

**Algemene kopersinformatie
en
Technische Omschrijving**

Blok F

d.d. 20 april 2023, gewijzigd 26 oktober 2023



Inhoudsopgave

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE	3
Overige project specifieke zaken	11
Partijen	14
TECHNISCHE OMSCHRIJVING	15
Peil van de appartementen	15
Grondwerk	15
Buitenriolering	16
Terreinverharding, terreininrichting en beplanting	17
Funderingen	18
Kruipruimte	18
Vloeren	18
Wanden	19
Gevels	19
Kozijnen, ramen en deuren	24
Zonwering	25
Daken	25
Dakkapellen	26
Balkons en dakterrassen	26
Staalconstructie	26
Trappen	27
Plafond-, wand- en vloerafwerking	27
Tegelwerk	28
Schilderwerken	28
Binnenriolering	29
Keukenvoorbereiding	29
Sanitair	30
Verwarmingsinstallatie	31
Koeling	32
Ventilatie	32
Elektrische installatie	33
Communicatie- en beveiligingsinstallaties	34
Liftinstallatie	35

ALGEMENE KOPERSINFORMATIE

Voor u ligt de projectomschrijving die bestaat uit een algemeen inleidend deel, de technische omschrijving van uw appartement. Het doel van de technische omschrijving is in de eerste plaats om u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben zowel de technische omschrijving als de technische verkooptekeningen een contractuele waarde en maken deze onderdeel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst (KAO). Bij het ondertekenen van de KAO wordt u dus geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van deze stukken.

Algemene projectgegevens

Blok F bestaat in totaal uit 78 appartementen en een begane grond bestemd voor commerciële ruimten. Deze technische omschrijving heeft betrekking op 42 koopappartementen. De overige 36 appartementen (type S) zijn initieel bestemd als vrije sector huurwoning. De type S appartementen zijn verdeeld over pand A en B op de 1^e tot en met de 4^e verdieping. Alle koopappartementen zijn verdeeld over negen verschillende panden, pand A t/m I. De panden A t/m D zijn gelegen aan de Tolbrugstraat en de panden E t/m I aan de Chirurgijnstraat. Op de begane grond van Pand A bevindt zich een transformatorstation en pand D bevat een wijkverdeelstation (beiden van Enexis). Pand I bevat naast een benedenwoning met tuin een kleinere commerciële ruimte. De overige commerciële ruimten onder het bouwblok zijn opgedeeld in 2 grote ruimten, door exploitant op te delen in maximaal 9 kleinere units. Eén onder pand A t/m C (4 units) en één onder pand D t/m H (5 units). Op het dak van bouwblok F komen installaties te staan ten behoeve van de woningen in blok F. Daarnaast is er op het dak ruimte gereserveerd voor eventueel benodigde technische installaties nabij de schachten welke behoren bij de commerciële ruimten.

In het plan Gasthuiskwartier is een niet-openbare parkeergarage gelegen (separate Vereniging van Eigenaren) met parkeerplaatsen, bergingen en een gemeenschappelijke fietsenstalling voor bewoners van het plan. Onder blok F bevinden zich een (tweede) niet-openbare parkeergarage t.b.v. de bewoners van blok F (onderdeel van Vereniging van Eigenaren blok F) en een openbare fietsenstalling van de gemeente 's-Hertogenbosch (eigendom gemeente; geen onderdeel van VVE blok F). Beide parkeergarages zijn met elkaar verbonden middels een hellingbaan (t.b.v. auto's) en een trappenhuis. De toegangen naar de parkeergarages zijn in Blok F opgenomen in de entreehal van Pand D (uitsluitend per trap: toegang tot parkeergarage onder blok F) en in de entreehal van pand I (per trap en/of lift: toegang tot beide parkeergarages). Tevens is in pand H een toegang met hellingbaan opgenomen voor het bereiken van de gemeentelijke openbare fietsenstalling.

Bouwblok F (pand A t/m I) heeft een achterdeur welke uitkomt op het binnengebied van naastgelegen bouwblok E.

Hieronder zijn de bouwnummers naar type en verdieping aangegeven:

Pand	Woningtype	Verdieping					
		BG	1e verd	2e verd	3e verd	4e verd	5e verd
Pand A	S		F101-F104	F201-F204	F301-F304		
Pand A	M3					F401	
Pand A en B	P4						F501
Pand B	S		F105-F110	F205-F210	F305-F310	F402-F407	
Pand B	M4						F502-F503
Pand C	M1		F111	F211	F311	F408	
Pand C en D	P5						F504
Pand D	XL1		F112	F212	F312	F409	
Pand E	XL2		F113	F213	F313	F410	
Pand F	M2		F114	F214	F314		
Pand F en G	P1					F411	
Pand G	M1		F115-F116	F215-F216	F315-F316		
Pand G en H	P2					F412	
Pand H	M1		F117	F217	F317		
Pand H	L2		F118	F218	F318		
Pand H	P3					F413	
Pand I	L1	F011					
Pand I	L3		F119	F219	F319		
Pand I	L4		F120	F220	F320		

Maten en maatvoering

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals stuc- of tegelwerk. In verband met de nadere uitwerking van de details en definitieve maatvoering kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars en dergelijke).

Wijzigingen en voorbehoud

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). In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw woning eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de (technische) verkooptekeningen en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. De technische omschrijving en de (technische) verkooptekeningen gaan altijd voor op de overige delen van de brochure bij tegenstellingen. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK.

Status van wijzigingen (erratum) & aanvullende informatie

In het geval er tijdens de ontwikkeling van de woning wijzigingen in het ontwerp optreden, wordt dit vastgelegd in een zogenaamd erratum. Dit erratum zal met u worden gedeeld en geldt als aanvulling op de contractstukken.

Energieprestatie

De woning voldoet aan de vigerende wet- en regelgeving Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG). Daarmee is de woning hoogwaardig geïsoleerd met een lage energievraag. Het energielabel voor woningen geeft met de klasse A (groen, zeer zuinig) tot en met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen.

De woningen in blok F voldoen aan energielabel A of hoger.

Mogelijkheden woonwensen

Door middel van enkele uitgewerkte indelingsvarianten kunt u uw woning naar wens indelen. Hierbij zijn uiteraard ook de richtlijnen van zowel interne kwaliteitsborging als die van SWK, het bouwbesluit en de eisen van nutsbedrijven gehonoreerd. Uw persoonlijke kopers begeleider helpt u graag bij het selecteren van de indelingsvariant(en) die het meest aansluit(en) op uw persoonlijke woonwensen.

Naast de indelingsvarianten zijn er opties voorbereid, waardoor u uw woning kunt personaliseren. Denk hierbij bijvoorbeeld aan het (ver)plaatsen van elektrapunten, maar ook aan het aanpassen van afwerkingsniveau, binnendeuren etc. Daarnaast is uiteraard de uitstraling van uw badkamer(s) en toilet(ten) naar uw wens aan te passen.

Welke optiemogelijkheden er worden geboden, en wat de financiële consequenties van deze opties zijn, staan weergegeven in de optielijst.

Sanitair, tegelwerk

Standaard is de woning voorzien van een toiletruimte en badkamer(s). Uw individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen hierin kunt u bespreken met de projectleveranciers.

Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de optielijst.

Garantie- en waarborgregeling

Op de woningen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Dit betekent kort samengevat het volgende:

In het geval Bouwcombinatie Gasthuiskwartier (hierna: BC Gasthuiskwartier) tijdens de bouwperiode in financiële moeilijkheden komt, wordt de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd. SWK regelt dit in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door BC Gasthuiskwartier vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is BC Gasthuiskwartier verplicht deze te herstellen. De garantietermijnen staan in de SWK-voorwaarden (www.swk.nl).

Om garantie te behouden is het van belang dat u diverse onderdelen jaarlijks door een professionele partij laat onderhouden, zoals het schilderwerk, de installaties, draaiende delen, dakbedekking en goten. Het na te leven onderhoudsinterval ontvangt u middels de Woonwijzer, die omstreeks de oplevering/sleuteloverdracht van uw woning beschikbaar wordt gesteld.

Uw woning wordt zonder keuken opgeleverd. Dat wil zeggen dat dit onderdeel van de complete woning, als bedoeld in de Garantie- en Waarborgregeling, en de daaruit voortvloeiende of verband houdende gebreken, zijn uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. Bij faillissement van BC Gasthuiskwartier na het ingaan van de garantietermijn.
2. Indien BC Gasthuiskwartier verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er, in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij, voor dat het gebrek wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per woning, zie daarvoor de SWK Garantie - en Waarborgregeling (www.swk.nl).

Tevens geldt dat in geval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen u en BC Gasthuiskwartier en daarnaast biedt de Garantie- en Waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract, opgesteld door SWK. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en BC Gasthuiskwartier evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: Het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

SWK

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een woning het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieurbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de woningen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem.

Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK-regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en Waarborgregeling is bindend.

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een woning van BC Gasthuiskwartier te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De woningen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en verkooptekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop-/ aannemingsovereenkomst.

Koop-/aannemingsovereenkomst (KAO)

Komt u tot het kopen van de woning, dan gebeurt dit aan de hand van een KAO. Bij deze KAO gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich onder meer verplicht tot betaling van de koop-/aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van de woning en de uitgifte in eigendom van de daarbij behorende grond met de daarbij behorende rechten en plichten. Nadat u deze KAO heeft getekend, ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de KAO door de ondernemer mede is ondertekend. Een kopie van de originele KAO wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de transportakte, nadat (eventueel) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de KAO is voldaan.

Voor de parkeerplaats(en) en berging(en) worden separate overeenkomsten gesloten welke onlosmakelijk zijn verbonden met de woning.

Vrij op naam (V.O.N.) De woning wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van de woning gemoeid zijn, in de koop-/aanneemsom zijn opgenomen:

- De notariskosten inzake leverings-/eigendomsakte.
- Btw (thans 21%), eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).
- De kosten van kadastrale inmeting.

Tevens zijn in de koop-/ aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- De grondkosten.
- De bouwkosten.
- Het adviseurshonorarium.
- De verkoopkosten.
- De gemeentelijke leges.
- De aanlegkosten ten behoeve van water, elektra, CAI en glasvezel.
- Kosten ten behoeve van het garantiecertificaat (SWK).
- Kosten ten behoeve van het Energielabel.

De met de financiering van uw woning verband houdende kosten zijn niet in de koop-/aanneem- som begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- De kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten etc.).
- Rente over de grondkosten en eventueel reeds vervallen termijnen van de aanneem- som.
- Notariskosten voor de hypotheekakte.
- Aansluitkosten voor levering van water, elektra, glasvezel en CAI.

Leverings-/eigendomsakte

De leverings-/eigendomsakte van de te bouwen woningen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris.

De eigendomsoverdracht vindt plaats nadat aan alle opschortende voorwaarden is voldaan. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte.

Termijnen en betalingen

De termijn grondkosten bent u verschuldigd bij het sluiten van de KAO (peildatum). De termijnen van de aanneem- som 'vervallen' al naar gelang de bouw vordert. Voor de parkeerplaats en berging worden separate overeen- komsten gesloten.

BC Gasthuiskwartier stuurt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneem- som. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat het eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever ervoor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschre- ven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u dat wij rente in rekening brengen.

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

1. De akte van levering van de grond en de woning van BC Gasthuiskwartier aan de verkrijger.
2. De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten kunnen zijn (deels eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij op naam):

- De rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen.
- De notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte.
- De afsluitprovisie voor de geldgever.
- Eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

Opleveringsprognose

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het regent kan er niet worden geschilderd etc. U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. Circa 4 weken voor de oplevering zal de concrete datum worden gecommuniceerd.

Uw huidige woning

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook met betrekking tot de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering van uw nieuwe woning. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken, onze brief af (circa 4 weken voor de oplevering) waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Uiteraard streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de KAO slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

Veiligheid tijdens uitvoering

Binnen de huidige wetgeving (i.c. Arboret) is het uitvoerend bouwbedrijf tijdens de uitvoering verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat het uitvoerend bouwbedrijf ook civielrechtelijk aansprakelijk gesteld kan worden voor het letsel aan personen op het bouwterrein. Zij zal daarom alleen ter zake kundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake 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 de verkrijger zelf, niet toegestaan het bouwterrein vrijelijk te betreden.

Om verkrijgers toch de mogelijkheid te geven hun toekomstige woning te bezichtigen, eventueel inmetingen te verrichten, foto's te nemen en dergelijke, 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 worden gemaakt.

Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw woning ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk een dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutels van uw woning

Eén à twee weken voor oplevering zal BC Gasthuiskwartier met u de woning inspecteren, de "voorschouw". Bij de oplevering wordt met u de woning nogmaals geïnspecteerd en zullen de sleutels aan u worden overgedragen. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden in een "Proces-Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces-Verbaal van Oplevering wordt zowel door BC Gasthuiskwartier als door u ondertekend. De op het Proces-Verbaal van Oplevering genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost. Wij streven er uiteraard naar dat de woning zonder onvolkomenheden wordt opgeleverd.

Verzekeringen

Op de dag van oplevering van uw woning dient de woning voor uw rekening middels een opstalverzekering verzekerd te zijn. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw woning wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig tevens een inboedelverzekering af te sluiten.

Aansluiting/ levering van elektra

In de vrije markt is er door de overheid onderscheid gemaakt tussen het transporteren van elektriciteit en het leveren ervan. Wat betreft de levering van elektriciteit in uw nieuwe woning neemt u het contract met de huidige leverancier van de oude woning mee. Het netwerk waarover elektriciteit wordt getransporteerd blijft bij die partij die het netwerk heeft aangelegd en beheert (hierin heeft u dus geen keuzevrijheid). Indien u nog geen leveringscontract heeft, omdat u bijvoorbeeld uit een huurwoning vertrekt waarbij de huurprijs inclusief elektriciteit is, dient u zelf een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Aangezien een nieuwbouwwoning uitsluitend opgeleverd kan worden indien de woning op dat moment is voorzien van water en elektra, hebben wij met een nutsbedrijf een tijdelijk contract afgesloten voor de levering van elektra. Op deze manier zijn alle woningen tot en met de dag van de oplevering voorzien van elektriciteit en water. Let op! Deze levering is tijdelijk, u dient zelf onderstaande procedure te volgen.

In de opleverbrief waarin u wordt uitgenodigd voor de voorschouw en de oplevering van de woning, verstrekken wij EAN-codes wordt u verwezen naar EAN Codeboek.nl. Dit zijn unieke aansluitnummers die u nodig heeft voor het overzetten of aanvragen van de levering van energie voor uw nieuwe woning. U kunt aan de energieleverancier aangeven per welke datum de levering van energie wordt overgezet of aangesloten. BC Gasthuiskwartier zal na oplevering van de woning haar contract opzeggen. Wanneer u tijdig uw contract heeft omgezet of opnieuw heeft afgesloten, kunt u mogelijk extra aansluitkosten (afhankelijk van de voorwaarden van uw energieleverancier) voorkomen.

Tijdig voordat u gaat verhuizen moet u dit doorgeven aan de leverancier van elektriciteit (en mogelijk gas) van uw huidige woning. U neemt het contract met leverancier van uw huidige woning mee naar uw nieuwe woning. Let daarbij op dat u in uw nieuwe woning geen gaslevering meer nodig heeft, dit is ook niet mogelijk wegens het gebrek aan voorzieningen. Pas op het moment dat uw contract met uw huidige elektriciteit- (en mogelijk gasleverancier) afloopt, kunt u ervoor kiezen om naar een andere leverancier over te stappen. Voor meer informatie hierover adviseren wij u contact op te nemen met uw huidige energieleverancier. Indien u nog geen leveringscontract heeft dient u zelf tijdig een contract af te sluiten met een leverancier naar keuze.

Voor de levering van water kunt u zich in- of overschrijven naar de waterleverancier van uw regio.

Onderhoudsperiode met garantie/ Garantie- en Waarborgregeling

Na oplevering van uw woning gaat een onderhoudsperiode van drie maanden in. Tijdens deze periode heeft u de gelegenheid ons te berichten over eventueel nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK-regeling schriftelijk te melden: <http://klantenservice.heijmans.nl>. Op welke wijze wordt nader toegelicht in de Woonwijzer die u voor de oplevering van uw woning van BC Gasthuiskwartier dient te ontvangen. Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en Waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

Wet bescherming persoonsgegevens

BC Gasthuiskwartier respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons meedeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt BC Gasthuiskwartier uw gegevens aan derden/onderdelen van het aankoop-bouwproces, zoals sanitair- en tegelleverancier, zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden. Indien u dit niet wenst, zullen wij dat op uw verzoek niet doen. Wij zullen tevens op uw verzoek uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. U kunt zich hiervoor wenden tot uw kopers begeleider.

Ruimtebenamingen

In het Bouwbesluit is de benaming van de diverse ruimtes vastgelegd. Zo wordt niet gesproken over een woon- en slaapkamer, keuken of hal. Maar over respectievelijk verblijfs- en verkeersruimte. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de "ingeburgerde" en gangbare aanduidingen. Om u volledig te informeren treft u onderstaand de benamingen aan zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd.

Benaming hier gehanteerd (Bouwbesluit):

- Woonkamer/keuken, werkkamer, slaapkamers
- Hal, overloop
- MK (meterkast)
- WC
- Badkamer
- Technische ruimte
- Berging
- Kast
- Balkon, tuin, dakterras
- Verblijfsruimte
- Verkeersruimte
- Meterruimte
- Toiletruimte
- Badruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Onbenoemde ruimte
- Buitenruimte

Krijtstreepmethode

De volgens het Bouwbesluit benodigde grootte van verblijfsruimtes wordt mede bepaald door de hoeveelheid daglichttoetreding. Indien uit berekeningen blijkt dat daglichttoetreding niet de gehele ruimte bestrijkt, wordt in deze ruimte op de verkooptekening een stippellijn geplaatst die de begrenzing van de daglichttoetreding aangeeft. Het deel achter deze stippellijn (gezien vanuit het raam) wordt dan voor de berekening van de daglichttoetreding niet als verblijfsruimte meegenomen. Dit wordt de krijtstreepmethode genoemd. Deze manier wordt door het Bouwbesluit mogelijk gemaakt.

Overige project specifieke zaken

Parkeerplaats en berging

De parkeerplaats(en) en berging(en) liggen in de ondergrondse stallinggarages van het plan. Om te voet bij uw parkeerplaats te komen, kunt u de trap of lift naar niveau -1 nemen in de entreehal van pand I en vervolgens de trap of rolstoellift naar laag -2. Aan de Nieuwstraat is de in- en uitrit voor de auto, welke met een speedgate afgesloten is. Per parkeerplaats ontvangt u hiervoor een toegangspas. Met de fiets is de garage toegankelijk via de fietstrap of fietslift naast de in- en uitrit aan de Nieuwstraat.

Om te voet bij uw berging te komen, kunt u de trap of lift naar niveau -1 nemen in de entreehal van pand I, om vervolgens naar uw berging te lopen in de ondergrondse stallingsgarage van het plan. Hier bevinden zich ook de tweede parkeerplaatsen van enkele appartementen van blok F.

Als eigenaar van een parkeerplaats en berging, bent u met de mede-eigenaars verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Bij de splitsing in appartementsrechten is hiervoor een Vereniging van Eigenaars opgericht, waarvan u automatisch lid wordt en waaraan u maandelijks een voorschotbijdrage, de zogenaamde servicekosten, verschuldigd bent. Omdat de bergingen en de parkeerplaatsen (deels) gelegen zijn in twee verschillende (met elkaar verbonden) parkeergarages, bent u altijd lid van twee Verenigingen.

De parkeerplaats en berging zijn onlosmakelijk verbonden met de woning.

Beglazing

De norm NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen", die niet vanuit het Bouwbesluit wordt aangestuurd, is voor dit project van toepassing. Deze norm geeft aan dat, bij beglazing gelijk of lager dan 85 cm (vanaf vloer-niveau), gehard of gelaagd veiligheidsglas bescherming biedt tegen persoonlijk letsel bij glasbreuk. Daarnaast zijn de woningen die zich bevinden aan de Tolbrugstraat voorzien van geluidswerend glas, conform vigerende regelgeving.

De Vereniging van Eigenaars

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet; appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van dat gebouw. Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten.

Het eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement, of de parkeerplaats(en) en berging(en)) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij gemeenschappelijk te gebruiken gedeelten kunt u onder meer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift, de gezamenlijke buitenruimtes en de gezamenlijke installatie.

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars (VvE) worden opgericht. Iedere appartements-eigenaar is automatisch lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende gebouw. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen. Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars. De wet eist dat de vereniging van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrote gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld, de zgn. servicekosten.

De regelgeving in het gebouw wordt bepaald door de vereniging van eigenaars. De vereniging van eigenaars, geleid door het bestuur, neemt alle beslissingen over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het gebouw. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in het splitsingsrecht. Daarnaast zijn er nog vele zaken die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten. Het bestuur van de vereniging wordt samengesteld uit de leden. De uitvoerende taak berust bij een administrateur, die daartoe door de vereniging wordt benoemd. De eerste administrateur wordt voor een periode van 2 jaar na oplevering door de opdrachtgever aangesteld. Tot de taakstelling van de administrateur behoort onder meer het management van onderhoud aan installaties, het afsluiten van verzekeringen, het opstellen van een jaarlijkse begroting van de servicekosten en het beheren van de servicegelden.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het gebouw, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers

ingeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk geleverd kunnen worden.

Partijen

Makelaar

Staete

Van Berckelstraat 67
5211 PG 's-Hertogenbosch

Telefoon: 073-2060003

E-mail: info@staete.nl

Notaris

Taylor Wessing

Postbus 3

5611 ZT Eindhoven

Telefoon: 088-0243000

Ontwikkeling

Ontwikkelingscombinatie Gasthuiskwartier

Bezoekadres:

Burgemeester Loeffplein 70D

5211 RX 's-Hertogenbosch

E-mail: info@gasthuiskwartier.nl

Realisatie

Bouwcombinatie Gasthuiskwartier

Correspondentieadres:

Dorpsstraat 4

5241 EC Rosmalen

E-mail: info@gasthuiskwartier.nl

Kopersbegeleiding

Qoqon

Bezoekadres:

Energieweg 58

6541 CX Nijmegen

E-mail: info@qoqon.nl

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Peil van de appartementen

Het peil van de appartementen, van waaruit alle hoogten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer (bouwkundige afwerkvloer) achter de toegangsdeur van het appartement. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de Dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente 's-Hertogenbosch.

Fictief peil

Alle dekvloeren worden uitgevoerd met een zogenaamd 'fictief peil', met uitzondering van de tussenvloer in woning F011. Met dit 'fictief peil' wordt bedoeld de bovenkant van de mogelijke vloerafwerking welke na oplevering door de koper wordt aangebracht (dus bijvoorbeeld bovenkant vloerbedekking, of bovenkant tegelvloer).

De bovenkant van het fictieve peil ligt op circa 20 millimeter onder de bovenkant van de dorpel van de toegangsdeur van het appartement. De dekvloeren worden circa 20 millimeter lager aangebracht dan het fictieve peil.

De ruimte onder de binnendeuren zal worden afgestemd op het fictieve peil. De ruimte onder de deuren bedraagt circa 15 millimeter ten opzichte van het fictieve peil, ten behoeve van de ventilatie van de diverse ruimtes. Ten opzichte van de bovenkant van de dekvloer bedraagt deze ruimte dus circa 35 millimeter.

Grondwerk

Onder grondwerk wordt verstaan de te verrichten nodige grondwerken voor de funderingen, leidingen en eventuele bestratingen. Nadere inzichten en metingen kunnen mogelijk leiden tot kleine aanpassingen waar het aansluitingen en oplossingen bij kavelgrenzen betreft.

Opbouw tuin van woning F011

De tuin van woning F011 bevindt zich op de parkeerkelder.

De opbouw van het totale pakket van de tuin, vanaf het kelderdek, bestaat uit de volgende lagen (van onder naar boven):

- Afschot laag van beton op het betonnen kelderdek
- Volledig verkleefde, waterdichte laag (zichtbaar in kruipruimte)
- Drainagemat voor de afvoer van doorgezakt (regen) water
- Gewicht besparende argex-korrels
- Geotextiel (gronddoek) ter voorkoming van menging grond met argex-korrels
- Beteelbare "zwarte" grond

De totale dikte van bovenstaand pakket varieert van 1,50 tot 1,75 meter. De dikte van het pakket beteelbare grond varieert en is ca 1 meter.

Aan het gebruik van de tuin zijn de volgende voorwaarden gesteld:

- Er mag nooit dieper gegraven worden dan 0,70 meter ten opzichte van het vloerpeil (ter plaatse van de pui in de achtergevel)

- Constructies en/of andere voorzieningen van bijvoorbeeld erfafscheidingen, verlichting, schommels, trampolines, tuinhuisjes, speeltoestellen en dergelijke mogen niet dieper aangebracht worden dan 0,70 meter vanaf vloerpeil (ter plaatse van de pui in de achtergevel)
- De keuze van de beplanting, struiken en bomen moeten zodanig zijn dat de wortels hiervan maximaal 0,70 meter vanaf vloerpeil (ter plaatse van de pui in de achtergevel) in de bodem groeien.
- Het totale gewicht van de erfafscheidingen, tuinhuisjes, bloembakken, borders, opbouw zwembaden en dergelijke mag in de tuin maximaal 500 kilogram per vierkante meter zijn.

Buitenriolering

Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast, wat betekent dat het vuilwater en hemelwater apart worden afgevoerd. De uitvoering geschiedt volgens de plaatselijke voorschriften.

Vuilwaterriolering

De buitenriolering van de vuilwaterafvoer wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.

Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontpoppings-, verloop-, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en beluchtingen.

Op de achtergevel van de benedenwoning in pand I (Bouwnummer F011) wordt een buitenkraan aangebracht waaronder een schrobput aangebracht wordt welke wordt aangesloten op de vuilwaterriolering.

De gezamenlijke buitenruimtes worden voorzien van hemelwaterafvoeren en riolering. Onderhoud hiervan is voor de gezamenlijke eigenaren.

Hemelwaterriolering

De buitenriolering van het hemelwater wordt uitgevoerd volgens de voorschriften en aanwijzingen van de gemeente tot aan het gemeenteriool.

Het rioleringsstelsel wordt voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontpoppings-, verloop-, aansluit- en expansiestukken alsmede de noodzakelijke sifons en beluchtingen.

Het hemelwater van de hoge daken wordt grotendeels afgevoerd via hemelwaterafvoeren aan de gevels van het binnenhof welke lozen op het grote dakterras van het binnenhof op de 1^e verdieping.

Het hemelwater van het binnenhof op de 1^e verdieping zal worden afgevoerd middels een volvuilsysteem. Op het binnenterrein van blok E in de groenstrook naast de toegang tot blok F zal er een put worden opgenomen welke nodig is om de overgang te creëren van het volvuilsysteem naar het reguliere systeem.

Vanaf deze ontlastput loopt er een rioleringsleiding via de tuin van woning F011, door de kruipruimte van woning F011 naar de Lintermansstraat al waar deze wordt aangesloten op het VWA riool in de straat.

De hemelwaterafvoeren aan de gevels welke uitkomen op het binnenterrein van blok E, zullen via de achtertuin en het gemeenschappelijke achterpad, op het gemeenteriool worden aangesloten.

De balkons worden voorzien van hemelwaterafvoeren aan de voorgevels welke op maaiveldniveau worden aangesloten op het VWA riool.

In de kruipruimte van woning F011 loopt een riolering (afvoer drainage van het binnenterrein van blok E) vanaf de tuin van woning F011 naar de Lintermansstraat al waar deze wordt aangesloten op het HWA riool in de straat.

Hemelwaterafvoeren

De hemelwaterafvoeren tegen de voor- en achtergevel zijn rond en worden uitgevoerd in zink. Ter plaatse van de begane grond, in de voorgevel, zal het ondereind uitgevoerd worden in thermisch verzinkt staal voorzien van een bladvanger. Indien een hemelwaterafvoer vierkant wordt uitgevoerd, geïntegreerd in het betreffende metselwerk ontwerp, is deze volledig in zink en voorzien van bladvanger.

Terreinverharding, terreininrichting en beplanting

Terreininrichting van het gemeenschappelijke achterpad

Vanaf de Lintermansstraat loopt er een gemeenschappelijke achterpad over het binnenterrein van blok E naar de kopgevel van blok F. Via het achterpad is het trappenhuis (pand H) van blok F toegankelijk voor alle bewoners van de woningen met een tuin grenzend aan het achterpad. Tevens dient dit achterpad als vluchtweg vanuit blok F.

Het achterpad wordt voorzien van onder andere gebakken klinkers en rioolkolken ten behoeve van de afvoer van hemelwater. Tevens wordt het achterpad voorzien van verlichting.

Het gemeenschappelijk achterpad is toegankelijk en afsluitbaar middels een poort gelegen in de Lintermansstraat, waarbij vluchtfunctie wordt gewaarborgd.

Naast de toegangsdeur tot blok F, tegen de kopgevel van het binnenhof ligt een gemeenschappelijk stuk grond welke wordt voorzien van beplanting. In deze strook worden ook klimplanten opgenomen welke middels staaldraden omhoog geleid zullen worden naar de stalen pergola welke dient als afscheiding tussen het gezamenlijke binnenhof op de 1^e verdieping van blok F en het binnenterrein van blok E.

Achtertuintuin en achtertuintuinafscheidingen woning F011

Over een strook met een lengte van circa 3 meter gemeten vanaf de achtergevel en over de breedte van de woning wordt een zandpakket aangebracht met een dikte van circa 20 centimeter. De bovenzijde van dit zandpakket ligt op circa 5 centimeter onder het peil van de woning ter plaatse van de pui in de achtergevel.

De erfafscheiding tussen de private tuinen en het gemeenschappelijke achterpad bestaat uit een gaashekwerk (circa 1,8 meter hoog) voorzien van klimopbeplanting (hedera). De hedera wordt aangeplant aan de woningzijde van het gaashekwerk en heeft een aanplanthoogte van circa 125 – 150 centimeter. Een en ander conform de situatietekening. Elke tuin wordt voorzien van een stalen spijlen looppoort in het gaashekwerk.

Op de erfgrans met de burens (tussen bouwnummer F011 en E034) wordt een houten privacyscherm van 3 meter breed en met een hoogte van 1,80 meter aangebracht aansluitend aan de achtergevel. Tussen de woningen onderling worden verder geen erfafscheidingen aangebracht.

Terreininrichting van de gemeenschappelijke buitenruimtes

De gemeenschappelijke buitenruimtes zijn gezamenlijk eigendom van alle appartement eigenaren gelegen in blok F. De gemeenschappelijke buitenruimtes zijn onder te verdelen in het binnenhof op de 1^e verdieping en de buitenruimte op de 4^e verdieping van pand A.

Het binnenhof dient naast het bijeenkomen van bewoners als toetreding voor de aangrenzende voordeuren.

Het gemeenschappelijke binnenhof op de 1^e verdieping wordt voorzien van betontegels 50x50. Ter plaatse van dit binnenhof worden 4 grote plantvakken opgenomen welke worden voorzien van laag blijvende beplanting. Deze plantvakken liggen op een niveau gelijk aan de tegels. Daarnaast komen er, aansluitend aan de lage plantvakken, 4 hoge plantvakken van cortenstaal waarin behalve bodembedekkers ook meerstammige heesters worden opgenomen. De plantvakken van het binnenhof worden voorzien van een irrigatiesysteem. Tevens wordt er in de plantvakken verlichting opgenomen.

De gemeenschappelijke buitenruimte op de 4^e verdieping zal worden voorzien van een verharding bestaande uit betontegels 50x50, afgewisseld met vlakken mos-sedum. Ook dit terras wordt voorzien van verlichting.

Funderingen

Gebouw F wordt grotendeels gefundeerd middels betonnen wanden op de bovenzijde van het betonnen kelderdek. Pand D en I worden gedeeltelijk gefundeerd op palen.

Kruipruimte

Onder de gehele begane grondvloer van woning F011 bevindt zich een kruipruimte welke voorzien is van een volledig verkleefde waterdichte laag. Via het geïsoleerd kruipluik in de vloer is deze kruipruimte bereikbaar. Kruipruimten kunnen vochtig zijn.

Onder de begane grondvloer van de entreehal in pand I zit ook deels een kruipruimte welke toegankelijk is middels een geïsoleerd kruipluik.

Vloeren

Begane grondvloeren

De begane grondvloer van het appartement op de begane grond van pand I wordt uitgevoerd in een betonnen geïsoleerde systeemvloer met een hoogwaardige isolatie.

Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren en de dakvloeren worden met uitzondering van pand D uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, een zogenoemde breedplaatvloer.

De verdiepingsvloeren en dakvloeren van pand D worden uitgevoerd in een betonnen systeemvloer, een zogenoemde kanaalplaat leidingplaatvloer.

In de verdiepingsvloeren wordt onder andere het nodige leidingwerk ten behoeve van diverse installaties opgenomen.

Uitzondering hierop is pand D. Bij deze vloeren wordt de elektra installatie uitgevoerd in een verlaagd gipsplafond onder de vloer.

Daar waar nodig worden constructieve voorzieningen opgenomen volgens opgave constructeur. Daar waar dit zichtbaar van toepassing is, is dit naar eer en geweten opgenomen op de verkooptekeningen. Er valt niet uit te sluiten dat bij de definitieve berekeningen van de constructeur nog ergens een voorziening benodigd is. Deze zullen wij u, mocht dit onverhoopt noodzakelijk zijn, direct melden.

Wanden

De woningscheidende wanden, dragende wanden/kolommen en stabiliteitswanden worden uitgevoerd in beton. De dikte van de wanden zijn conform opgave van de constructeur.

Ter plaatse van pand D worden de dragende betonwanden en de betonnen gevelbalken uitgevoerd met een doorlopende neus ten behoeve van de oplegging van de vloeren. Deze doorlopende neuzen zijn zichtbaar in de woningen van pand D op de 1^e tot en met de 4^e verdieping.

De niet dragende binnenspouwbladen in de gevels worden uitgevoerd met houtskeletbouw elementen.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton, dikte 10 centimeter volgens de verkooptekening.

In pand D komen er bij de woningen op de 1^e tot en met de 4^e verdieping in de gang naar de technische ruimte, voorzetwanden van metal stud, teneinde installaties weg te werken.

In de wanden worden, daar waar nodig, dilatatievoegen aangebracht.

Gevels

De buitengevels (voorgevels en kopgevels) van de appartementengebouwen worden hoofdzakelijk uitgevoerd in metselwerk, in verschillende metselwerkverbanden en diverse kleuren gevelstenen conform kleur- en materiaalstaten. Constructieve binnenbladen worden uitgevoerd in beton, niet constructieve binnenbladen in duurzame houtskeletbouw wanden.

In het gevelmetselwerk worden, daar waar nodig, stalen lateien, stalen geveldragers, en dilatatievoegen aangebracht. Deze staan niet op de verkooptekeningen.

Ten behoeve van een goede water- en tochtichte afwerking worden de nodige kunststof en/of loodvervangende stroken en slabben aangebracht. De gevels worden voorzien van hoogwaardige isolatie, conform vigerende regelgeving.

Voorgevels Pand A.

De plint van pand A wordt uitgevoerd met een natuurstenen beplating.

Boven de natuursteen plint komt metselwerk, waarbij ter hoogte van de 1^e verdiepingvloer een natuurstenen spekband in het metselwerk wordt opgenomen. Op de verdiepingen wordt het metselwerk uitgevoerd met uitstekende verticale ribben van metselwerk. De gemetselde borstweringen tussen de verticale ribben worden uitgevoerd in verticaal aangebracht metselwerk. De gemetselde borstweringen op de dakterrassen op de 4^e en 5^e verdieping, als ook die van het gezamenlijke dakterras op de 4^e verdieping worden afgewerkt met aluminium afdekkers. De metselwerk dakranden worden aan de bovenzijde afgewerkt middels een ronde aluminium daktrim.

De dakterrassen op de 4^e en 5^e verdieping worden voorzien van een spijlenhekwerk.

Onder de kozijnen in de gevel, behoudens de kozijnen op de begane grond, en de kozijnen ter plaatse van de dakterrassen, worden aluminium waterslagen toegepast.

In pand A is op de begane grond een transformatorhuis van Enexis geïntegreerd, welke alleen toegankelijk is voor bevoegden.

De kopgevels van pand A worden tevens voorzien van metselwerk.

Voorgevels Pand B.

Voor pand B geldt dat de plint ter hoogte van de gehele begane grond wordt uitgevoerd met een natuurstenen beplating. Hierboven wordt metselwerk voorzien. Boven de kozijnen op de verdiepingen worden gemetselde rollagen toegepast. Ter hoogte van de waterslagen worden natuurstenen spekbanden opgenomen in het metselwerk welke in een lijn lopen met de waterslagen.

Onder de kozijnen in de gevel, behoudens de deurkozijnen op de begane grond, en de kozijnen ter plaatse van de dakkapellen, worden natuurstenen waterslagen toegepast.

De Franse balkons ter plaatse van de dakkapellen worden uitgevoerd met een glazen balustrade voorzien van een metalen kader.

Voorgevels Pand C.

De voorgevel van pand C wordt uitgevoerd in metselwerk, waarbij er boven de kozijnen gemetselde rollagen worden opgenomen. De blinde gevel ter plaatse van het balkon bestaat tevens uit metselwerk.

Boven de kozijnen op de 5^e verdieping komen er metselwerk vlakken welke iets terug liggen, voorzien van verticaal aangebracht metselwerk. De dakrand wordt eveneens uitgevoerd met verticaal aangebracht metselwerk. Deze dakrand wordt aan de bovenzijde afgewerkt middels een ronde aluminium daktrim.

De balkons van pand C worden voorzien van een gecoate hekwerken voorzien van lamellen. Ter plaatse van het inpandige gedeelte van de balkons worden tegen de plafonds houten delen bevestigd.

Voorgevel en kopgevel Pand D.

De gevels van pand D worden opgetrokken in metselwerk met daarin opgenomen betonnen gevelbanden. Op de verdiepingen zitten deze banden ter hoogte van de bovenkant van de kozijnen. Op de verdiepingen wordt het metselwerk uitgevoerd met uitstekende verticale ribben van metselwerk. De gemetselde borstweringen tussen de verticale ribben worden uitgevoerd in verticaal aangebracht metselwerk van koppen.

Op de overgang van het dakterras van woning F504 met de rest van het dakvlak wordt ter afscheiding van het privé gedeelte een gemetselde tuinmuur voorzien, welke aan de bovenzijde wordt afgewerkt met prefab betonnen afdekkers.

De gemetselde borstweringen worden ter plaatse van de balkons en het dakterras, afgewerkt met prefab betonnen afdekkers. Tevens wordt de dakrand van het hoge dak voorzien van prefab betonnen afdekkers.

Op de begane grond komen er boven en naast de kozijnen van de commerciële ruimtes prefab betonnen sier elementen voorzien van een ribbelpatroon.

De Franse balkons, de balkons en het dakterras op de 5^e verdieping worden voorzien van spijlenhekwerken.

Onder de kozijnen, behoudens de kozijnen tot aan maaiveld, en de kozijnen ter plaatse van balkons en dakterras, worden waterslagen toegepast uitgevoerd in prefab beton.

Ter plaatse van het inpandige gedeelte van de balkons worden tegen de plafonds houten delen bevestigd.

In pand D is op de begane grond een wijkverdeelstation van Enexis geïntegreerd. Deze ruimte is alleen toegankelijk voor bevoegden.

Vorgevel Pand E.

De plint van pand E, en ook het geveldeel op de begane grond tussen de twee houten entreepuien, wordt uitgevoerd met een natuurstenen beplating.

Hierboven wordt metselwerk voorzien. In het metselwerk worden speklagen toegepast welke bestaan uit 2 lagen metselwerk uitgevoerd in een geglazuurde steen. Ter plaatse van de dakrand eindigt het metselwerk met 2 rollagen welke worden afgewerkt met een zinken afdekker.

Boven de kozijnen worden er lateien toegepast van prefab beton.

Onder de kozijnen, behoudens de houten kozijnen tot aan maaiveld, en de kozijnen ter plaatse van de balkons, worden waterslagen voorzien van neuten toegepast, welke uitgevoerd worden in prefab beton.

De Franse balkons en de balkons, worden voorzien van gecoate hekwerken conform ontwerp architect. Bij de kozijnen in de voorgevel op de eerste verdieping zit er achter het gecoate hekwerk aanvullend een brandwerend glazen hekwerk voorzien van een stalen frame.

De plafonds van de inpandige balkons zijn van beton. De bovenzijde van de gemetselde borstweringen worden ter plaatse van de balkons afgewerkt met prefab betonnen afdekkers.

Vorgevel Pand F.

De voorgevel van pand F wordt uitgevoerd in metselwerk. In de gevel zijn er horizontale banen opgenomen welke bestaan uit verticaal aangebracht metselwerk voorzien van verfraaiingen middels uitstekende stenen.

Links en rechts van de kozijnen in de voorgevel wordt het metselwerk over een strook iets terug liggend aangebracht ten opzichte van de rest van het metselwerk in de gevel.

Het metselwerk wordt ter plaatse van de dakrand afgesloten met een rollaag welke verspringend wordt aangebracht. Deze rollaag wordt vervolgens voorzien van prefab betonnen afdekkers. De gemetselde borstwering van het balkon op de 1^e verdieping wordt eveneens voorzien van prefab betonnen afdekkers.

Onder de kozijnen, behoudens de houten kozijnen tot aan maaiveld, en de kozijnen ter plaatse van de balkons, worden waterslagen toegepast uitgevoerd in prefab beton.

De raamkozijnen op de verdiepingen in de voorgevel en de balkons, worden voorzien van gecoate lamellen hekwerken conform ontwerp architect.

De plafonds van de inpandige balkons zijn van beton.

Vorgevel Pand G.

Voor pand G geldt dat de plint ter hoogte van de gehele begane grond wordt uitgevoerd met een natuurstenen beplating. Deze natuurstenen gevelbeplating wordt ter hoogte van de 1^e verdiepingvloer afgesloten met een natuurstenen spekband. Hierboven wordt metselwerk voorzien. De blinde gevels ter plaatse van de balkons, als ook de gevels rondom de dakterrassen op de 4^e verdieping bestaan eveneens uit metselwerk.

Het metselwerk wordt ter plaatse van de topgevels boven de dakterrassen uitgevoerd als verticaal aangebracht metselwerk. Deze gemetselde topgevels worden vervolgens afgewerkt met afdekkers uitgevoerd in zink.

De metselwerk borstweringen ter plaatse van de balkons, en ook ter plaatse van de overgang naar de dakterrassen worden voorzien van aluminium afdekkers.

Onder de kozijnen, behoudens de kozijnen tot aan maaiveld, en de kozijnen ter plaatse van de balkons, worden waterslagen toegepast van aluminium.

De balkons van pand G, als ook de dakterrassen, worden voorzien van glazen hekwerken welke aan de bovenzijde worden afgewerkt met een ronde aluminium leuning. De plafonds van de balkons worden uitgevoerd middels houten delen.

Tussen de dakterrassen van appartementen F411 en F412 onderling komt een privacy scherm. Dit privacy scherm bestaat uit mat glas in een stalen frame.

Voorgevel Pand H.

De voorgevel van pand H wordt uitgevoerd in metselwerk. In de gevel zijn er horizontale banen opgenomen ter hoogte van de verdiepingvloeren welke bestaan uit verticaal aangebracht metselwerk.

Het metselwerk wordt ter plaatse van de dakrand afgesloten met een rollaag welke verspringend wordt aangebracht. Deze rollaag wordt aan de bovenzijde afgewerkt middels een ronde aluminium daktrim.

De blinde gevels ter plaatse van de balkons van woningen F117, F217 en F317 worden uitgevoerd in metselwerk.

De blinde gevels ter plaatse van de balkons van woningen F118, F218 en F318 worden voorzien van horizontaal aangebrachte houten delen.

De metselwerk borstweringen ter plaatse van de balkons en het dakterras op de 1^e verdieping worden afgewerkt met prefab betonnen afdekkers.

Onder de kozijnen, behoudens de kozijnen op de begane grond, en de kozijnen ter plaatse van de balkons, worden waterslagen toegepast van prefab beton.

De hekwerken in de voorgevel, van onder andere de balkons, worden uitgevoerd middels gecoate lamellen hekwerken, met een rechthoekige handregel in een afwijkende kleur.

De plafonds van de balkons worden uitgevoerd middels houten delen.

In de voorgevel wordt op de begane grond een nis opgenomen in het metselwerk ten behoeve van de positionering van een kast voor Ziggo.

Tevens bevindt zich op de begane grond van pand H de entrepui van de openbare gemeentelijke fietsenstalling.

De kopgevel van pand H, grenzend aan het binnenterrein van blok E, wordt eveneens uitgevoerd in metselwerk.

In deze kopgevel worden ter hoogte van de 4^e verdieping, vlemuizenkasten in het metselwerk opgenomen.

De kozijnen in deze kopgevel, met uitzondering van het kozijn op de begane grond, worden voorzien van aluminium waterslagen.

Voorgevel en zijgevel Pand I.

De voorgevel van pand I wordt uitgevoerd in metselwerk, waarbij er boven de kozijnen op de verdiepingen gemetselde rollagen worden opgenomen. Boven de kozijnen van de begane grond worden er terug liggende vlakken metselwerk gemaakt waarbij het metselwerk verticaal wordt aangebracht.

Het metselwerk wordt ter plaatse van de dakrand afgesloten met een rollaag welke aan de bovenzijde wordt afgewerkt met zinken afdekkers.

Op de overgang van het dakterras van woning F413 met de rest van het dakvlak wordt ter afscheiding van het privé gedeelte een gemetselde tuinmuur voorzien, welke aan de bovenzijde wordt afgewerkt met afdekkers van zink.

De afscheiding van de uitstekende balkons bestaat eveneens uit metselwerk. Dit metselwerk wordt gecombineerd met aluminium pui met een glazen borstwering, met daarboven open vakken. Aan de binnenzijde wordt er eveneens nog een rechthoekige gecoate leuning aangebracht. Op de overgang tussen metselwerk en de aluminium pui wordt er bij deze balkons aan de buitenzijde een prefab betonnen waterslag toegepast. Aan de binnenzijde van de balkons komt er een betonnen opstand in het zicht. De overgang tussen deze betonnen opstand en de aluminium pui wordt afgewerkt met aluminium zetwerk.

De inpandigde plafonds van de balkons worden uitgevoerd middels houten delen.

Onder de kozijnen, behoudens de deurkozijnen op de begane grond, en de kozijnen ter plaatse van de balkons, worden waterslagen toegepast van prefab beton.

Op de gevel van pand I gelegen aan de Lintermansstraat wordt in de gevel een voorziening ten behoeve van de openbare verlichting opgenomen.

Kopgevel en achtergevel Pand I.

De kop- en achtergevel van pand I worden ook uitgevoerd in metselwerk.

Op de kopgevel wordt in het metselwerk een verdiept metselwerk vlak opgenomen met aan de bovenzijde een rollaag, en aan de onderzijde een prefab betonnen spekband.

Onder de kozijnen, behoudens het kozijn op de begane grond, worden aluminium waterslagen toegepast.

In de achtergevel wordt de houten pui op de begane grond voorzien van een gecoat spijlenhekwerk.

Gevels binnenhof.

De achtergevels van de woningen zijn gelegen aan het binnenhof en worden ontsloten middels prefab betonnen galerij platen welke dragen op prefab betonnen consoles.

De gevels bestaan uit onderhoudsvrije vezelcementplaten, welke onzichtbaar worden aangebracht op een achter constructie van hout gecombineerd met aluminium.

Deze gevels worden ter plaatse van de dakrand afgesloten met een ronde aluminium daktrim.

Onder de galerijplaat ter hoogte van de 2^e verdiepingvloer loopt er een koof, welke wordt uitgevoerd middels een aluminium beplating voorzien van een perforatie patroon. In deze koof loopt het nuts tracé (met uitzondering van de waterleidingen) ten behoeve van het voeden van de woningen.

Onder de kozijnen, behoudens de deurkozijnen, worden aluminium waterslagen toegepast.

De galerijen worden voorzien van gecoate lamellen hekwerken.

Kozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -ramen en -terras / balkondeuren in de voorgevels en kopgevels worden uitgevoerd in aluminium. Ook de kozijnen in de achtergevel van pand I (op de 1^e t/m 3^e verdieping) worden uitgevoerd in aluminium. Deze buitenkozijnen worden aan de binnenzijde, waar nodig, voorzien van aluminium zetwerk als afwerking.

De buitenkozijnen, -ramen en -terras / voordeuren in de achtergevels gelegen aan het binnenhof worden uitgevoerd in hardhout. Als ook het kozijn in de achtergevel van pand I op de begane grond, en het kozijn in kopgevel van pand H op de begane grond.

De houten buitenkozijnen tot aan maaiveld, en ook de deurkozijnen aansluitend aan de galerijen worden voorzien van een kunststeen onderdorpel.

Rondom de buitenkozijnen worden aan de binnenzijde, waar nodig, aftimmerlatten aangebracht.

Alle bewegende delen in de kozijnen van de appartementen worden voorzien van profielen voor tochtwering.

Boven en onder de raamkozijnen van pand D, op de 5^e verdieping, worden aan de binnenzijde, geïsoleerde panelen toegepast.

Dit gebeurt tevens bij pand I bij de kozijnen op de 1^e tot en met de 3^e verdieping, in de voor- en zijgevel.

Voordeuren

De voordeuren van alle individuele appartementen worden uitgevoerd in geïsoleerde vlakke houten deuren.

Alle voordeuren van de appartementen krijgen een spion.

De voordeuren van de centrale entrees in pand D en I worden uitgevoerd in aluminium.

Huisnummers

Ter plaatse van de voordeuren wordt een rvs-huisnummer aangebracht.

In de portieken komt in RVS-look gegraveerde bewegwijzering en huisnummering.

Hang- en sluitwerk buitendeuren en -kozijnen

Het hang- en sluitwerk aan de buitendeuren en -ramen wordt conform vigerende regelgeving voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk.

De krukken en schilden van de buitendeuren en -ramen worden uitgevoerd in aluminium.

Alle voordeuren van de individuele woningen worden aan de buitenzijde voorzien van een rvs knop en cilinder rozet.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd in hardhouten na-stelkozijnen. De binnendeuren worden uitgevoerd in fabrieksmatig afgelakte, vlakke stompe deuren en hebben een hoogte van circa 2,30 meter. Ter plaatse van de technische ruimte-, toilet- en badkamerdeuren wordt een antracietkleurige kunststenen dorpel op circa 20 millimeter +fictief peil aangebracht. Ten behoeve van de noodzakelijke ventilatie blijft er een opening tussen deze dorpel en deur.

Ter plaatse van de akoestische binnendeuren (op verkooptekening aangeduid met AK) zal een valdorpel worden aangebracht welke aansluit op een kunststenen dorpel van 20 millimeter +vloerpeil, en boven het betreffende binnendeurkozijn zal een overstroomvoorziening worden gemaakt door middel van een akoestisch dempend rooster voor benodigde ventilatie.

Boven sommige binnendeurkozijnen (op verkooptekening aangeduid met een R) zal een overstroomvoorziening worden gemaakt door middel van een akoestisch dempend rooster ten behoeve van de benodigde ventilatie.

De meterkastdeur zal, conform de nutsvoorschriften, worden voorzien van ventilatieroosters.

Hang- en sluitwerk

De binnendeuren worden voorzien van verzinkt stalen scharnieren en rvs-deurkrukken met rvs-rozetten. Alle deuren worden voorzien van een loopslot, met uitzondering van toilet- en badkamerdeuren, deze worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkastdeur wordt voorzien van een kastslot.

Zonwering

De kozijnen welke het meest op de zon zijn georiënteerd worden voorzien van screens. De zonwering wordt uitgevoerd in de kleur van de kozijnen van het betreffende pand conform opgave van de architect, waarbij de screenbak wordt weggewerkt in de spouw. De kleur van het doek is conform opgave architect. Zie de verkooptekening voor de posities van de kozijnen welke in basis worden uitgevoerd met zonwering. De zonwering is bedienbaar middels een afstandsbediening.

Daarnaast is het bij bepaalde kozijnen mogelijk om deze aanvullend via het kopers meer- en minderwerk uit te voeren met screens. De uitvoering hiervan zal dan overeenkomstig zijn met de andere screens in het betreffende pand.

De kozijnen van de commerciële ruimte in pand D worden voorzien van markisolettes.

Daken

Hellende daken

Het hellende dak van pand B wordt voorzien van goed isolerende dakplaten. De dakplaten worden, daar waar noodzakelijk, ondersteund door knieschotten. De onderzijde van de dakplaatelamenten (binnenzijde van de appartementen) wordt voorzien van gipsbeplating welke behangklaar wordt afgewerkt. De daken worden bedekt met keramische dakpannen.

Aan de onderzijde van de dakplaat ter plaatse van de overgang met het gevelmetselwerk is er een aluminium bakgoot voorzien.

De hellende daken boven de buitenruimtes van pand G worden voorzien van geïsoleerde dakplaten. Onder deze schuine dakplaten worden stalen spanten aangebracht conform opgave constructeur. De dakplaten inclusief de stalen spanten worden aan de onderzijde afgewerkt middels houten delen. De schuine daken van pand G worden bedekt met keramische dakpannen.

Platte daken

De platte daken van het appartementengebouw worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer, voorzien van hoogwaardige isolatie en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking voorzien van grind.

Ter plaatse van de daken van pand G (4^e verdieping), H (begane grond) en I (3^e verdieping) zijn er delen van de dakvlakken welke worden voorzien van mos-sedum in plaats van grind.

In de platte daken van de 4^e en 5^e verdieping worden afsluitbare dakluiken aangebracht voor inspectie en onderhoud van het dak en de installaties welke zich aldaar bevinden. Deze dakluiken zijn bereikbaar vanaf de liftvoorportalen in panden D en H. Separate opvouwbare ladders (1 stuks per trappenhuis) worden meegeleverd ten behoeve van betreding van de daken.

Op de daken van de 4^e en 5^e verdieping worden aanlijnvoorzieningen aangebracht ten behoeve van het veilig uitvoeren van (inspectie- en/of onderhouds) werkzaamheden. Tevens wordt er een vaste kooiladder gemonteerd op de overgang van pand B naar C ter overbrugging van het hoogteverschil in de dakvloer van de 5^e verdieping, als ook een kooiladder op de overgang van pand I naar H ter overbrugging van het hoogteverschil tussen de daken van de 3^e en 4^e verdieping. Op de hoge daken worden looppaden van tegels voorzien ten behoeve van de bereikbaarheid van de installaties.

Daar waar nodig, volgens berekeningen constructeur, worden noodoverstorten (plaats nog nader te bepalen) aangebracht.

De installaties, en ruimtereserveringen voor installaties & PV-panelen t.b.v. commerciële ruimten, en dakdoorvoeren op het dak zijn schematisch weergegeven op de verkooptekeningen.

Dakkapellen

De voorzijde en zijwanden van de dakkapellen in pand B worden uitgevoerd in zink. De binnenzijde van de dakkapellen incl het plafond wordt behangklaar afgewerkt.

Balkons en dakterrassen

Balkons

De balkons ter plaatse van panden C tot en met I worden uitgevoerd in prefab beton voorzien van een anti-slip motief.

Dakterrassen

De woningen met bouwnummers 118, 401, 411 t/m 413, en 501 t/m 504 worden voorzien van een dakterras. Hier worden betontegels van 50x50 centimeter aangebracht. De dakterrassen van pand A (bouwnummers 401 en 501) worden voorzien van kunststof plantenbakken voorzien van beplanting, waarbij er spandraden tbv beplanting tegen de koppevel van pand B zijn aangebracht.

Het gezamenlijke dakterras van het binnenhof op de 1^e verdieping wordt voorzien van betontegels 50x50. Ter plaatse van dit dakvlak worden 4 grote plantvakken opgenomen welke worden voorzien van laag blijvende beplanting. Deze plantvakken liggen op een niveau gelijk aan de tegels. Daarnaast komen er, aansluitend aan de lage plantvakken, 4 hoge plantvakken van cortenstaal waarin behalve bodembedekkers ook meerstammige heesters worden opgenomen.

Het gezamenlijke dakterras op de 4^e verdieping wordt voorzien van betontegels 50x50 en vlakken met mos-sedum.

Staalconstructie

Boven grote sparingen, zoals raamkozijnen en dergelijke worden waar nodig hoekstalen geplaatst als draagconstructie voor de bovenliggende onderdelen, conform opgave constructeur. Voor zover deze staalconstructies in de gevel in het zicht komen, worden deze in een dekkende kleurstelling afgewerkt conform opgave architect. Daarnaast zullen de nodige constructieve stalen elementen worden toegepast volgens opgave van de constructeur.

Trappen

Buientrappen

Op het binnenhof worden ter plaatse van de achtergevel van pand A stalen vlucht trappen opgenomen. De trapbomen worden gecoat, en de treden worden uitgevoerd als thermisch verzinkt. De hekwerken ter plaatse van deze trappen zijn overeenkomstig de hekwerken op de galerijen.

Binnentrappen

De trap in woning F011 wordt uitgevoerd als open houten trap. Op de trapboom wordt een houten spijlen hekwerk opgenomen. Dit hekwerk loopt door op de tussenvloer als vloerafscheiding.

Plafond-, wand- en vloerafwerking

Plafondafwerking

De betonnen plafonds van de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk, met uitzondering van het plafond in de meterkast. De V-naden in de betonnen plafonds blijven zichtbaar.

De appartementen in pand D, op de 1^e tot en met de 4^e verdiepingvloer, worden voorzien van een verlaagd gipsplafond van circa 6 centimeter hoog, welke wordt voorzien van spuitwerk. De betonnen oplegneuzen (ten behoeve van de overgang van vloeren naar constructieve wanden) blijven hierbij aan de binnenzijde van de appartementen in het zicht.

Het appartement met bouwnummer F504 wordt eveneens voorzien van een gipsplafond welke wordt voorzien van spuitwerk. Vanwege de grote verdiepingshoogte ligt de onderzijde van het plafond in deze woning onder de betonneuzen, waardoor deze uit het zicht blijven.

In de meterkasten komt geen plafondafwerking.

In de appartementen van pand D op de 1^e tot en met de 4^e verdieping, komt er in de gang naar de techniekruimte een plafondkoof van gipsbeplating, welke wordt voorzien van spuitwerk.

In de woningen van pand E worden er stalen balken in de vloeren opgenomen welke onder de betonvloer uitsteken. Deze balken worden voorzien van de benodigde brandwerende beplating, en net als de rest van de betonplafonds voorzien van spuitwerk.

Bij de woningen in pand F op de 1^e tot en met de 3^e verdieping worden de badkamer, slaapkamer 1, en een klein stukje van de hal (en bij woning F114 ook de entreehal) uitgevoerd met een gipsplafond welke wordt voorzien van spuitwerk.

Dit geldt eveneens voor een gedeelte van de woonkamer in appartement F411.

Wandafwerking

De wanden in de appartementen, met uitzondering van de betegelde oppervlaktes en de wanden in de meterkast, worden behangklaar (gereed om te behangen) afgewerkt. De wanden van de meterkast worden niet nader afgewerkt.

De wanden in de toiletten boven het tegelwerk worden voorzien van spuitwerk.

Vloerafwerking

De vloeren van het toilet en in de badkamer(s) worden voorzien van vloertegels. De overige vloeren in de appartementen, behoudens achter de knieschotten, worden voorzien van een dekvloer.

Woningen F118, F401, en F501 tot en met F503, krijgen een houten bordes ter plaatse van de toegang tot het dakterras.

Woningen F411 tot en met F413, en woning F504, krijgen een bouwkundige vloerverhoging ter plaatse van de toegang tot het dakterras van circa 2 tredes hoog. De eerste trede wordt afgewerkt met hetzelfde materiaal als de vensterbank. De bovenzijde van de vloerverhoging wordt voorzien van een dekvloer.

Tegelwerk

Wandtegels

De wanden van het toilet en de badkamer(s) worden betegeld met keramische tegels, een en ander volgens monster (wit glanzend, formaat 30x60 centimeter, liggend geplaatst) en worden lichtgrijs gevoegd. Het wandtegelwerk in het toilet wordt aangebracht tot circa 150 centimeter vanaf de vloer en in de badkamer tot plafond.

De uitwendige hoeken worden voorzien van een haaks RVS jolly-profiel. Inwendig betegelde hoeken worden gekit. De vloer- en wandtegels zullen 'niet strokend' worden verwerkt (voegen van de wand- en vloertegels lopen niet in elkaars verlengde door).

Vloertegels

De vloeren van het toilet en de badkamer(s) worden betegeld met keramische vloertegels, een en ander volgens monster (kleur antraciet, formaat 45x45 centimeter) en worden grijs gevoegd. Inwendige hoeken worden gekit. Ten behoeve van het afschot in de douchehoek wordt bij de overgang, daar waar nodig, een rvs profiel toegepast in de vloer.

Vensterbanken

Onder de buitenkozijnen wordt aan de binnenzijde een wit gemêleerd kunststeen vensterbank aangebracht, met uitzondering van de badkamers (deze worden betegeld).

Schilderwerken

Buitenschilderwerk

De houten buitenkozijnen, ramen en deuren worden voorzien van een dekkend verfsysteem in kleur, conform opgave architect, waarbij de kleur van de draaiende delen afwijkend is van de kleur van het kozijn.

Binnenschilderwerk

De volgende onderdelen worden over de reeds fabrieksmatig aangebrachte voorbehandeling afgewerkt met een dekkend watergedragen verfsysteem:

- De binnenzijde van de houten gevelkozijnen, ramen en deuren in kleur gelijk als aan buitenzijde.
- De eventuele binnenaftimmeringen van de gevelkozijnen in kleur wit.
- De trapgat-/daklukaftimmeringen in kleur wit
- De trapbomen en hekwerken van de trap in woning F011 in kleur wit; de onder- en bovenzijde van de trap(treden) worden vanaf fabriek gegrond en niet nader afgewerkt.

- De aftimmeringen van de vloerverwarmingsverdelers (daar waar deze niet zijn gepositioneerd in de techniek ruimte) in kleur wit

De overige niet genoemde onderdelen en leidingen worden niet geschilderd.

Beglazing

In alle glasopeningen van de buitengevelkozijnen, -ramen en –deuren wordt, conform tekening, hoogwaardig isolerende beglazing aangebracht. Daar waar volgens voorschriften vereist, zal er veiligheidsbeglazing worden toegepast.

Binnenriolering

Vanaf de diverse aansluitpunten worden kunststof leidingen gelegd en aangesloten op de buitenriolering. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in kunststof en voorzien van de nodige stankafsluiters en beluchtingen. In de keuken worden de afvoeren (spoelbak en vaatwasser) opbouw afgedopt. Voor de wasmachine en de wasdroger in de techniekruimte wordt een afvoerset met sifon en kunststof afvoerbuus opbouw geplaatst. De leidingen van de binnenriolering zijn tot 80°C hittebestendig.

De rioleringsleidingen van de appartementen komen uit in de commerciële ruimten op de begane grond. Deze leidingen worden onder het plafond van de commerciële ruimte versleept naar nabijgelegen kolommen, alwaar deze langs de kolommen zakken naar de kelder. Deze zakleidingen naast de kolommen worden omtimmerd. De ontstane kokers maken daarmee deel uit van de appartementen en behoren niet tot de commerciële ruimten.

Keukenvorbereiding

De appartementen worden zonder keukeninrichting geleverd. Wel worden de installatievoorzieningen aangebracht op de basispositie zoals op de verkooptekeningen is aangegeven, ten behoeve van:

- Twee stuks dubbele wandcontactdozen voor huishoudelijke apparaten.
- Eén dubbele wandcontactdoos voor een koel-/vrieskast.
- Eén enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor vaatwasser.
- Eén enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een (combi)magnetron.
- Eén enkele wandcontactdoos op een aparte groep voor een boiler.
- Een afgedopte koud- en warmwaterleiding en een riolafvoer voor een spoelbak/vaatwasser (deze wordt gecombineerd met de gootsteenaansluiting). De waterleidingen en riolafvoer worden voor de wand gemonteerd.
- Eén perilex aansluitpunt op een aparte kookgroep (2x 230V) voor een elektrische kookplaat, maximaal 7,4 kW.
- Eén enkele wandcontactdoos voor een recirculatiekap.

Waterinstallatie

Waterleidingen

De appartementen worden middels een individuele watermeter in de meterkast aangesloten op het openbare net. De aanleg- en aansluitkosten zijn in de vrij op naam-prijs begrepen. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

In de kelder onder pand D wordt een collectieve drukverhogingsinstallatie geplaatst.

De drinkwaterleidingen worden uitgevoerd in kunststof en worden volgens de geldende voorschriften aangelegd. De leidingen in de badkamer, keuken en toiletten worden in de muur of in de vloer weggewerkt. In de overige ruimtes worden de leidingen als zichtleidingen uitgevoerd. Na aansluiting op het gemeentelijk waterleidingnet is de installatie klaar voor gebruik.

Koud water

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter in de meterkast naar de volgende tappunten:

- De positie van de mengkraan in de keuken (afgedopt).
- De vaatwasser in de keuken ter plaatse van de gootsteen (afgedopt).
- Het fonteintje in de toiletruimte.
- De toiletcombinaties.
- De bad-, douche- en wastafelmengkranen in de badkamer.
- De opstelplaats van wasmachine, afgemonteerd met wasmachinekraan.
- De vorstvrije buitenkraan aan de achtergevel van woning F011, evenals de dakterrassen van de appartementen F401, F411 t/m F413, F501, en F504

Warm water

Het warme water voor huishoudelijk gebruik wordt geleverd door een lucht-/waterwarmtepomp installatie. Het beschikbare tapwater zorgt bij normaal gebruik voor voldoende warmtapwater.

De boiler kan ingesteld worden tot een equivalente inhoud van ca 300 liter warm water van 38°C en voldoet hiermee aan de eisen van het SWK. De boiler heeft een netto inhoud van 165 liter.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de warmtepompinstallatie naar de volgende tappunten:

- De positie van de mengkraan in de keuken (afgedopt).
- De bad-, douche- en wastafelmengkranen in de badkamer.

Woningen F413 en F504 worden uitgevoerd met een separate 300 liter boiler.

Ten behoeve van de algemene voorzieningen wordt er een vorstvrije buitenkraan opgenomen ter plaatse van het gemeenschappelijke dakterras op de 4^e verdieping. De plantvakken op het binnenhof op de 1^e verdieping worden voorzien van irrigatie.

In de kelder onder pand D, en op de begane grond onder pand H, zijn er uitstortgootstenen voorzien met een boiler.

Sanitair

De appartementen worden voorzien van modern sanitair. Zie de project specifieke brochure.

Het sanitair is exclusief accessoires. Wanneer er in optionele sfeer accessoires worden gekozen, worden deze niet gemonteerd, tenzij de positie op showroomtekening gemaatvoerd is aangegeven.

Gas

Uw appartement is klaar voor een gasloze toekomst. Een gasaansluiting wordt niet aangelegd.

Verwarmingsinstallatie

De appartementen worden voorzien van een lucht/water-warmtepompinstallatie met warmwatervoorziening. Een gedeelte van deze installatie bevindt zich op het dak van het appartementengebouw. Op de verkooptekening is de plaats van de installatie in de technische ruimte indicatief aangegeven. De exacte positie wordt in een later stadium door de installateur definitief bepaald.

De appartementen F401, F412 en F501 t/m F503 krijgen een warmtepomp installatie met een individuele binnen- en buiten-unit aangesloten op de individuele meterkast.

De resterende 37 appartementen worden aangesloten op een 7-tal semi-collectieve buitenunits, zogeheten drycoolers, met een individuele warmtepomp in het appartement aangesloten op de eigen meterkast. Deze drycoolers worden aangesloten op de algemene voorzieningen van de VVE en worden voorzien van separate elektriciteitsmeters. Kosten voor onderhoud, het instant houden, en het verbruik van deze semi-collectieve units op het dak komen voor rekening van de betreffende aangesloten appartementen per unit.

In de dekvloeren, met uitzondering van de meterkast, technische ruimte en toilet, wordt vloerverwarming gelegd. Onder de keukenkasten in de aangegeven zone, wordt geen vloerverwarming aangebracht. Het is eventueel mogelijk om op een andere plaats een zone vrij van vloerverwarming te maken. Vraag de kopers begeleider naar de mogelijkheden.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van thermostaten welke zijn gemonteerd in de verblijfsruimten (woonkamer en slaapkamers). De thermostaat van de ruimte stuurt zowel de groep van de vloerverwarming/koeling van de ruimte aan, als ook de warmtepomp zelf. U dient er rekening mee te houden dat de verwarming in de badkamer geen separate thermostaat heeft en op basis van warmtevraag van de overige ruimten verwarmd.

In de badkamer wordt in de dekvloer vloerverwarming aangelegd (niet onder bad en/of in de doucheruimte). De ruimtetemperatuur in de badkamer kan worden geregeld met de elektrische badkamerradiator met thermostaatregeling. De op verkooptekening aangegeven designradiator is qua positie en afmeting indicatief.

De capaciteit van de installatie is berekend volgens de eisen van SWK Garantie- en Waarborgregeling, waarbij de ruimtetemperaturen volgens onderstaand overzicht, bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle ruimtes, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

- Hal 18°C (niet verwarmd)
- Woonkamer, keuken, slaapkamers 22°C
- Toilet 18°C (niet verwarmd)
- Badkamer(s) 22°C
- Inpandige onbenoemde ruimte (berging, technische ruimte) 15°C

Het leidingwerk is weggewerkt in de wanden en vloeren, met uitzondering van de leidingen in de technische/wasmachineruimte.

De locatie en positie van de verdelers voor de verwarming zijn op de verkooptekeningen aangegeven. Bij de keuze van een vloerafwerking dient u uit te gaan van een maximale warmteweerstand van 0,09 (m².K)/W. Uw vloerleverancier kan u hierin adviseren.

De door ons aangebrachte warmtepompen zullen, in het kader van te verstrekken garantie, na oplevering worden aangesloten op internet. Hiervoor zal gebruik gemaakt worden van de internetaansluiting van de bewoners. Deze aansluiting op het internet zal gerealiseerd worden enkele weken na oplevering tijdens de nazorg service ronde.

Koeling

De toegepaste lucht/water-warmtepompinstallatie (zowel uitgevoerd met een individuele of semi-collectieve buitenunit) heeft de mogelijkheid om beperkt te koelen.

Met deze koeling is de ruimte temperatuur circa 4 a 5 graden te verlagen. Dit systeem heeft niet dezelfde eigenschappen als een airco-systeem. Koeling via de vloer reageert minder snel. Daarnaast is de koelcapaciteit afhankelijk van het vloeroppervlak.

Ventilatie

Ventilatie in de algemene ruimtes

De vluchtrappenhuizen, lifthallen en entreehallen worden deels natuurlijk / deels mechanisch geventileerd.

Ventilatiesysteem in het appartement

De appartementen worden voorzien van een balans-ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW-installatie). De aan- en afvoer van de lucht geschiedt op mechanische wijze. Op de verkooptekening is de plaats van de installatie in de technische ruimte indicatief aangegeven. De exacte positie wordt in een later stadium door de installateur definitief bepaald. De afzuiging vindt plaats in het toilet, de badkamer, de keuken en de technische ruimte. De inblaas van verse lucht vindt plaats in de woonkamer en slaapkamers. Voor de bediening wordt een hoofdbedieningsunit aangebracht in de woonkamer nabij de thermostaat van de verwarmingsinstallatie. Daarnaast wordt er in de badkamer een losse schakelaar geleverd, voorzien van een timer, om de afzuigcapaciteit tijdelijk te verhogen. Tevens is de ventilatie unit zelf voorzien van een geïntegreerde vochtsensor.

Het idee van de warmteterugwinning werkt als volgt: De warme (kamertemperatuur) binnenlucht wordt geleid (nadrukkelijk niet gemengd) langs de verse, maar koude in te blazen buitenlucht. Hierdoor wordt de koude buitenlucht door middel van warmteafgifte van de afgezogen binnenlucht opgewarmd alvorens deze via de inblaasventielen het appartement wordt ingeblazen. De ventilatie-unit is voorzien van een bypass, waardoor in de zomer de ingeblazen lucht niet onnodig wordt opgewarmd. De warmtewisselaar werkt dus alleen wanneer "voorverwarming" van de buitenlucht gewenst is.

Vanaf de ventilatie-unit worden kunststof kanalen inclusief hulpstukken gemonteerd. Deze kanalen zijn, met uitzondering van de technische ruimte, ingestort in de betonnen vloeren.

Ten behoeve van een optimale werking van het ventilatiesysteem moet de lucht zich vrij door het gehele appartement kunnen verplaatsen, hiertoe worden ruimtes onder de binnendeuren gelaten en wordt er, indien noodzakelijk voor de capaciteit, een overstroomrooster boven de binnendeuren aangebracht. Voor een goedwerkend ventilatiesysteem is het noodzakelijk de ruimte onder de deur en overstroomroosters ook na oplevering te respecteren.

Op de verkooptekeningen is de plaats van de afzuig- en inblaasventielen, indicatief, in het plafond of wand aangegeven. Deze locaties worden in een latere fase door de installateur, na berekeningen, definitief bepaald. In het dakvlak worden doorvoeren aangebracht ten behoeve van de ventilatieafvoer en rioolbeluchting. Ten behoeve van de ventilatieaanvoer worden kanalen horizontaal over het dak versleept om verse lucht aan te zuigen op voldoende afstand van de diverse afvoeren waarmee vermenging wordt voorkomen.

Elektrische installatie

Elektra in de algemene ruimten

Verlichting, rookmelders, en (afsluitbare) wandcontactdozen zoals aangegeven op de verkooptekening.

Elektra in het appartement

Elk appartement wordt voorzien van een afzonderlijke meterkast met een 3x25A huisaansluiting. De aanleg- en aansluitkosten hiervoor zijn begrepen in de koopsom.

De elektrische installatie van het appartement wordt aangelegd vanuit de meterkast, conform de voorschriften van het leverend elektriciteitsbedrijf en NEN1010:

- Drie groepen voor verlichting inclusief wandcontactdozen voor algemeen gebruik (lichtnetgroepen).
- Eén groep voor een (combi)magnetron /-oven.
- Eén groep voor een vaatwasser.
- Eén kookgroep van 2x 230V (maximaal 7,4 kW) voor een elektrische kookplaat.
- Eén groep voor een boiler / kokend water kraan
- Eén groep voor een wasmachine.
- Eén groep voor een wasdroger.
- Eén groep lucht/water-warmtepomp.

De wandcontactdozen, schakelaars en lichtpunten zijn aangegeven op de verkooptekening.

Op diverse plaatsen worden rookmelders aangebracht, deze zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, onderling gekoppeld en voorzien van een noodbatterij. De gehele installatie is, exclusief de installatie in de meterkast, uit het zicht weggewerkt.

De elektra-aansluitingen worden standaard op de volgende circa-hoogte aangebracht, tenzij anders vermeld::

- Schakelaars +105 centimeter.
- Wandcontactdozen +30 centimeter, met uitzondering van de wandcontactdozen gecombineerd met een schakelaar, deze wordt geplaatst op +105 centimeter.
- Wandcontactdozen in de technische ruimte voor wasmachine en droger op +105 centimeter.
- Wandcontactdozen in de keuken op diverse hoogten ten behoeve van apparatuur.
- Wandcontactdozen in de keuken voor huishoudelijk gebruik op +125 centimeter.
- Positie van de wandcontactdozen en schakelaars in de badkamer volgens gegevens showroom.
- Wandlichtpunt badkamer +180 centimeter.

Het schakelmateriaal is glanzend wit.

Zonnepanelen.

Op het dak worden geen zonnepanelen aangebracht.

De vrije ruimte op het dak is gereserveerd voor eventuele PV-panelen voor de commerciële exploitant(en) welke de ruimtes op de begane grond exploiteren, om aan vigerende regelgeving te kunnen voldoen.

Communicatie- en beveiligingsinstallaties

Videfooninstallatie

De appartementen worden uitgevoerd met een videfooninstallatie met kleurenscherm. Bij de toegangsdeuren van de centrale entrees in pand D en I op de begane grond wordt een buitenpost met camera geplaatst en vanuit het appartement kan de toegangsdeur in de entree worden geopend als de entreedeur in het nachtslot zit. De locatie van de binnenpost van de videfoon in de woning staat aangegeven op de verkooptekening. Een tweede buitenpost met camera wordt gerealiseerd nabij de deuren tussen de centrale entrees (waarin de postkasten zijn gelegen) en de liftvoorportalen op de begane grond. Deze tweede buitenpost van de videfoon is bruikbaar gedurende de dagstand. Het gebruik van een dag- en nachtstand is het gevolg van het feit dat de postkasten in de centrale hal gelegen zijn. De postkasten zijn op deze manier gedurende de dagstand bereikbaar voor postbezorgers. De dag- /nachtstand zal middels een tijdslot worden ingesteld.

De postkasten voor de commerciële ruimten onder pand A t/m D (4 stuks) zijn opgenomen in de centrale hal onder pand D. De postkasten voor de commerciële ruimten onder pand E t/m I (6 stuks) zijn opgenomen in de centrale hal onder pand I.

Elk appartement wordt bij de voordeur voorzien van een beldrukker.

Data.

In de appartementen komt glasvezel binnen in de meterkast en deze wordt aangesloten op een signaalovernamepunt. Vanuit dit punt worden bedrade UTP-aansluitingen voorzien, welke op de verkooptekening zijn aangegeven.

De op verkooptekening met "D" aangegeven punten zijn bedraad middels een UTP CAT5e-kabel en afgemonteerd met een UTP-aansluitpunt, in de kleur wit en zitten op een hoogte van 30 centimeter +vloerpeil. In de meterkast zullen de UTP CAT5e-kabels met voldoende overlengte worden afgemonteerd met een UTP-stekker. Een internet / telefoon / televisie abonnement is door de bewoner vrij om af te sluiten bij een marktpartij.

CAI.

In de appartementen komt de CAI (Ziggo) binnen in de meterkast en wordt aangesloten op een signaalovernamepunt. Vanuit dit punt wordt de woonkamer van CAI voorzien, welke op de verkooptekening is aangegeven.

Dit CAI-aansluitpunt is middels een coaxkabel afgemonteerd, in de kleur wit en zit op een hoogte van 30 centimeter +vloerpeil. Een internet / telefoon / televisie abonnement is door de bewoner vrij om af te sluiten bij Ziggo.

Loze leidingen.

In de appartementen zijn diverse loze leidingen opgenomen, deze zijn aangegeven op de verkooptekening. De loze leidingen komen allen uit in de meterkast.

De loze leidingen zijn afgewerkt met een blinde plaat en voorzien van inspectiedraad, kleur wit en zitten op een hoogte van 30 centimeter +vloerpeil en vallen in hetzelfde afdekraam als naastgelegen punt(en) (wandcontactdozen).

Liftinstallatie

Blok F wordt voorzien van twee liftinstallaties. In pand D is een lift voorzien met stopplaatsen op de begane grond en woonverdiepingen, voor bewoners/bezoekers van blok F. In pand H (entree naar lift in pand I) is een lift voorzien met stopplaatsen op laag -1, de begane grond en de woonverdiepingen. Deze lift is behalve toegankelijk voor bewoners/bezoekers van blok F, ook toegankelijk voor (mede)eigenaren van de parkeergarage van het Gasthuiskwartier.

In de kelder onder pand H is er een rolstoellift voorzien met stopplaatsen op laag -1 en -2, ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeergarage onder blok F.

Slotbepaling

Deze documentatie is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, lantaarnpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt de aannemer zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impression en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen. De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatieroosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of deze Technische Omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is aangegeven welke onderdelen van de verkoopbrochure wel en niet tot de overeenkomst behoren. Aan de onderdelen die niet tot de overeenkomst behoren, kunnen geen rechten worden ontleend.