

DE WIJNBERG

Technische Omschrijving De Wijnberg Grave

Appartement 1/8/11/12/14/15/18/24/29

Deze technische omschrijving (T.O.) vormt een geheel met de tekeningen. Indien het T.O. afwijkt van de tekeningen, geldt deze technische omschrijving.

A. BIJ HET PROJECT BETROKKEN PARTIJEN:

Opdrachtgever:	Oude Haven Grave B.V. Groesvlaas, 5763 PD Milheeze.
Ontwikkeling:	Prinsental Vastgoed B.V. Groesvlaas, 5763 PD Milheeze.
Architect:	Architecten EN EN Jeroen Boschlaan 2, 5613 GA Eindhoven.
Constructeur:	Ingenieursbureau Verhoeven Leenders B.V Rudigerstraat 10, 5408 AB Volkel.
Aannemer:	Aannemingsbedrijf Jan Oosterhout bv. Bijsterhuizen 51-15, 6604 LX Wijchen
Notaris:	Notariskantoor Barbara van Kampen, Mgr. van den Boerpark 2-2a, 5342 CD Oss.
Architect landschap:	Kruit Kok landschap architecten, Torenalee 45, 5617 BA Eindhoven.

B. INLEIDING EN ALGEMENE OMSCHRIJVING:

Deze technische omschrijving omvat de appartementen welke in het project l'am Grave worden gerealiseerd. Deze technische omschrijving heeft betrekking op het appartementencomplex De Wijnberg, het transformatie gedeelte in het zuidelijk deel. In deze technische omschrijving treft u de specificaties aan van de materialen, afwerking en uitrusting. De appartementen zijn ontworpen door Architecten EN|EN uit Eindhoven. Alle appartementen zijn op de plattegronden aangegeven met een specifiek appartement nummer.

De inhoud van de verkooptekeningen en technische omschrijving is zorgvuldig opgesteld. Omdat het hier een transformatie van een bestaand pand betreft kunnen tijdens de bouwwerkzaamheden maatverschillen ontstaan. Genoemde maten in de verkooptekeningen en omschrijving zijn dan ook circa maten.

De toe te passen materialen worden door de aannemer bemonsterd en zijn ter goedkeuring van de architect.

Aan de (verkoop)brochure en project gerelateerde uitingen kunnen geen rechten worden ontleend. Deze zijn niet van toepassing en maken geen onderdeel uit van deze overeenkomst.

Het Project is de transformatie van een bestaand gebouw uit 1934. Het gebouw heeft tot 2013 dienstgedaan als bejaardenhuis.

In 2013 is het bejaardentehuis verhuisd naar de andere kant van Grave en is het gebouw leeg komen te staan. In Juni 2017 is het bejaardenhuis verkocht en heeft de nieuwe eigenaar het gebouw samen met de gemeente her- ontwikkeld/getransformeerd naar 25 appartementen. De Wijnberg, is gebouwd middels een authentieke betonconstructie en overige kenmerken uit die tijd. Met al deze facetten hebben we rekening gehouden tijdens de ontwikkeling van het project. Zelf hebben we er nog een aantal aan toegevoegd, het gebouw moet natuurlijk een upgrade krijgen naar de huidige tijd en het moet plezierig zijn om erin te wonen. We hebben gekeken naar zichtlijnen bij het maken van de indelingen en de nieuwe ramen, we hebben goed gekeken naar buitenruimtes, sommige appartementen hebben een eigen terras andere hebben een balkon, erker of loggia.

De appartementen zijn als een "Loft" woning ontworpen met een kwalitatieve saus erover, niet overdone maar netjes, compleet en van goede kwaliteit. Het casco van het pand en een gedeelte van de bestaande afwerking van de appartementen en de algemene ruimtes is natuurlijk al bestaand en koop u zoals het is (as is where is).

U koopt dus ook een bestaand gebouw. Alle onderdelen zijn door ons geïnspecteerd en worden indien nodig aangepast aan de huidige tijd en normen, gerestaureerd/hersteld of vernieuwd.

C. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN:

Voor De Wijnberg, is het Bouwbesluit van toepassing voor transformatie van gebouwen, zoals deze 3 maanden voor de datum aanvraag omgevingsvergunning geldig was. Daarnaast gelden de voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven en brandweer;

In verband met de gevelarchitectuur is de z.g. krijtstreepmethode toegepast. Deze krijtstreepmethode is aangegeven op de verkoop-tekeningen als een diagonaal gearceerd gedeelte in de plattegrond. Deze gearceerde oppervlakte is niet meegerekend als verblijfsruimte (krijtstrepen). Conform de geldende wet- en regelgeving wordt hiermee voldaan aan de eisen voor daglichttoetreding en ventilatie. Tevens zijn er een aantal appartementen gesitueerd in de bestaande Wijnberg (transformatie). Bij deze appartementen kan wellicht in het voorjaar of zomer een temperatuuroverschrijding ontstaan. Verkoper/aannemer is hier niet verantwoordelijk voor.

D. CONSTRUCTIEVE OPBOUW:

- **Peil:**

Als Peil voor het gebouw wordt bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer aangehouden. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De bruto vrije hoogte (onafgewerkte vloer tot bouwkundig plafond) van de verblijfsruimten verwijzen wij naar de doorsnede tekeningen.

- **Fundering:**

De fundaties van het bestaande gebouw zijn bestaand en worden in de transformatie gerespecteerd. Indien mogelijk met de beschikbare gegevens van het oude gebouw. De nieuwbouw vleugel is gefundeerd op palen vlgs berekening constructeur.

- **Laagstgelegen vloeren en overige vloeren:**

De begane grondvloeren boven een kruipruimte of boven de parkeergarage zijn aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal. De begane grond vloeren boven het souterrain zijn niet geïsoleerd e.e.a. conform bouwfysische eisen van het bouwbesluit bestaande bouw. De begane grond vloeren en de verdiepingvloeren van de woningen zijn betonnen vloeren daar waar nodig voorzien van zwevende dekvloeren (nat of droog) De dekvloer is aan de onderzijde daar waar nodig voorzien van isolatiemateriaal, ter beperking van contactgeluid. Dit is veelal het geval bij de appartementen geheel of gedeeltelijk in de transformatie.

Bij toepassing van een harde vloerafwerking (gietvloer of parket) wordt er geadviseerd vooraf een exacte omschrijving van de vloeropbouw via de kopers begeleiding van de aannemer op te vragen en deze omschrijving aan de leverancier voor te leggen, zodat deze kan adviseren inzake de toe te passen ondervloer.

- **Woning-scheidende muren, bouwmuren en kolommen:**

De bestaande en woning-scheidende wanden en binnenwanden zijn van beton of metselwerk daar waar nodig worden deze wanden voorzien van een z.g. metal-stud voorzetwand om aan de geluidseisen te voldoen. De nieuwe woning-scheidende wanden en binnenwanden worden uitgevoerd in beton, metselwerk of metal-stud, allen behang klaar afgewerkt. Overige bestaande of nieuwe constructieve bouwmuren, binnenmuren en kolommen zijn in gewapend beton, staal of in metselwerk uitgevoerd.

- **Buitengevel en buitengevel openingen:**

De bestaande buitengevels van het oude gebouw De wijnberg worden met hoge druk gereinigd en geïsoleerd met het na-isolatie principe in de bestaande spouw. De nieuwe gevels worden tijdens de ruwbouwfase voorzien van isolatie. Bij de na-isolatie van de bestaande spouw kunnen z.g. koudebruggen in de spouw aanwezig zijn die we niet kunnen vermoeden of constateren. Deze koudebruggen kunnen in beperkte mate de totaal isolatiewaarde van de gevel beïnvloeden. Aannemer kan dit niet voorkomen en is hier niet verantwoordelijk voor.

Gevels (dichte delen):

De buitengevels zijn van baksteen metselwerk, van een z.g. iso-stuc systeem of een slemwerk/ keimwerk of voorzien van een houten afwerking (plaatmateriaal). Daar waar herstel en/of restauratiewerkzaamheden in de gevel plaats vinden worden deze zoveel mogelijk uitgevoerd in bijpassende baksteen

Koziijnen en ramen buitengevel:

De bestaande en nieuwe kozijnen met ramen en deuren zijn van hout of staal in het werk geschilderd dan wel gemoffeld in kleur. De nieuwe kozijnen worden voorzien van geïsoleerde dubbele beglazing. Er is geen buitenzonwering aanwezig. In de monumentale ramen/kozijnen aan de Oliestraat en Brugstraat worden de stalen inzet ramen vervangen door nieuwe aluminium raamdelen. De bestaande en te handhaven houten kozijnen worden daar waar nodig hersteld en opnieuw geschilderd. Bewassing van de ramen geschied in gezamenlijke opdracht van de V.V.E en van buitenaf voor zover vanaf binnen niet mogelijk is.

Waterslagen/lateien/ afdekkappen:

Waterslagen zijn van staal, baksteen of beton, volgens opgave architect.

Ventilatievoorzieningen:

In ramen, deuren, gangen, boven voordeuren en puien zijn daar waar nodig ventilatievoorzieningen/installaties opgenomen. Op deze wijze wordt voldaan aan de geldende normen voor ventilatie, geluidisolatie en door-spuikbaarheid. Het basisprincipe betreft natuurlijke luchttoevoer en mechanische afzuiging per appartement.

Hekwerk/ borstwering balkons:

De hekwerken bestaan hoofdzakelijk uit staal, kleur n.t.b. door de architect. De hekwerken zijn op de verkooptekeningen schematisch weergegeven, e.e.a. volgens ontwerp architect.

Hang en sluitwerk:

Hang en sluitwerk is volgens geldende normen en ter goedkeuring architect.

Hoofdentree:

De hoofd-entree is elektrisch vanuit de appartementen te ontgrendelen middels een intercom installatie. De bestaande hoofdentree pui is van hout met voorzien van een deurdranger en cilinderinsteek slot met dagschoot.

• **Binnendeuren en kozijnen:**

Voordeuren appartementen:

Daar waar mogelijk worden de bestaande deuren met kozijnen gehandhaafd. Daar waar dit niet kan worden de houten kozijnen en deuren vervangen door nieuwe kozijnen en deuren (kleur n.t.b.) met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), cilinderinsteek slot met driepunt sluiting. De deuren zijn voorzien van een deurknop en een deurbeldrukker naast de deur. Er wordt getracht zoveel mogelijk de bestaande deuropeningen te gebruiken i.v.m. beschadigen van de monumentale gang. In de nieuwbouw gedeelten worden natuurlijk nieuwe kozijnen en voordeuren geplaatst.

Deuren algemene ruimten, bergingen:

Daar waar mogelijk worden de bestaande deuren met kozijnen gehandhaafd. Daar waar dit niet kan worden de houten kozijnen en deuren vervangen door nieuwe kozijnen en deuren (kleur n.t.b.) met gegalvaniseerde scharnieren en een cilinder-insteekslot. Deurkruk blank metaal geëloxeerde uitvoering (deurkrukken entreehallen in luxe uitvoering). Deuren in de algemene ruimten en deuren van bergingsgangen worden, daar waar nodig, met drangers uitgevoerd.

Sleutelplan:

Het sleutelplan bestaat uit 3 typen sleutels:

- Algemene entreedeur en algemene achter deur (per woning 2 sleutels)
- Voordeur appartement/ berging/ (per woning 2 sleutels)
- Postkast (per woning 2 sleutels).

Voor de sleutels genoemd onder punt 1, 2 en 3 zal gebruik gemaakt worden van gecertificeerde sleutels. Dit betekent dat alleen sleutels bijgemaakt kunnen worden op vertoon van een sleutelcertificaat. Het certificaat zal in het bezit worden gesteld van de VvE beheerder.

Tochtprofielen:

In alle nieuwe beweegbare delen in de gevel zullen in de sponning zijn voorzien van tochtprofielen in de bestaande beweegbare delen daar waar mogelijk is.

- **Daken en dakbedekking:**

Het dak van de appartementen is uitgevoerd als een plat dakbedekking van bitumen of in een oranje pannendak. De pannen worden gecontroleerd op kwaliteit, daar waar nodig opnieuw gelegd en/of vervangen door een bijpassende pan. Het dak wordt van binnenuit geïsoleerd.

Dakterrassen:

De dakterrassen worden uitgevoerd in betontegels, afmetingen en kleur v.l.g.s. opgave architect. Daar waar op tekening aangegeven worden privacy scherm voorzien dit kan in de vorm van een scherm, een hek of een groenvoorziening, afmetingen, vorm materialisatie v.l.g.s. opgave architect.

- **Hemelwaterafvoeren:**

Het hemelwater vanaf de platte daken wordt afgevoerd middels HWA-systeem aan de gevel.

- **Binnenwanden:**

De niet woning-scheidende wanden en de nieuw te plaatsen woning-scheidende wanden van de appartementen worden uitgevoerd als metal-stud wanden welke voldoen aan de voor dit project geldende geluidsisolatie - voorschriften. Schachtwanden eveneens in metal-stud wanden. De dikte van de wanden bedraagt circa 100/155 mm. de bestaande binnenwanden blijven van het materiaal zoals ze nu ook zijn.

- **Trappen:**

De trappen zijn dicht en van vurenhout, de trappen worden niet afgeschilderd maar geleverd in de grondverf.

- **Ondergrondse huisvuilcontainers:**

Huisvuilcontainers zullen worden geplaatst door gemeente ergens in het openbaar gebied nabij de gebouwen.

E. AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN:

• Entreeportaal (begane grond):

Het entreeportaal is alleen toegankelijk voor bezitters van een sleutel en toegelaten bezoekers.

- Vloer: vloertegelwerk bestaand daar waar kan en benodigd herstellen, e.e.a. op aanwijzen architect.
- Wanden: tegelwerk/stucwerk bestaand, voorzien wordt van texwerk daar waar kan en benodigd herstellen e.e.a. op aanwijzen architect.
- Plafond: bestaand beton structuur daar waar nodig herstellen e.e.a. op aanwijzen architect. Het plafond blijft in de afwerking zoals het huidig is. Daar waar nodig komen installatie kanalen/leidingen in het zicht.
- Overige: plafondverlichting volgens opgave architect. Brandwerende voorzieningen waar nodig volgens voorschriften van de brandweer. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de entreehal wandcontactdozen aangesloten op de algemene meter aangebracht.
- Brievenkasten & beltableau: buiten bij de centrale entree komen afsluitbare metalen brievenkasten met naambordjes incl. huisnummer. Tevens komt aan de buitenzijde een beltableau. Kleuren en afwerking volgens opgave architect. De intercom-installatie is bedienbaar vanuit de appartementen.

• Binnen gangen:

- Vloer: vloertegelwerk bestaand daar waar kan en benodigd herstellen, e.e.a. op aanwijzen architect.
Wanden: tegelwerk/stucwerk bestaand, voorzien wordt van texwerk daar waar kan en benodigd herstellen e.e.a op aanwijzen architect.
- Plafond: bestaand beton structuur/ bestaand stucwerk, daar waar nodig herstellen e.e.a. op aanwijzen architect. Indien vanuit techniek en als/of de architect dat nodig vindt zal er een z.g. metal stud systeemplafond (of z.g. eilanden) worden aangebracht ter afscherming van de installaties en/of ter verfraaiing van de gangen. Het plafond blijft in de afwerking zoals het huidig is
- Trappen: bestaande trappen met hekwerken en leuningen worden hersteld daar waar nodig en kan. De nieuwe vluchtrap is van staal met stalen/houten treden. E.e.a. op aanwijzen architect.
- Overige: volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Verlichting in/aan plafond en/of wand. Verlichting entree en gangen met een bewegingssensor aangesloten op de algemene meter. Verlichtingsarmaturen vlg. opgave architect. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de gang wandcontactdozen aangebracht aangesloten op de algemene meter. Plafond verlichting volgens opgave architect.

• Bergingen/souterrain algemeen/fietsenstalling (nivo 0 en -1),

- Vloer: vloerafwerking bestaande dekvloer blijft gehandhaafd daar waar nodig hersteld.
- Wanden: stucwerk daar waar nodig herstellen en opnieuw voorzien wordt van texwerk. E.e.a. op aanwijzen architect.
- Kozijnen: houten kozijnen met houten deur (bestaand en nieuw) voorzien van cilinderslot.
- Plafond: bestaande beton structuur daar waar nodig en kan herstellen e.e.a. op aanwijzen architect.

- Overige: verlichting in de bergingen zijn aangesloten op de algemene meter met lage zekerwaarde. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden wandcontactdozen aangebracht. De mogelijkheid bestaat dat leidingen in het zicht komen.
 - Fietsenstalling, daar waar kan kunnen de fietsen in eigen berging gestald worden. Als dit niet mogelijk is, is er een algemene fietsenstalling voorzien in de kelder. De afwerkingen zijn als bestaand. Het souterrain is voor de fietsen bereikbaar middels een fietsenlift.
 - Technische ruimten, in het gebouw bevinden zich de nodige technische ruimten. Deze worden uitgevoerd conform de eisen en zijn afsluitbaar met een cilinderslot.
 - Lift, het souterrain is niet bereikbaar middels een lift, enkel per trap. (Fietsenlift uitgezonderd)
- **Daktuin:**
 - De algemene daktuin, het gedeelte boven de parkeergarage en tussen de nieuwbouw vleugel en de stadspannen in, **kan alleen gebruikt worden door de appartementen 8/23/22/21/20/19 en 18 de overige appartementen kunnen hier geen gebruik van maken. Deze daktuin is** opnieuw ontworpen en is niet meer zoals in de huidige marketing/verkoop stukken aangegeven. (Brochures, artist impressies en de website incl. het introductie filmpje zijn niet meer van toepassing). De op deze daktuin gesitueerde privé-terrassen blijven hetzelfde oppervlak maar de materialisatie en de indeling/inrichting van de totale daktuin zal veranderen. De landschap architect samen met de architect is hier leidend in.

F. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN:

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de appartementen van De Wijnberg.

- **Algemeen:**
 - Alle vloeren in de appartementen zijn uitgevoerd als zwevende dekvloer (ter beperking van contactgeluid) bestaande uit een isolatieplaat/deken met daarop een dekvloer. Dit kan een cementgebonden dekvloer zijn of een z.g. “droge dekvloer” een vloersysteem van plaatmateriaal. e.e.a ter keuze aannemer. Een uitzondering hierop zijn de app 16/17/19/20/21 en 22 en 29 gedeeltelijk omdat de woningen “verticaal ontworpen” zijn hebben de vloeren onderling tussen de verdiepingen geen geluidsisolerende laag nodig. De begane grondvloer boven de kruipruimten is voorzien van isolatiemateriaal t.b.v. warmte-isolatie. E.e.a. conform bouwtechnische eisen van het bouwbesluit bestaande bouw.
 - Sanitair en inrichting volgens verkoop tekeningen. De mogelijkheid bestaat om, het sanitair en inrichting voor zover mogelijk naar uw eventuele wensen aan te passen.
 - Alle binnendeurkozijnen zijn van staal en zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdek vlakke deuren.
 - De wanden worden behang klaar afgewerkt. De badkamer en toilet zijn voorzien van tegelwerk. De mogelijkheid bestaat om, het tegelwerk voor zover mogelijk naar uw eventuele wensen aan te passen.
 - Plafonds nieuwbouw (app 16/17/19/20/21/22 gedeeltelijk): De betonnen en gipsplaten plafonds zijn afgewerkt met spack spuitwerk. De plafonds welke gevormd worden door de onderkant van de witte schoonwerk dakplaten blijven zo. De houten gordingen en ander balkhout blijft in het zicht en wordt geschilderd. De stalen spanten blijft in het zicht en zullen geschilderd worden in een nader te bepalen kleur.

- Plafonds transformatie (app 2/3/4/5/9/10/23/25/26/30) de bestaande plafonds en de nieuwe verlaagde gipsplaten plafonds zijn afgewerkt middels spack spuitwerk. Bij de appartementen onder het schuine dak van de oude Wijnberg, veelal op de 2^e verdieping, blijven de spanten en overig kaphout zoveel mogelijk in het zicht en worden deze niet afgewerkt, de bestaande afwerking blijft gehandhaafd.
- Elke appartement is voorzien van opstelplekken ten behoeve van een wasmachine (e.e.a. conform tekening).
- In het gehele appartement worden geen plinten aangebracht. m.u.v de plinttegels in het toilet en badkamer, daar waar geen aansluiting is met een wand/vloertegel.
- In uw appartement wordt een Ziggo en/of een glasvezel aansluitpunt aangelegd, e.e.a afhankelijk van de beschikbaarheid.
- Licht en laagspanning installatie v.l.g.s. NEN 1010 en overige geldende normen.
- De appartementen worden opgeleverd met een keukenopstelling volgens "principe" tekening. De mogelijkheid bestaat om de keuken voor zover mogelijk naar uw eventuele wensen aan te passen.

- **Woonkamer:**

- Vloer: Een dekvloer.
- Wanden: Metal stud wanden, behang klaar afgewerkt. (Metalen frame met gips beplating daar waar nodig geïsoleerd.) De bestaande betonnen wanden en kolommen worden behang klaar afgewerkt.
- Plafond: De plafonds zijn afgewerkt met spack spuitwerk. Waar nodig vindt afwerking middels een koef plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond (bv installaties).
- Deuren: stalen kozijnen met vlakke opdek deuren, fabrieksmatig afgelakt in standaard een door de architect te bepalen kleur.
- Vensterbanken: in de transformatie blijven de blauwe vensterbanken gehandhaafd en worden daar waar nodig en kan hersteld, als dit niet kan worden deze vensterbanken vervangen door gelijkwaardig materiaal e.e.a op aanwijzen architect. De nieuwe vensterbanken zijn van composiet in n.t.b. kleur.
- Overige: intercom unit.

- **Keuken:**

- Vloer: Een dekvloer.
- Wanden: Metal stud wanden, behang klaar afgewerkt. (Metalen frame met gips beplating daar waar nodig geïsoleerd.) De bestaande betonnen wanden en kolommen worden behang klaar afgewerkt.
- Plafond: De plafonds zijn afgewerkt met spack spuitwerk. Waar nodig vindt afwerking middels een koef plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond (bv installaties). Dit zal pas exact bekend zijn als de installateur de tekeningen heeft uitgewerkt.
- Deuren: stalen kozijnen met vlakke opdek deuren, fabrieksmatig afgelakt in standaard een door de architect te bepalen kleur.
- Vensterbanken: in de transformatie blijven de blauwe vensterbanken gehandhaafd en worden daar waar nodig en kan hersteld, als dit niet kan worden deze vensterbanken vervangen door gelijkwaardig materiaal e.e.a op aanwijzen architect. De nieuwe vensterbanken zijn van composiet in n.t.b. kleur.

- **Keuken:** de keuken worden standaard opgeleverd met een keukenopstelling (**stelpost € 3000,- incl. BTW**) inclusief de nader te bepalen inbouwapparatuur en:
 - 1 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad 230V.
 - In het plafond dan wel de schacht bevindt zich een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.
 - Installatietechnisch is er rekening houden met een kookplaat/koelkast/vaatwasser en recirculatie afzuigkap.

(De keukenopstellingen aangegeven op de tekeningen zijn indicatief)

- **Slaapkamers:**

- **Vloer:** Een dekvloer.
- **Wanden:** Metal stud wanden, behang klaar afgewerkt. (Metalen frame met gips beplating daar waar nodig geïsoleerd.) De bestaande betonnen wanden en kolommen worden behang klaar afgewerkt.
- **Plafond:** De plafonds zijn afgewerkt met spack spuitwerk. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond (bv installaties).
- **Deuren:** stalen kozijnen met vlakke opdek deuren, fabrieksmatig afgelakt in standaard een door de architect te bepalen kleur.
- **Vensterbanken:** in de transformatie blijven de blauwe vensterbanken gehandhaafd en worden daar waar nodig en kan hersteld, als dit niet kan worden deze vensterbanken vervangen door gelijkwaardig materiaal eea op aanwijzen architect. De nieuwe vensterbanken zijn van composiet in n.t.b. kleur.

- **Badkamer:**

- **Vloer:** tegels (stelpost € 21,- p/m2 incl. btw)
- **Wanden:** alleen tegelwerk tot plafondhoogte in de douchehoek de overige wanden worden tex klaar opgeleverd (stelpost tegels € 15, p/m2 incl. btw),
- **Plafond:** De plafonds zijn afgewerkt met spack spuitwerk. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond (bv installaties).
- **Deuren:** stalen kozijnen met vlakke opdek deuren, fabrieksmatig afgelakt in standaard een door de architect te bepalen kleur.
- **Sanitair:** het sanitair is v.l.g.s het bij deze T.O behorende sanitair boekje of gelijkwaardig.
 - Douche bak:
 - Douchekraan/combinatie:
 - Wastafel enkel of dubbel v.l.g.s verkooptekening, met onderkast:
 - Wastafelkraan: verchromde sifon, muurbuis;
 - Spiegel boven wastafel:
 - Lichtpunt:
 - Enkele WCD:
 - Bad met kraan:(daar waar op tekening aangegeven):
- Tevens bevindt zich in de ruimte een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.

- **Toilet:**

- Vloer: tegels (stelpost € 21,- p/m2 incl. btw)
- Wanden: tegelwerk tot een hoogte van 1,20m, daarboven wordt textklaar opgeleverd (stelpost tegels € 15,- p/m2 incl. btw).
- Plafond: De plafonds zijn afgewerkt met spack spuitwerk. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond. (Bv installaties)
- Deuren: stalen kozijnen met vlakke opdek deuren, fabrieksmatig afgelakt in standaard een door de architect te bepalen kleur.
- Sanitair: het sanitair is v.l.g.s het bij deze T.O behorende sanitair boekje of gelijkwaardig.
 - Toilet:
 - Fontein/ Fontein kraan/ Spiegel boven fontein:
 - Closetrolhouder:
- Tevens bevindt zich in de ruimte een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.

- **Meterkast:**

- Deze bevinden zich in het souterrain van het pand. Overeenkomstig eisen nutsbedrijven, wanden, plafond en vloer onafgewerkt.

- **Techniekrimte:**

- Vloer: Een dekvloer.
- Wanden: Metal stud wanden, behang klaar afgewerkt. (Metalen frame met gips beplating daar waar nodig geïsoleerd.)
- Plafond: De plafonds zijn afgewerkt met spack spuitwerk. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond (bv installaties).
- Deuren: stalen kozijnen met vlakke opdek deuren, fabrieksmatig afgelakt in standaard een door de architect te bepalen kleur.
- Overige: aansluitpunten voor:
 - Wasmachine indien op tekening aangegeven (incl. tapkraan koud water). In een enkel geval is deze elders opgenomen.
 - Elektrisch aansluitpunt condens droger. (Als deze op verkoop tekening is aangegeven) Er is ivm de elektra capaciteit een keuzeschakelaar opgenomen voor de wasmachine of droger.
 - CV-unit In een enkel geval is deze elders opgenomen.
 - Mechanische ventilatie unit, in een enkel geval is deze elders opgenomen.

- **Privé Terrassen:**

- Vloer: betontegel, kleur iom architect.
- Verlichtingsarmatuur: aan de buitengevel is een aansluitpunt voor een verlichtingsarmatuur voorzien indien en zoals aangegeven op de verkooptekening.
- Terrasafschieding: daar waar aangegeven op tekening zijn de terrassen voorzien van een woning scheidend hekwerk, metselwerk borstwering, bloembak of andere elementen welke ter afscheiding van de terrassen zorgt.

G. OMSCHRIJVING VAN DE INSTALLATIES:

- **Rioleringen:**

De binnen- en buitenriolering en hemelwaterafvoeren zijn van PVC met KOMO-keur. Bereikbare leidingen in de bergingen worden in PVC uitgevoerd (o.g). Per woning gezamenlijk aansluitpunt voor de gootsteen en vaatwasser in de keuken, gezamenlijk aansluitpunt voor wasmachine en condens droger (indien aangegeven op verkooptekening) in werkkast/berging (indien van toepassing), douche, bad en wastafel(s) in badkamer, en voor closetpot en fonteintje in toilet.

- **Tapwater:**

Ten behoeve van de wasmachine en vaatwasser wordt een koud water tapkraan met beluchter met slangwarterel aangebracht. Alle waterleidingen worden in koper of Multiskin uitgevoerd. De watermeter is voorzien in de technische ruimte van elk appartement. Warm tapwater wordt elektrisch in een boiler opgewekt in beginsel verwarmt door de verwarming unit.

- **Gas:** er wordt geen gasleiding aangelegd.

- **Verwarmingssysteem:**

De verwarmingsinstallatie is opgezet als een laagtemperatuur, 2 pijpsysteem met geforceerde circulatie. Warmte opwekking hiervan wordt voorzien d.m.v. een (ventilatie) luchtwarmtepomp eventueel met buitenunit. De opstelling vindt plaats in technische ruimte van het desbetreffende appartement evt. met een buitenunit. Het fabricaat en het vermogen door installateur.

- **Ventilatiesysteem:**

Ventilatie wordt voorzien conform bouwbesluit, toevoer middels gevelroosters en/of middels een kanalsysteem vanuit de gangen boven de voordeuren naar de appartementen. Afvoer middels mechanische ventilatie. Let op, omdat het een transformatie betreft kan het zijn dat de kanalen tegen het plafond bevestigd worden in het zicht. Het is niet meer mogelijk om in de bestaande constructie leidingen in te storten. De kanalen worden dan als zichtwerk uitgevoerd en zijn van staal verzinkt.

- **Ruimteverwarming:**

Nieuwbouwappartement 16/17/19/20/21: De temperatuur wordt geregeld middels een ruimtethermostaat in de woonkamer waarmee de gewenste ruimtetemperatuur kan worden ingesteld in combinatie met vloerverwarming in de woonkamer en keuken, daar waar nodig ondersteund door radiatoren, en middels elektrische of radiatoren op de luchtwarmtepomp, in de slaapkamers en badkamer. Het fabricaat en het vermogen door installateur.

Transformatie-appartement 2/3/4/5/9/10/11/23/25/26/30: De temperatuur wordt geregeld middels een ruimtethermostaat in de woonkamer waarmee de gewenste ruimtetemperatuur kan worden ingesteld in combinatie met radiatoren op de luchtwarmtepomp in de woonkamer en keuken en middels elektrische of radiatoren op de luchtwarmtepomp, in de slaapkamers en badkamer. Het fabricaat en het vermogen door installateur.

Transformatie/ nieuwbouwappartement: 22: De temperatuur wordt geregeld middels een ruimtethermostaat in de woonkamer waarmee de gewenste ruimtetemperatuur kan worden ingesteld in combinatie met vloerverwarming in de woonkamer en keuken en middels elektrische of radiatoren op de luchtwarmtepomp, in de slaapkamers en badkamer. Het fabricaat en het vermogen door installateur.

Voor alle appartementen: te realiseren minimale binnentemperaturen:

- Woonkamer : 20 °C
- Slaapkamer : 20 °C
- Badruimten : 22 °C
- Toiletruimten : 15 °C (in de separate toiletruimte)
- Entree/hal : 15 °C
- Inpandige berg ruimten en onbenoemde ruimten: niet verwarmd

- **Elektra,**

De installaties worden volgens de thans geldende normen uitgevoerd. Elektrische installatie, volgens verkooptekening, wordt uitgevoerd in inbouw (respectievelijk opbouw materiaal in de bergingsgangen, in de bergingen, overige algemene gangen) volgens bemonstering, fabricaat JUNG o.g. Bij de appartementen met terras, loggia of/en balkon is een lichtpunt incl. een armatuur voorzien, dat van binnenuit bedienbaar is. Alle multimedia/ data en elektra aansluitpunten worden op circa 30cm boven de vloer gemonteerd. De schakelaars worden allen op standaard hoogte (1,05 m1 + vloer) gemonteerd (m.u.v. de keuken/badkamer als deze boven de toestellen zitten). Daar waar elektrapunten zijn voorzien/getekend in bestaande wanden/plafonds of andere bestaande gebouwonderdelen worden de elektrapunten opbouw, vlg het loft principe of via een plintgoot.

- **Telefonie/ CAI:**

In uw appartement wordt een Ziggo en/of een glasvezel aansluitpunt aangelegd, e.e.a. afhankelijk van de beschikbaarheid. Ontwikkelaar kan eventueel een gelijkwaardige aansluiting aan laten leggen bij een andere provider.

- **Deurbelinstallatie**

Er wordt in de groepen-meterkast in de technische ruimte een deurbeltransformator (0,5 Ampère) gemonteerd t.b.v. de bel, welke in de hal geplaatst wordt. Deze bel is vanaf de toegangsdeur van het appartement met een verchromde drukknop te bedienen.

- **Intercom installatie:**

In elk appartement wordt uitgevoerd een intercom installatie met videofoon gemonteerd, de bewoner kan horen en zien wie er aan de hoofdentree heeft aangebeld, en de toegangsdeur kan openen.

- **Liften:**

Er is een bestaande lift voorzien in het complex, deze wordt vervangen door een nieuwe lift met voldoende capaciteit en snelheid. Het merk en afwerking ter goedkeuring architect.

- **Rookmelders:**

Per woning worden 1 of meerdere rookmelders geplaatst, aangesloten op het lichtnet. Een en ander conform de eisen van het bouwbesluit.

H. TERREINVOORZIENINGEN:

- Het terrein rondom het gebouw wordt overgedragen aan de gemeente en wordt dan ook openbaar. Dit met uitzondering van de privé terrassen op maaiveld natuurlijk. Het terrein van het parkeer-hof komt in eigendom van de vereniging van eigenaren.

I. PARKEREN:

- Op het parkeer-hof zijn de parkeerplaatsen voorzien welke aan een appartement zijn toebedeeld. Het parkeer-hof is vrij toegankelijk middels de onderdoorgang onder stadspand B01 aan Brugstraat. Deze toegang is vooralsnog niet afgesloten omdat de toegang direct op de openbare weg aansluit. (Opstelplaats tot inrijden op de Brugstraat is niet wenselijk, verkeer ophoping). De bestrating zal verder worden uitgewerkt door de landschap architect en kan Half verhard, verhard of een combinatie van beide zijn.

J. VERENIGING VAN EIGENAREN:

- **Vereniging van eigenaren:**

De koper(s) van een appartement worden lid van de zogenaamde "Vereniging Van Eigenaars" en mede-eigenaar van het gehele woongebouw met ondergrond voor een in het splitsingsreglement bepaald breukdeel. De belangrijkste rechten en plichten die hierdoor ontstaan worden opgenomen in een splitsingsakte, waarin opgenomen het splitsingsreglement en in het huishoudelijk reglement. Deze stukken worden bij de notariële levering aan iedere eigenaar overhandigd. Elk appartement met de eventueel bijbehorende berging en parkeerplaats krijgt een eigen appartementsnummer. De notaris zorgt in overleg met de makelaar voor het opmaken van- en is behulpzaam bij het opstellen van een huishoudelijk reglement. De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het complex zijn gemeenschappelijk eigendom van de eigenaren. De vereniging is belast met het beheer en het onderhoud van het gehele complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden uit gemeenschappelijke gelden voldaan. Deze kosten zijn onder andere kosten van opstalverzekering, WA-verzekering huiseigenaren, rechtsbijstandsverzekering, administratie, onderhoud aan gemeenschappelijke installaties, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en ramen, gemeenschappelijk elektra en waterverbruik, tuinonderhoud, klein onderhoud en reservering voor groot onderhoud. Hiertoe wordt door de leden maandelijks een bedrag, de z.g. servicekosten gestort.

K. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW:

- **Voorbehoud wijzigingen:**

Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeiend uit eisen van constructies, van overheidswegen en door de nutsbedrijven. Ook kunnen eventuele wijzigingen in technische zin noodzakelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de woning en/ of ontwerp.

- **Voorbehoud inrichting omgeving:**

Ten aanzien van de toekomstige omgeving rondom l'am grave is een goede indruk te krijgen. Op het moment van opstellen van deze brochure, welke met de meest recente informatie is samengesteld, waren nog niet alle omliggende gebieden in ontwikkeling. Er kunnen zich dus wijzigingen voordoen omtrent de inrichting van de omgeving rondom l'am Grave.

De afwerking en inrichting van de algemene ruimten, o.a. de omliggende tuin, de gezamenlijke tuin en de gezamenlijke verblijfsruimten zullen nog nader worden bepaald in overleg met architecten.

- **Maten, merknamen:**

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa. Oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten, gemeten op vloerniveau volgens NEN 2580, tenzij anders vermeld. Waar merknamen genoemd worden, dient gelezen te worden als: of gelijkwaardig (o.g.). De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven is. Waar geen kleur of afwerking is vermeld zal dit gebeuren volgens opgave architect en ter goedkeuring van de bouwdirectie.

L. ALGEMEEN:

- **Oplevering:** Er moet ten aanzien van de oplevering altijd wat reserve in acht worden genomen, omdat de bouw door slechte weersomstandigheden kan worden vertraagd. Tijdens de oplevering zal de aannemer samen met u de woning opnemen en er een opleveringsstaat van maken, welke door u dient te worden ondertekend. De op deze staat vermelde opmerkingen dienen binnen 1 maand door de aannemer te worden uitgevoerd. Nadat de woning is opgeleverd en u aan uw betalingsverplichting heeft voldaan, zullen de sleutels aan u worden overgedragen.
- **Beknopte weergave oplevering:** Enige tijd voor uw woning gereed is krijgt u een uitnodiging voor de voorschouw en de definitieve oplevering. Eventuele tijdens de voorschouw geconstateerde gebreken of tekortkomingen zullen in principe afgewerkt zijn voor de daadwerkelijke oplevering.

- **De oplevering en inspectie vinden als volgt plaats:**
 - o Gezamenlijk met een afgevaardigde van de aannemer inspecteert u uw woning;

 - o Eventueel nog uit te voeren werkzaamheden of onvolkomenheden worden genoteerd op een “proces-verbaal van oplevering”, welke door beide partijen worden ondertekend;

 - o De hierin genoemde werkzaamheden of onvolkomenheden worden zo spoedig mogelijk uitgevoerd c.q. verholpen.

 - o Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan ontvangt u na ondertekening van het proces-verbaal van oplevering de sleutels van uw woning.

Disclaimer brochure:

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect van dit plan.

Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van de wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behouden wij ons het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, zonder dat één en ander afdoet aan de kwaliteit. De opgenomen perspectieftekeningen geven een “artist-impression” weer. Het kan voorkomen dat er verschillen zijn tussen deze impressie en de daadwerkelijke uitvoering (bijvoorbeeld de kleuren), derhalve kunnen aan de “artist impression” geen rechten worden ontleend. De op tekening ingeschreven maten en ingetekende situaties en dergelijke zijn circa maten en hebben geen bewijskracht. De technische tekeningen en omschrijvingen zijn maatgevend voor hetgeen u geleverd krijgt.