaalschema, tekeningen van de installaties, enz.

Het appartement / stadswoning wordt bezemschoon opgeleverd. Dit houdt in dat kleine specie- en/of kalkresten c.q. oneffenheden op de vloer/wanden aanwezig kunnen zijn. Het sanitair, het tegelwerk, de binnenkozijnen en de glazen ruiten worden 'nat' gereinigd, zodat er tijdens de oplevering voldoende gecontroleerd kan worden op eventuele onvolkomenheden.

Beschadigingen die na de oplevering geconstateerd worden, vallen buiten de verantwoordelijkheid de aannemer. Verborgene gebreken en gebreken welke binnen de onderhoudstermijn naar voren komen, vallen onder verantwoording van de aannemer.

De voorgenomen bouw c.q. opleveringsvolgorde is nog niet bekend. Mocht deze al bekend zijn, dan kan de verkrijger geen rechten ontlenen aan de voorgenomen opleveringsvolgorde, d.w.z. dat de ondernemer van de voorgenomen opleveringsvolgorde kan afwijken.

Bepalingen van SWK.

Ongeacht hetgeen in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door de Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), conform de SWK garantie- en waarborgregeling 2020, module I F en II S.

Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van het SWK.

C.A.R.- en aansprakelijkheidsverzekering(en)

Voor rekening van de ondernemer worden het werk en de wettelijke aansprakelijkheid voor schade door de uitvoering verzekerd gedurende de bouwperiode.

Energie Prestatie Coëfficiënt

De Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van de Nieuwbouw geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Bij de berekening van de EPC spelen naast de isolatie ook bezonning, glasoppervlak en installatietechniek van de woning een rol. Door de toepassing van hoogwaardige isolatie, het gebruik van PVT-panelen in combinatie met eventuele aanvullende PV-panelen en een goede installatie haalt de woning een EPC van 0,40 of lager.

Wanneer u kiest voor bepaalde opties, zoals een bepaalde indelingsvariant, is het mogelijk dat wij aanvullende maatregelen moeten treffen, zodat uw woning blijft voldoen aan de EPC-waarde.

Veiligheid tijdens de uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. 'ARBO-wet') is de ondernemer tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen terzake kundig personeel van het bedrijf zelf of van terzake kundige onderaannemers op het bouwterrein toelaten. Alleen deze personen vallen dan ook onder de verzekering van het uitvoerend bouwbedrijf. Daarom is het, in het belang van de persoonlijke veiligheid van verkrijgers zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Veiligheid na oplevering

Voor de bewassing van de ramen is ervan uitgegaan dat dit door de bewoners zelf geschiedt. Indien dit door een erkend glazenwasbedrijf wordt uitgevoerd kan het zijn dat er in het kader van de ARBO-wetgeving aanvullende voorzieningen door de bewoner / eigenaar getroffen moeten worden.

Bovenstaande geldt eveneens voor eventuele voorzieningen ten behoeve van onderhoud, inspectie, reparaties enzovoorts door derden.

Voorkom wateroverlast rondom de woning

Het kan voorkomen dat u na de oplevering van uw woning te maken krijgt met wateroverlast in de tuin. Om wateroverlast te voorkomen adviseren wij om bij aanleg, inrichting en onderhoud van de tuin rekening te houden met het volgende:

- Voorkom zwaar transport over onverharde delen in de tuin. Zwaar transport kan er namelijk voor zorgen dat de grond hard wordt en geen regenwater meer doorlaat;
- Spit de grond van de tuin direct na oplevering goed en door. Dit verbetert de waterdoorlating, let hierbij wel op dat het onderliggende kelderdek met de daarop aangebrachte waterafdichting niet wordt aangetast. Deze waterdichte laag ligt circa 30cm lager t.o.v. de bovenkant van de begane grondvloer, op de verkooptekening ziet u tot waar de kelder loopt ten opzichte van de gevels;
- Beperk het aanbrengen van (waterdichte) bestrating, zodat het regenwater beter de grond kan indringt. Breng bestrating altijd onder afschot aan. Dat wil zeggen dat de bestrating afloopt. Het afschot van de gevel af. Dat wil zeggen dat het hoogste punt ter plaatse van de gevel is;
- Toch een groot deel van de tuin bestraten? Neem dan maatregelen, zoals een waterdoorlatende bestrating of drainage;
- Onderhoud de ondergrondse infiltratievoorziening.
- De wijze waarop water in een gebied wordt opgenomen verbetert vaak binnen enkele jaren, door het natuurlijk herstel van tijdens de bouw verstoorte bodemstructuren

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Deze algemene omschrijving van technische uitgangspunten heeft betrekking op het ontwerp van de 9 appartementen en 4 stadswoningen in het project Koninginnehof te Den Haag. Het project bestaat uit 6 nieuwbouw appartementen en 4 nieuwbouw stadswoningen op het achterterrein welke gebouwd wordt op een 1-laagse parkeerkelder. Daarnaast wordt het bestaande pand Koninginnegracht 92 getransformeerd tot 3 appartementen.

De nieuwbouw van de 6 appartementen [bouwnummer B1 t/m B3 en B8 t/m B10] en 4 stadswoningen [bouwnummer B4 t/m B7] wordt in de verder omschrijving aangeduid als 'Nieuwbouw' of [NB].

Het bouwdeel met de 3 appartementen [bouwnummer A1 t/m A3] in het bestaande pand wordt aangeduid met 'Monument' of [MB].

Maatvoering

Tenzij anders aangegeven zijn de maten op de tekening(en) uitgedrukt in millimeters en zijn circa-maten. Indien de maatvoering tussen wanden wordt aangegeven is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking zoals bijvoorbeeld tegelwerk.

ALGEMENE RUIMTEN / -ONDERDELEN

1. Peil

Als peil (P) geldt de bovenkant van de door ons afgewerkte begane grondvloer, ter plaatse van de entree van de algemene ruimten in het appartementen gebouw op de begane grond / entree Koninginnegracht. De maat ten opzichte van NAP (Normaal Amsterdams Peil) wordt bepaald in overleg met de gemeente en bij aanvang van het werk vastgesteld. Bij het uitwerken van uw woning hebben we rekening gehouden met een vloerafwerking van maximaal 15 mm dikte. Bij dikkere vloerafwerkingen adviseren wij u om een schoonloopmat achter de voordeur toe te passen.

2. Sloopwerk

De gebouwen op het achterterrein en tussenbouw worden gesloopt. Hier komt de nieuwbouw te staan. Het monument gedeelte wordt gestript en plaatselijk gesloopt zodat de uitbreiding en tussen bouwgeplaatst kunnen worden.

3. Grondwerk

Nieuwbouw

Voor realisatie van de parkeerkelder wordt een bouwput gemaakt met een permanente soilmix [mix van grond en beton] wandconstructie. Hierna wordt de keldervorm ontgraven en de overtollige grond afgevoerd. De grondwaterstand wordt in de bouwput verlaagd tot onder kelderniveau. De grondwaterstand direct buiten de bouwput blijft gestand op normaal niveau.

Er wordt terreininrichting aangebracht nadat het gebouw gereed is conform de situatietekening.

Wij adviseren om de grond in de tuin direct na oplevering goed door te spitten. Dit verbetert de waterdoorlating. Op de kavel zijn in de grond leidingen aanwezig. Let op met graafwerkzaamheden. Let hierbij ook op dat het onderliggende kelderdek met de daarop aangebrachte waterafdichting niet wordt aangetast. Deze waterdichte laag ligt circa 30cm lager t.o.v. de bovenkant van de begane grondvloer, op de verkooptekening ziet u tot waar de kelder loopt ten opzichte van de gevels.

4. Heiwerk en fundering

Nieuwbouw

De woningen worden volledig gebouwd op de nieuwe parkeerkelder. De betonnen kelderconstructie rust rechtstreek op de draagkrachtige bodem. De parkeerkelder wordt zonder heipalen gebouwd.

Monument

T.p.v. de nieuwe liftopstelling en de uitbreiding worden stalen buisheipalen aangebracht. Over de palen komen nieuw betonnen funderingsbalken om de constructie te dragen. Een gedeelte van het bestaande pand blijft gefundeerd op de bestaande fundatie, funderingsbalken en begane grond betonvloer.

5. Kelder

Onder de nieuwbouw komt een waterdichte betonnen parkeerkelder. De kelder bestaat uit een in het werk gestorte dikke betonnen keldervloer met verzwaarde poervlakken en liftputten. De wanden zijn ook van in het werk gestort beton. In de kelder staan betonwanden en betonkolommen om het kelderdek en de begane grondvloer te dragen. De wanden in de kelder blijven na het storten verder onafgewerkt.

6. Begane grondvloer

Nieuwbouw

Het kelderdek / begane grondvloer wordt uitgevoerd als betonnen systeemvloer, type breedplaatvloer, een en ander conform tekeningen en berekeningen van de constructeur. De vloer wordt gedragen op de betonnen kelderwanden en stalen liggers in de kelder. De begane grondvloer wordt aan de bovenzijde geïsoleerd om aan de vereiste Rc-waarde te voldoen.

Monument

In het monument wordt een gedeelte van de betonnen vloer gehandhaafd. Nieuwe vloerdelen worden gemaakt door een combi van geïsoleerde Polystyreen-elementenvloer met de vereiste Rc-waarde op betonliggers.

7. Hoofddraagconstructie

Nieuwbouw

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, type breedplaatvloer, een en ander conform tekeningen en berekeningen van de constructeur. De vloeren liggen op de kalkzandsteenwanden en stalen kolommen en liggers plaatselijk in de gevels. Verdiepingsvloeren boven onverwarmde ruimten worden waar nodig voorzien van isolatie om aan de vereiste RC-waarde te voldoen. De aansluitnaden aan de onderzijde van de systeemvloer in de appartementen en stadswoningen, de zogeheten 'V'-naden, worden dichtgezet.

Monument

De verdiepingsvloeren bestaan uit te handhaven of nieuwe houten balklagen met een houten vloerbeschot een en ander conform tekeningen en berekeningen constructeur. De vloeren zijn of worden opgelegd op bestaande of nieuwe gevels, kalkzandsteenwanden of nieuwe stalen kolommen met liggers.

EXTERIEUR

8. Afwerking dek boven garage

Het betonnen dek boven de parkeergarage wordt voorzien van een dakbedekking. Op de dakbedekking komt een bestrating en gedeeltelijke daktuininrichting met beplanting en terrasmogelijkheid conform de situatietekening.

Bestrating voorgevel Nieuwbouw vanaf toegang Koninginnegracht tot aan achterzijde terrein.

De algemene bestrating op het terrein wordt uitgevoerd in een gebakken klinker op een verdicht zandpakket welk opsloten wordt met betonnen opsluitbanden. De bestrating brengen we aan conform de situatietekening.

Afhankelijk van de grondsamenstelling is het mogelijk dat de grond verzakt (inklinkt). Hierdoor kan het na oplevering van uw woning nodig zijn om de bestrating en de tuin periodiek op te hogen. Deze werkzaamheden vallen niet onder de garantie- en waarborgregeling.

Plantvakken erfscheiding belendingen

Op de verkooptekening staat aangegeven waar we tuinmuren en staalmet hekwerken met klimop (1,80m hoog, hedera) plaatsen. De tuinmuren en staalmet hekwerken vormen met de bestaande tuinmuren en belendingen de afscheiding van het gehele kavel. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn.

Plantvakken overig aan voor-, zijgevel en achterzijde Nieuwbouw

De plantvakken worden voorzien van beukenhagen met verschillende hoogten volgens de situatietekening. De voortuinen van bouwnummer B4 t/m B7 worden binnen de beukenhagen voorzien van betontegels. Beplanting brengen we aan in het plantseizoen: dit kan na oplevering zijn. Bij de inrichting van uw tuin dient u de strook die hiervoor op uw kavel bestemd is vrij te houden van overige beplantingen en bestrating.

Fietsenstalling

Op het binnenterrein wordt een overkapt, ongeïsoleerde fietsenstalling geplaatst conform de situatietekening. De fietsenstalling wordt voorzien van betontegels en biedt plaats voor circa 9 fietsen.

9. Toegang naar garage

De liftoegang van de autolift wordt afgesloten met een gesloten segmentdeur welk via een handzender geopend wordt. Naast de liftoegang komt aan beide zijde een stalen aanrijdvoorziening. De parkeergarage is daarnaast ook toegankelijk middels de personenliften en per trap.

10. Daken

Nieuwbouw

Het dak van het woongebouw wordt afgewerkt met een geïsoleerde bitumineuze dakbedekking. Langs de dakranden wordt een zinken afwerkprofiel aangebracht. Het dak wordt voorzien van de benodigde PVT panelen en aangevuld met mogelijk benodigde PV-panelen; e.e.a. afhankelijk van technische uitwerking installateur.

Tevens staan er op het dak de benodigde dakkappen t.b.v. de uitmonding van de kanalen van de installaties. Ook lopen er kanalen van de installaties in het zicht over het dak. Alle installatieonderdelen op het dak dienen nog nader uitgewerkt en op elkaar afgestemd te worden.

Standaard is een van de trappenhuizen één dakluik aanwezig t.b.v. daktoetreding t.b.v. onderhoud. Het dak is niet algemeen toegankelijk voor bewoners.

Het hellend dak van de woningen op de 2^e verdieping bestaat uit een zinken dakbedekking op een prefab geïsoleerde houten dakconstructie.

De thermische isolatie van de totale dakconstructies voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de EPC-berekening.

Monument

Het hellend dak van het monumentale gedeelte wordt t.b.v. de historische waarde voorzien van hergebruikte gesorteerde dakpannen. Indien hergebruikte pannen of hulpstukken te kort komen worden deze aangevuld met nieuwe pannen en hulpstukken.

De platte daken worden afgewerkt met een geïsoleerde dakbedekking. Op de daken komen staptegels en tegels t.p.v. dakterrassen.

De thermische isolatie van de totale dakconstructies voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en komt tevens overeen met de uitgangspunten van de EPC-berekening.

11. Gevels

Nieuwbouw

De gevel op begane grond niveau en t.p.v. de topgevels wordt uitgevoerd in een geïsoleerd gevelstucstelsel op kalkzandsteen binnenspouwblad.

De gevel van de woningen en appartementen op de 2^e verdieping bestaat uit een zinken gevelbekleding op een geïsoleerde houtskeletbouw binnenspouwblad met een gipsbeplating aan de binnenzijde.

De binnenzijde van de nissen t.p.v. de entrees stadswoningen worden afgewerkt met houten latten.

Monument

Bestaande te handhaven gemetselde gevels worden voorzichtig gereinigd en opnieuw gevoegd. Stenen gevel banden en de natuursteen plint op maaiveld aan de voorgevel van het monument wordt indien noodzakelijk hersteld en schoon gemaakt.

De gevel van de uitbreiding aan de achterzijde van het monument bestaat uit zinken gevelbekleding op een geïsoleerde houtskeletbouw binnenspouwblad met een gipsbeplating aan de binnenzijde.

De gevel van de tussenbouw aan de achterzijde van het monument wordt uitgevoerd in een geïsoleerd gevelstucstelsel op een geïsoleerde houtskeletbouw binnenspouwblad met een gipsbeplating aan de binnenzijde.

De thermische isolatie van de gevelconstructie voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en stemt tevens overeen met de uitgangspunten van de EPC-berekening. De stalen liggers en kolommen van de draagconstructie van de vloeren worden afgetimmerd.

12. Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Nieuwbouw

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium, de kleur volgens de kleur-/ en materialenstaat is bepaald door de architect. De aluminium puien krijgen aan de binnenzijde dezelfde kleur als de buitenzijde.

Bewegende delen in de gevelkozijnen worden aangebracht zoals aangegeven op tekening en worden uitgevoerd met tochtweringsprofielen.

Onder de gevelkozijnen komt waar nodig aan de buitenzijde een waterslag / lekdorpel.

Monument

De houten buitenkozijnen in de voorgevel van het monument worden hersteld en geschilderd. De bestaande entredeur wordt hersteld en aangepast aan de nieuwe slotfunctionering.

In het metselwerk van de zijgevel en achtergevel 3^e verdieping worden bestaande houten buitenkozijnen en -ramen vervangen en nieuwe houten buitenkozijnen en -ramen bijgeplaatst.

De dakkapellen worden voorzien van houten buitenkozijnen met raamhout.

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen t.p.v. de uitbreiding en tussenbouw worden uitgevoerd in gepoedercoat aluminium, de kleur volgens de kleur-/ en materialenstaat is bepaald door de architect. De aluminium puien krijgen aan de binnenzijde dezelfde kleur als de buitenzijde.

13. Buitenbeglazing

In de buitengevels wordt een isolerende beglazing toegepast. Daar waar dit conform de geldende normen noodzakelijk is, zal doorvalveilig- of letselveilig glas worden aangebracht. Bij het toepassen van gelaagd glas kan tussen de ruiten onderling een gering kleurverschil waarneembaar zijn. Daar waar dit conform de geldende normen noodzakelijk is, zal ook brandwerende beglazing worden aangebracht.

Indien de 2^e vluchtweg definitief gerealiseerd kan worden zal de brandwerende beglazing van de Zuidoostgevel Nieuwbouw en Monument komen te vervallen.

INSTALLATIES ALGEMENE RUIMTEN

14. Verlichting

De algemene verkeersruimten en de stallingsgarage worden voorzien van een basis verlichting. Aansturing van deze verlichting vindt plaats op basis van bewegingssensoren of schemerschakelaars. De technische ruimten worden opgeleverd met basis verlichting bediend door middel van een lichtschaakelaar of een bewegingsmelder. In meterkasten etc. wordt geen verlichting gemaakt.

Aan de Zuidoostgevel van de Nieuwbouw hangt algemene verlichting t.b.v. het gemeenschappelijke pad. Deze verlichting wordt geschakeld op een schemerschakelaar.

15. PVT installatie

De Nieuwbouw wordt voorzien van een PVT systeem. Dit zijn hybride zonnepanelen die naast elektriciteit ook warmte opwekken. De PVT panelen liggen op het dak en zijn aangesloten op omvormers. De omvormers zijn aangesloten op de meterkast per woning, wat betekend dat de opgewekte elektriciteit wordt gebruikt voor de individuele elektra installatie van de kopers.

Het Monument heeft geen PVT-panelen en geen opwekking van elektra hierdoor.

16. Beveiliging / Brandveiligheid

Het complex zal niet worden voorzien van een inbraak beveiligingsinstallatie.

De algemene ruimten en de collectieve ruimten zullen aangaande de brandveiligheid worden opgeleverd conform het bouwbesluit.

17. Hemelwaterafvoeren

Nieuwbouw

De hemelwaterafvoer van het hoge platte dak worden in pandig uitgevoerd. De hemelwaterafvoeren van de dakterrassen op de verdiepingen en goot komen in het zicht langs de gevels.

Monument

De hemelwater van het hellende dak worden uitwendig via goten en hemelwaterafvoeren aan de gevel afgevoerd. Ook hemelwaterafvoeren van de dakterrassen op de verdiepingen en het platte dak komen in het zicht langs de gevels.

18. Riolering

De buitenriolering zal conform de eisen van de gemeente aangelegd worden. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom van het appartement inbegrepen. Binnen de woning wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast dat wordt aangesloten op het rioolstelsel van de gemeente. Deze binnenriolering (hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer) wordt uitgevoerd in kunststof buizen.

19. Liftinstallaties

Nieuwbouw

Het gebouw zal worden voorzien van 2 elektrische liften met stopplaatsen van -1 tot en met de 2^e verdieping.

Monument

Het monument zal worden voorzien van een plateaulift met beperkte liftsnelheid met stopplaatsen op de Begane grond tot en met de 2^e verdieping.

INTERIEUR ALGEMENE RUIMTEN

20. Entree en lifthal BG

Nieuwbouw

De 2 entrees van de 6 appartementen bevinden zich op begane grondniveau. In de entreepui per entree bevinden zich de postkasten met huisnummering en is het bellentableau met de buitenbediening van de videofooninstallatie gesitueerd. Er wordt voorzien in postkasten voor de woningen in het binnenterrein.

De buitendeur van de hoofdentree is afgesloten en voorzien van sleutelbediend slot, zodat alleen bewoners door deze deur naar binnen kunnen en een elektrische sluitplaat waardoor deze deur voor bezoekers vanuit het appartement kan worden geopend met de videofooninstallatie. Deze deur is ook voorzien van een deurdranger.

Alleen in de entreehal [naast autolift] is de meterkast voor algemene voorzieningen gesitueerd als mede ook de techniek kast van de begane grond woning. De meterkasten hebben een houten kozijn met een vlakke dicht deur.

In elk trappenhuis is een elektrische lift opgenomen.

Monument

Naast de voordeur bevinden zich een bellentableau met de buitenbediening van de videofooninstallatie en de postkasten/huisnummering.

De buitendeur van de hoofdentree is afgesloten en voorzien van sleutelbediend slot, zodat alleen bewoners door deze deur naar binnen kunnen en een elektrische sluitplaat waardoor deze deur voor bezoekers vanuit het appartement kan worden geopend met de videofooninstallatie. Deze deur is ook voorzien van een deurdranger.

In de entree achter de voordeur van het pand is de centrale meterkast opgenomen. De meterkast heeft een houten kozijn met een vlakke dicht dubbele deur.

In het algemene trappenhuis is de platform lift opgenomen.

21. Algemene trappenhuisen

Nieuwbouw

In de algemene trappenhuisen bevinden zich tussen iedere verdieping in kleur gecoat stalen opentrappen waarvan de treden zijn uitgevoerd in massief Eiken. Op de wanden komt aan 1 zijde boven de trap een stalen muurleuning, in kleur gecoat. Aan de andere openzijde van de trap of trapgat afwerking komt een stripmetalen balustrade; in kleur gecoat.

Monument

In het trappenhuis komt een houten trap met klassieke elementen en details. Er komt een bijpassende houten leuning en balustrade.

22. Stallingsgarage

De stallingsgarage op -1 is per auto / fiets via de autolift bereikbaar. De autolift wordt op maaiveld en -1 niveau afgesloten met een segmentdeur. De deur op maaiveld en de autolift zijn te bedienen met een handzender. Wanneer de lift in gebruik is zal dit middels lichtsignalen kenbaar worden gemaakt.

De volledige constructieve vloer op -1 is een monolithisch afgewerkte betonvloer. De parkeervakken worden aangeduid met lijnen en nummers.

De in het zicht komende betonnen wanden / kolommen van de stallingsgarage blijven onafgewerkt. Oneffenheden in de betonwanden / kolommen worden niet weggewerkt.

De niet constructieve scheidingswanden tussen de stallingsgarage en de privé bergingen zijn van schoonwerk kalkzandsteen vellingkantblokken en worden niet nader afgewerkt.

De niet constructieve scheidingswanden tussen stallingsgarage en de trappenhuisen met verkeersruimten / technische ruimten /bergingen zijn van kalkzandsteen lijmblokken.

De wanden van de trappenhuisen en techniek ruimten worden indien in het zicht aan de zijde van de stallingsgarage afgewerkt met sauswerk in een nader door de architect te bepalen kleur.

De algemene kozijnen van de stallingsgarage naar trappenhuisen met verkeersruimten / technische ruimten zijn houten kozijnen met houten stompe deuren. De deuren van verkeersruimten worden volgens de eisen brandwerend en met een glasstrook uitgevoerd en voorzien van een dranger. De deuren van de technische ruimten worden dichte deuren.

Met betrekking tot de plafonds geldt dat de betonnen steenvloeren onafgewerkt blijven. De stalen liggers welk onder de vloer uitsteken worden brandwerend omtimmerd.

Onder het plafond van de stallingsgarage, komen de benodigde installatieonderdelen in het zicht.

Er wordt een loze leiding aangebracht zodat de mogelijkheid bestaat om door de kopers de parkeerplaatsen te voorzien van een oplaadpunt t.b.v. een elektrische auto. Via de loze leiding kunnen kopers een kabel op hun eigen elektrische voorziening aansluiten.

23. Privé bergingen in kelder

De volledige constructieve vloer op in de kelder is een in het werk gestorte monolithisch afgewerkte betonvloer.

De constructieve buiten- en binnenwanden van de privé bergingen zijn in het werk gestorte betonwanden.

De niet constructieve scheidingswanden tussen de stallingsgarage en de privé bergingen en tussen privé bergingen onderling zijn van schoonwerk kalkzandsteen vellingblokken

De deuren van de privé bergingen zijn dichte houten stompe deuren in een houten kozijn en hang- en sluitwerk volgens bouwbesluit.

Onder het plafond van de privé bergingen, komen de benodigde installatieonderdelen in het zicht.

De bergingen worden voorzien van een lichtpunt en een dubbele opbouw wandcontactdoos, aangesloten op de meterkast van het eigen appartement.

24. Verkeersruimten in de kelder

De kozijnen tussen deze ruimtes onderling zijn houten kozijnen met houten stompe deuren. De deuren van verkeersruimten uitgevoerd met glasstroken worden volgens de eisen brandwerend uitgevoerd en voorzien van een dranger. De deuren worden tocht dicht gemaakt.

PRIVÉ GEDEELTE: APPARTEMENTEN / STADSWONINGEN

25. Woningtoegangsdeuren

Nieuwbouw

De woningtoegangsdeuren van de appartementen in de lifthallen worden uitgevoerd als vlakke stompe HPL deuren in een dekkend geschilderd houten kozijn. De deur is een dichte deur voorzien van een deurspion. Het kozijn is voorzien van een kunststeen onderdorpel. Alle appartement toegangsdeuren hebben inbraakwerend hang- en sluitwerk conform bouwbesluit. De appartement toegangsdeuren in de lifthallen worden in verband met brandweereisen uitgevoerd met een vrijloopdeurdranger, welke in het appartement boven de voordeur komt te hangen en wordt gekoppeld aan de rookmelder in de entree van het appartement.

De woningtoegangsdeuren van 4 grondgebonden woningen aan de voorzijde van het gebouw worden uitgevoerd als aluminium deuren met glasopening in een aluminium pui en inbraakwerend hang- en sluitwerk. Naast de deur is een zijlicht met vaste beglazing. De beglazing van het zijlicht wordt bekleed met een matte folie ten behoeve van de privacy. Bij de voordeuren van grondgebonden woningen wordt een lichtpunt met armatuur gemaakt.

De voordeuren van de woning, algemene toegangsdeuren, berging en de toegangsdeuren in de achtertuin hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt géén Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

Monument

De woningtoegangsdeuren van de appartementen in de het centrale trappenhuis worden uitgevoerd als vlakke stompe HPL deuren in een dekkend geschilderd houten kozijn. De deur is een dichte deur voorzien van een deurspion. Het kozijn is voorzien van een kunststeen onderdorpel. Alle appartement toegangsdeuren hebben inbraakwerend hang- en sluitwerk conform bouwbesluit. Naast de der zit een zijlicht met vaste brandwerende beglazing. De beglazing van het zijlicht wordt bekleed met een matte folie ten behoeve van de privacy.

De voordeuren van de woning, algemene toegangsdeuren, berging en de toegangsdeuren in de achtertuin hebben gelijksluitende sloten, zodat u deze deuren met dezelfde sleutel kunt bedienen. Er wordt géén Politie Keurmerk Veilig Wonen Certificaat verstrekt.

26. Balkons / dakterrassen en buitenruimten

Nieuwbouw

De buitenruimten van de appartementen op de 1^e en 2^e verdieping zijn balkons / dakterrassen. Het dakterras op de 1e verdieping bestaat uit een betonnen vloer. Daarop komt een dakbedekking op isolatie, afgewerkt met een kunsthouten vloervlonders. Door de dikte van dit pakket kan een hoogteverschil tussen bovenkant dekvloer binnen en bovenkant vlonder buiten ontstaan.

Het balkon op de 2^e verdieping bestaat uit een houtenbalklaag met vloerbescot. Daarop komt een dakbedekking, afgewerkt met een kunsthouten vloervlonders.

De onderkant van dit balkon wordt afgewerkt met een vlak houten plafond. Hierin zijn wel 2 lichtpunten opgenomen maar geen armaturen.

De balkonrand bestaat uit een zinken zetwerk kap met daar bovenop een metalen spijlen hekwerk, in kleur gecoat.

Monument

De buitenruimten van de appartementen op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping zijn dakterrassen. De dakterrassen bestaan uit een houtenbalklaag met vloerbescot. Daarop komt een dakbedekking met isolatie, afgewerkt met een terrastegel vloer.

De onderkant van een gedeelte van het dakterras 1^e verdieping wordt afgewerkt met een vlak kunststof panelen plafond. Hierin zijn wel 2 lichtpunten opgenomen maar geen armaturen.

De dakterrasrand bestaat uit een zinken zetwerk kap [al dan niet aansluitend op stalen kolommen] met daar bovenop een metalen spijlen hekwerk, in kleur gecoat.

27. Scheidingswanden

Nieuwbouw

De niet dragende binnenwanden in de woningen/appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden van gipsblokken.

Monument

De niet dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden van metalen profielen met aan twee zijden aangebrachte gipsplaten.

28. Binnenkozijnen en –deuren

Nieuwbouw

De binnenkozijnen van de woningen/appartementen worden uitgevoerd in houten kozijnen, afgelakt in de kleur RAL 9010. De kozijnen worden niet voorzien van een bovenlicht, de wand loopt boven het kozijn door.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe deuren zonder glasopening. Behoudens de woonkamerdeur, deze krijgt wel een grote glasopening.

In de woningen wordt uitgegaan van RVS hang- en sluitwerk met deurbeslag.

Monument

De binnenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in houten kozijnen, afgelakt in de kleur RAL 9010. De kozijnen worden niet voorzien van een bovenlicht, de wand loopt boven het kozijn door.

De deurkozijnen van het toilet en de badkamer worden voorzien van een kunststeen onderdorpel. De overige deurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe deuren zonder glasopening (hoogte 2315 mm). In de woningen wordt uitgegaan van RVS hang- en sluitwerk met deurbeslag.

29. Trappen en traphekken

Nieuwbouw

De trappen in uw woning zijn van vuren hout en worden gegrond opgeleverd. De trap vanuit de kelder en de trap naar de eerste verdieping zijn dichte trappen voorzien van stootborden. De trap naar de tweede verdieping is een open trap. Bij de trappen plaatsen we leuning en vuren houten traphekken langs de open zijde.

Monument

De trap in het appartement van de 2^e naar de 3^e verdieping is een dichte trap van vuren hout voorzien van stootborden. Bij de trappen plaatsen we leuning en vuren houten traphekken langs de open zijde.

30. Wandafwerking

In de woningen worden verschillende wandafwerkingen gerealiseerd:

- de wanden worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden, trapkast en de meterkast. Behangklare wanden zijn glad genoeg voor dikkere behangsoorten, er kunnen nog wel oneffenheden aanwezig zijn. Zonder verdere behandeling zijn de wanden niet geschikt om direct te voorzien van sauswerk. Ook bij toepassing van vliesbehang zoals bijvoorbeeld Renovlies zal een extra bewerking nodig zijn om de wand daarvoor geschikt te maken.
- een gedeelte van de wanden wordt voorzien van tegelwerk.

Er worden geen vloerplinten toegepast.

31. Plafondafwerking

Nieuwbouw

De plafonds in de woningen/appartementen bestaan uit de onderzijde van de breedplaatvloeren. De zogenaamde V-naden in de breedplaatvloeren worden vlak afgewerkt. De plafonds in de woning/appartement worden [behoudens de techniek ruimten] voorzien van wit spuitwerk met een fijnkorrelige structuur.

Monument

De plafonds in de appartementen hebben verschillende vrije hoogte, zoals aangegeven op de verkooptekeningen. De vlakke plafonds in woonkamer, keuken, slaapkamers en verkeersruimten [behoudens het hellend dak] worden voorzien van een stuclaag. De plafonds van technische ruimten worden dekkend gesausd.

De binnenzijde van het hellend dak bestaat uit de prefab dakplaten. De naden hiervan bestaan uit kunststof afdek strips. De zichtzijde van de dakplaten heeft een witte afwerking.

32. Sanitair- en tegelwerk

Bij een geselecteerde showroom kunt u uw wensen ten aanzien van de complete badkamer, indeling / uitvoering sanitair / uitvoering tegelwerk, kenbaar maken. U krijgt van deze showroom een offerte voor eventueel meer- en/of minderwerk van de door u gewenste wijzigingen t.o.v. de standaard uitvoering van indeling, sanitair en tegelwerk.

Standaard worden de sanitaire ruimte als volgt ingericht.

De toiletruimte wordt qua sanitair voorzien van:

- een closetcombinatie
- een fonteincombinatie

De hoofdbadkamer wordt qua sanitair voorzien van:

- een closetcombinatie
- wastafelcombinaties
- een douchecombinatie [incl. douchescherm]
- een badcombinatie

De tweede badkamer wordt qua sanitair voorzien van:

- een wastafelcombinatie
- een douchecombinatie [incl. douchescherm]

Het standaard sanitair is wit en wordt uitgevoerd conform sanitairbrochure. Conform Bouwbesluit worden natte ruimten, het toilet en de badkamers, voorzien van vloer- en wandtegels:

Wandtegels in de afmetingen 60x60 cm, glanzend wit. De voegen zijn uitgevoerd in zilvergrijs.

- in toilet tot 1,20 meter boven de vloer, daarboven spuitwerk
- in de badkamers tot plafond

Vloertegels in de afmetingen 60x60 cm, antraciet, de voegen zijn uitgevoerd in grijs.

- in de badkamer en toiletruimte(s).

Bij de aansluiting van de wandtegels op de vloertegels, inwendige hoeken en kozijnstijlen worden kitvoegen aangebracht. De uitwendige hoeken van tegelwerk worden daar waar van toepassing afgewerkt met een RVS hoekprofiel. De wandtegels stoken niet met de vloertegels. De vloer wordt t.p.v. de douchehoek conform verkooptekening voorzien van een verdiepte douchehoek.

33. Vloerafwerking

Nieuwbouw

De vloeren in het appartement en woningen, met uitzondering van de betegelde vloeren in de douchehoek van de badkamer, worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. In deze dekvloer zijn vloerverwarmingsleidingen opgenomen.

Er wordt geen verdere vloerafwerking aangebracht. Ten behoeve van de later door koper zelf aan te brengen vloerafwerking wordt in basis rekening gehouden met een dikte van circa 15mm. Uw gekozen vloerafwerking ter plaatse van vloerverwarming mag een maximale isolatiewaarde hebben van $R=0,07 \text{ m}^2 \text{ K/W}$. De dekvloer bestaat uit zandcement. Deze dekvloer wordt handmatig aangebracht waardoor er oneffenheden in het oppervlak aanwezig zullen zijn. Deze oneffenheden zijn niet te voorkomen en zijn ook toegestaan volgens de normen waarbinnen deze dekvloeren moeten worden aangebracht. Wij benadrukken dit om u hiervan bewust te maken als u op zoek gaat naar uw uiteindelijke vloerafwerking. De kans is groot dat voor uw gekozen vloerafwerking er nog een extra handeling uitgevoerd moet worden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het aanbrengen van een egalisatie laag. Wij raden u aan dit met de leverancier van uw vloerafwerking goed af te stemmen. Zij kunnen u adviseren óf en welke voorzieningen er getroffen moeten worden voor de definitieve vloerafwerking.

Monument

De vloeren in het appartement worden afgewerkt met een zwevende dekvloer op verende regels. In deze dekvloer zijn vloerverwarmingsleidingen opgenomen.

Met uitzondering van:

- de betegelde vloeren in de douchehoek van de badkamer.
- de vloer van de uitbreiding, hier wordt de dekvloer niet zwevend aangebracht.
- de houten vloer op de derde verdieping; hier komt een droogbouw zwevende vloer.

34. Schilderwerk

De houten aftimmeringen van de buitenkozijnen worden gegrond in een witte kleur opgeleverd. Alle fabrieksmatig afgeschilderde onderdelen worden in het werk niet meer behandeld. De kleur van de aluminium gevelkozijnen kan niet gewijzigd worden en is afgestemd op de kleur aan de buitenzijde.

35. Keukenopstelling

In de vrij op naam prijs is een cheque voor de keuken opgenomen, die u van Gemini ontvangt, waarmee de koper bij de aangewezen showroom de keuken kunt uitzoeken.

Ten behoeve van de keuken zijn standaard de volgende aansluitpunten inbegrepen;

- Spoelvoorziening:
 - riolafvoer [gecombineerd met vaatwasser]
 - warm- + koudwater [gecombineerd met vaatwasser]
- Vaatwasser:
 - enkele WCD,
 - riolafvoer [gecombineerd met spoelvoorziening]
 - warm-en koudwater [gecombineerd met spoelvoorziening]
- Elektrische kookplaat [alleen bij woningen / appartementen Nieuwbouw]:
 - enkele WCD - 230V
- Gaskookplaat [alleen bij appartementen Monument]:
 - gasaansluiting
 - enkele WCD t.b.v. vonkontsteking
- Combi oven/ magnetron
 - enkele WCD
- Koel/vries combinatie

- enkele WCD
- Recirculatie afzuigkap
 - enkele WCD
- Huishoudelijk
 - 2x dubbele wandcontactdoos boven aanrecht voor algemeen gebruik.

De exacte plaats van de aansluitpunten wordt gemaakt volgens de inrichting zoals aangegeven in de verkooptekeningen, maar kan ook gewijzigd worden. Als u met de cheque een keuken uitzoekt bij de showroom zal hier een aansluit-tekening van worden uitgewerkt. Deze aansluit-tekening wordt vervolgens door de kopersbegeleiding in het traject meegenomen waardoor alles wordt aangebracht zoals u het heeft uitgekozen. Omdat de plaatsing van de keuken na oplevering van de woning plaatsvindt, valt deze buiten de SWK-garantie.

36. Riolering

In de appartementen worden de volgende aansluitpunten voor de riolering gemaakt, door het dak is een doorvoer aangebracht ten behoeve van de ontluchting. Ter plaatse van de technische installaties worden de leidingen als opbouwleidingen uitgevoerd.

- De spoelbak en vaatwasser in de keukenzone (afgedopt met t-stuk);
- Het toilet in de toiletruimte;
- Het toilet in de badkamer waar deze op tekening aangegeven staat;
- Het fonteintje in de toiletruimte;
- De douchegoot in de badkamer;
- De wastafel in de badkamer;
- De afvoer van de wasmachine en wasdroger (afgedorpt met t-stuk) waar deze op tekening aangegeven staan. De aansluiting voor de wasdroger is geschikt voor een condens droger en bestaat uit een t-stuk op de afvoer van de wasmachine;
- De condens afvoer voor de technische installaties.

37. Waterinstallatie

De aanleg- en aansluitkosten met betrekking tot de waterinstallatie zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.

De voedende drinkwaterleiding wordt aangelegd vanaf de afsluiter bij de watermeter, welke geplaatst is in de meterkast. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate (bij normale bewoning) beschermd tegen bevriezen.

In het appartement is sprake van de volgende tappunten:

Een warm- en koud waterleiding wordt vanuit de meterkast aangelegd naar de volgende tappunten, aantal en positie zijn aangegeven op de verkoop plattegrond:

- Douche- en/of badmengkraan;
- Wastafelmengkraan;
- Keuken [afgedopte leidingen t.b.v. de keuken kraan];
- Wasmachine.

Een koud waterleiding wordt aangelegd naar de volgende tappunten, aantal en positie zijn aangegeven op de verkoop plattegrond:

- Inbouwreservoir toilet;
- Fontein;
- De cv-ketel / de wasmachine;

- Buitenkraan [alleen indien aangegeven op de verkooptekening].

Warm tapwater in de woningen en appartementen Nieuwbouw komt uit een 300 liter boiler. De standaard warmwatervoorziening is CW-klasse 5.

Warm tapwater in de appartementen van het Monument wordt bereid door middel van een individueel gestookte hoog rendementsketel welke in de techniekruimte hangt. De standaard warmwatervoorziening is CW-klasse 5.

38. Gasinstallatie

In de centrale meterkast van de appartementen van het monument is een gasaansluiting met hoofdmeter aanwezig, aansluitpunten worden gemaakt bij de Cv-ketel en bij de gaskookplaat in de keuken. In de individuele meterkast van het appartement is een gasafsluiter opgenomen.

39. Verwarmingsinstallatie

Nieuwbouw

De Nieuwbouw wordt voorzien van een energiezuinig gasloos verwarmingssysteem, dat bestaat uit een PVT systeem. Dit zijn hybride zonnepanelen die naast elektriciteit ook warmte opwekken. In combinatie met een warmtepomp verwarmt uw woning met behulp van de buitenlucht en heeft een Booster warmtepomp met warmwaterboiler welke opgesteld wordt in de berging van uw woning. De warmte wordt afgegeven aan het water in de binnenunit. De binnenunit gebruikt dit water voor het verwarmen van uw woning door middel van vloerverwarming. Voor het warmtapwater zit er een boiler aan de warmtepomp gekoppeld. Hierin wordt het warme tapwater opgeslagen en indien nodig elektrisch bij verwarmd. Het leidingwerk van de binnenunit in de bergingsruimte blijft zichtbaar en werken we niet verder af. PVT panelen liggen op het dak en zijn aangesloten op omvormers. De omvormers zijn aangesloten op de meterkast per woning, wat betekent dat de opgewekte elektriciteit wordt gebruikt voor de individuele elektra installatie van de kopers.

De verwarmingsinstallatie in de woning/appartement wordt uitgevoerd als een vloerverwarmingssysteem welke in de dekvloer wordt opgenomen aangelegd vanaf de Warmte-koude opwek installatie. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen. Voor de vloerverwarming is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de verkooptekeningen.

De temperatuurregeling is een zogenaamde ruimteregeling waarbij de temperatuur van de woonkamer, slaapkamers en badkamer per ruimte kan worden geregeld. De regeling vindt plaats door middel van thermostaten die in de woonkamer, slaapkamers en badkamer worden geplaatst.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden:

- Verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer, keuken, etc.): minimaal 20 °C.
- Verkeersruimten : minimaal 18 °C.
- Toiletruimte: minimaal 15 °C.
- Badruimte: minimaal 22 °C.
- Externe berging: onverwarmd.

Monument

De appartementen worden voorzien van een gasgestookte Cv-ketel.

De verwarmingsinstallatie in de appartementen/stadswoningen wordt uitgevoerd als een vloerverwarmingssysteem welke in de dekvloer wordt opgenomen aangelegd vanaf de gasgestookte ketel. Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform de geldende normeringen. Voor de vloerverwarming is een verdeler nodig, waarvan de positie is aangegeven op de verkooptekeningen.

De temperatuurregeling is een zogenaamde ruimteregeling waarbij de temperatuur van de woonkamer, slaapkamers en badkamer per ruimte kan worden geregeld. De regeling vindt plaats door middel van thermostaten die in de woonkamer, slaapkamers en badkamers worden geplaatst.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingselementen, bij gesloten ramen en deuren van alle vertrekken, zal ten minste de navolgende luchttemperatuur worden bereikt en onderhouden:

- Verblijfsruimten (slaapkamers, woonkamer, keuken, etc.): minimaal 20 °C.
- Verkeersruimten : minimaal 18 °C.
- Toiletruimte: minimaal 15 °C.
- Badruimte: minimaal 22 °C.

40. Ventilatie-installatie

Nieuwbouw & Monument

De stadswoningen en appartementen van de Nieuwbouw zullen worden voorzien van een WTW (warmte terug winning) ventilatiesysteem. Via een warmtewisselaar wordt de ingeblazen lucht voorverwarmd met de warmte die afkomstig is van de afgezogen lucht. De kanalen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de vloeren en leidingschacht. In de techniekruimte komen echter de kanalen om het kanalsysteem van de woning aan te sluiten op de WTW-unit in het zicht. De regeling van de ventilatie geschiedt via een 3-standen schakelaar in de keuken.

In alle verblijfsruimten wordt verse lucht in de woning gebracht. De posities en aantallen van de inblaas- en afzuigventielen worden in een latere fase definitief bepaald aan de hand van regelgevingen.

In het toilet, de badkamer, de keuken en ten plaatse van de opstelplaats van de wasmachine wordt lucht afgezogen via een wit kunststof afzuigventiel.

De afzuigkappen dienen uitgevoerd te worden als recirculatiekappen. Een afzuigkap met motor en directe uitblaas naar buiten is niet mogelijk.

Het monument heeft een identiek ventilatie systeem. Maar mogelijk wordt in verband met ruimtebeslag en technische uitvoerbaarheid door de installateur een aanpassing gemaakt naar een mechanische afzuigventilatie met natuurlijke toevoer d.m.v. gevelroosters.

41. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraaldozen systeem conform de plaatselijk geldende voorschriften wordt aangesloten op het openbare elektriciteitsnet. Alle wandcontactdozen en schakelaars [met uitzondering van evt. wandcontactdozen en schakelaars in meterkasten en technische ruimten] zijn inbouw en worden uitgevoerd met randaarde.

De groepenkast wordt standaard uitgevoerd als 3*25amp.

De wandcontactdozen, schakelaars e.d. zijn uitgevoerd in kunststof, van het type Jung AS 500, in een witte uitvoering. Zie voor positie en aantallen de verkooptekeningen.

Wandcontactdozen en aansluitpunten, standaard hoogtes t.o.v. afgewerkte vloer zijn:

- Wandcontactdozen in de woonkamer, slaapkamers circa 30 cm.
- Wandcontactdozen in de keuken boven het aanrecht circa 115 cm.
- Wandcontactdoos t.b.v. afzuigkap op 200 cm.
- Wandcontactdoos t.b.v. tuin/terras op 105 cm.
- Overige wandcontactdozen circa 105 cm.
- Schakelaars circa 105 cm.
- Loze leidingen circa 30 cm.

- Aansluitingen in sanitaire ruimten conform eisen.

42. Kabel-TV en Data

In overleg met de kabelexploitant wordt er zorg gedragen voor de CAI-aansluiting in de meterkast.

Verder wordt er een loze leiding voor een data- of telefoonaansluiting opgenomen in de woonkamer naar de meterkast. Aansluiting en aansluitkosten van de telefoon zijn voor rekening van de koper en zijn niet bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen.

De koper dient zelf een telefoon- en/of kabelabonnement af te sluiten.

43. Verlichtingsarmaturen

In de appartementen worden geen verlichtingsarmaturen toegepast.

44. Videfooninstallatie voorzieningen

Alle appartementen worden voorzien van een videfooninstallatie, bestaande uit een deurvideo- en deuropenerinstallatie. Met deze installatie kunt u vanuit het appartement zien wie er bij de hoofdtoegangsdeur op de BG aanbelt, met deze persoon communiceren, en de hoofdtoegangsdeur op afstand ontgrendelen.

Tevens wordt bij de voordeur van de woning op de verdieping een beldrukker aangebracht.

45. Brandveiligheid

Ten behoeve van de brandveiligheid zijn er waar nodig volgens bouwbesluit, rookmelders in het appartement opgenomen.

Aanvullend is er in de nieuwbouw woningen en appartementen een akoestische signalering in de meterkast van de woningen welk reageert als de brandmeldinstallatie in de stallingsgarage detecteert en signaleert.

BIJLAGEN

46. Ruimte afwerkstaat appartementen / stadswoningen (Nieuwbouw, bouwnummer B1 t/m B10)

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk (met uitzondering van de meterkast)
Woonkeuken	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Toilet	Vloertegels kleur antraciet met kunststenen dorpel	Wandtegels kleur wit tot 1,2m boven de vloer, daarboven spuitwerk	Wit spuitwerk
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Wit spuitwerk
Badkamer	Vloertegels kleur antraciet met kunststenen dorpel	Wandtegels kleur wit tot plafond	Wit spuitwerk
Hellende daken	-	Hellende gedeelte gesausd	Hellende gedeelte gesausd

47. Ruimte afwerkstaat appartementen (Monument, bouwnummer A1 t/m A3)

Vertrek	Vloer	Wanden	Plafond
Entree	Dekvloer	Behangklaar	Gestuukt (met uitzondering van de meterkast)
Woonkeuken	Dekvloer	Behangklaar	Gestuukt
Woonkamer	Dekvloer	Behangklaar	Gestuukt
Slaapkamers	Dekvloer	Behangklaar	Gestuukt
Toilet	Vloertegels kleur antraciet met kunststenen dorpel	Wandtegels kleur wit tot 1,5m boven de vloer, daarboven stucwerk	Gestuukt
Overloop	Dekvloer	Behangklaar	Gestuukt
Badkamer	Vloertegels kleur antraciet met kunststenen dorpel	Wandtegels kleur wit tot plafond	Gestuukt
Hellende daken (monument)	Dekvloer	Onderzijde dakplaat wit met kunststof strippen	Onderzijde dakplaat wit met kunststof strippen

48. Kleur-/ en materialenstaat appartementen / stadswoningen (Nieuwbouw, bouwnummer B1 t/m B10)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Stucwerk op isolatie	Pleisterwerk	Keim 9870 of gelijkend
Zinken gevelbekleding	Zink geprepatineerd	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Hout kaders	Hout	Onbehandeld hout
Kozijnen		
Gevelkozijnen	Aluminium	RAL 7021, zwartgrijs
Voordeurkozijnen appartementen	Hardhout	RAL 7039, kwartgrijs
Vensterbanken (daar waar van toepassing)	Hout	Wit
Daken		
Zink hellend dak	Zink geprepatineerd	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Dakgoten	Zink geprepatineerd	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Hemelwaterafvoeren achtergevel	Zink	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Hemelwaterafvoeren voorgevel	Zink	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Afdekprofiel plat dak	Zink geprepatineerd	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Dakkapellen		
Zijwanden	Zink geprepatineerd	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Beploeting voorgevel	Zink geprepatineerd	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Buitenkozijnen en ramen	Aluminium	RAL 7021, zwartgrijs
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Bergingen		
Vloer	Beton	Gevlinderde betonvloer
Kozijn	Hardhout	Wit
Deur	Hout	HPL
Wanden	Kalkzandsteen	Onbewerkt
Plafond	Beton	Onbewerkt
Diversen		
Shutters t.p.v. diverse gevelkozijnen	Hout	Onbehandeld hout
Hekwerk balkons	Staal	RAL 7021, zwartgrijs

Onder de kleur 'wit' of 'crème wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of crème wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

49. Kleur-/ en materialenstaat appartementen (Monument, bouwnummer A1 t/m A3)

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
Metselwerk (bestaand)	Baksteen (bestaand)	Bestaand
Stucwerk op isolatie	Pleisterwerk	Keim 9870 of gelijkend
Kozijnen		
Gevelkozijnen (bestaand)	Hout	Wit
Gevelkozijnen (nieuw hout)	Hardhout	Wit
Gevelkozijnen (nieuw uitbreiding)	Aluminium	RAL 7021, zwartgrijs
Vensterbanken (daar waar van toepassing)	Hout	Wit
Daken		
Dakpannen hellend dak	Bestaand	Bestaand
Dakbedekking plat dak	Bitumen	Zwart
Dakgoten	Zink	-
Hemelwaterafvoeren achtergevel	Zink	-
Hemelwaterafvoeren voorgevel	Zink	-
Afdekprofiel plat dak	Zink geprepatineerd	NedZink NOVA grijs of gelijkend
Dakkapellen		
Zijwanden	Hout	Wit
Beplating voorgevel	Hout	Wit
Buitenkozijnen en ramen	Hout	Wit
Dakbedekking	Bitumen	Zwart
Hemelwaterafvoer	Zink	-
Bergingen		
Vloer	Beton	Gevlinderde betonvloer
Kozijn	Hardhout	Wit
Deur	Hout	HPL
Wanden	Kalkzandsteen	Onbewerkt
Plafond	Beton	Onbewerkt
Diversen		
Shutters t.p.v. diverse gevelkozijnen	Aluminium	Wit
Hekwerk balkons	Staal	Wit

Onder de kleur 'wit' of 'crème wit' wordt een wit-tint verstaan. De kleuren wit of crème wit van de materialen kunnen per fabricaat verschillen.

50. Afwerkstaat algemene ruimtes [NB]

Omschrijving	Afwerking	Kleur
Wandafwerking	Pleisterwerk	RAL 9001, crèmewit
Vloerafwerking	Tegelwerk, afm. 300x600mm met plint 100x600mm	Mosa Terra Maestricht, kleur 215 donkergrijs
Trap incl. balustrade	Staal, gemoffeld	RAL 7021, zwartgrijs
Traptreden	Hout	Eiken
Plafondafwerking	Akoestisch gipsplafond	RAL 9001, crèmewit
Trappgat aftimmering	Hout	RAL 9001, crèmewit
Voordeuren en kozijnen van appartementen	Hout	RAL 7036, platinagrijs
Binnen kozijnen bergingen en algemene ruimtes	Hout	RAL 9001, crèmewit
Deuren bergingen en algemene ruimtes	Hout	HPL eiken look

51. Afwerkstaat algemene ruimtes [MB]

Omschrijving	Afwerking	Kleur
Wandafwerking	Pleisterwerk	RAL 9001, crèmewit
Vloerafwerking begane grond	Tegelwerk, ntb.	Tegelwerk, ntb.
Vloerafwerking verdiepingen	Kunststof	n.t.b.
Trap incl. balustrade	Hout	Geschilderd in ntb kleur
Traptreden	Hout	Geschilderd in ntb kleur
Plafondafwerking	Spuitwerk	Crèmewit
Trappgat aftimmering	Hout	RAL 9001, crèmewit
Voordeuren en kozijnen van appartementen	Hout	RAL 7036, platinagrijs
Binnen kozijnen bergingen en algemene ruimtes	Hout	RAL 9001, crèmewit
Deuren bergingen en algemene ruimtes	Hout	HPL RAL 9001