

LOFT26

Technische Omschrijving Loft26 Grave

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:	Prinsenstal Vastgoed B.V. Groesvlaas, 5763 PD Milheeze.
Architect:	Architecten ENJEN Jeroen Boschlaan 2, 5613 GA Eindhoven.
Constructeur:	Ingenieursbureau Verhoeven Leenders B.V Rudigerstraat 10, 5408 AB Volkel.
Aannemer:	Ballast Nedam Zuid B.V Limburglaan 24, 5652 AA Eindhoven.
Kopers-begeleiding:	Ballast Nedam zuid bv.
Inlichtingen Verkoop:	WOON makelaars, Rogstraat 6, 5361 GR Grave, T 0486 – 420 208, info@woonmakelaars.nl
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 I'am Grave worden gerealiseerd. Deze technische omschrijving heeft betrekking op het appartementencomplex Loft26, het transformatie gedeelte. 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 1972. 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 20 appartementen. Loft26, de hoge flat 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 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 Loft26, 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. (Op tekening staat krijtstreep voor daglicht, echter bij dit project is deze ook van toepassing op de ventilatie berekeningen en de daaruit voortvloeiende ventilatie voorzieningen)

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 gecontroleerd volgens de berekeningen van de constructeur met de beschikbare gegevens van het oude gebouw.

- **Laagstgelegen vloeren en overige vloeren:**

De begane grondvloeren boven een kruipruimte 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 voorzien van zwevende dekvloeren met daarin vloerverwarming. De dekvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal, ter beperking van contactgeluid.

In de Penthouses zijn de vloeren van beton (verdieping 4) en van hout (verdieping 5). Op de houten vloeren worden droge dekvloeren gelegd voorzien van vloerverwarming. Natuurlijk ook hier een isolatie laag ter voorkoming van contactgeluid.

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.

De vloeren van de uit de gevel stekende balkons zijn van thermisch verzinkt staal en gecoat in kleur n.t.b. door architect. De balkons welke het grootste gedeelte binnen de gevellijn liggen worden uitgevoerd in beton. De balkonvloeren worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

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

De bestaande 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 metal-stud (behang klaar), zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen voldoen. 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 worden gesloopt en het complete gebouw wordt voorzien van nieuwe gevels welke aan de huidige normen voldoet.

Gevels (dichte delen):

De buitengevels zijn van baksteen metselwerk, van een z.g. iso-stuc systeem of voorzien van een houten afwerking (plaatmateriaal).

Kozijnen 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. Wel is er een algemeen detail in de splitsingsakte opgenomen waarop is aangegeven waar, welk type en welke kleur zonwering geplaatst kan worden indien gewenst. (evt. elektrisch, wel is het aan te bevelen om dan alvast een loze leiding mee te nemen in de bouw van u appartement). 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 en puien zijn daar waar nodig ventilatievoorzieningen 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 op de balkons bestaan hoofdzakelijk uit staal, kleur n.t.b. door de architect. De hekwerken zijn op de verkooptekeningen schematisch weergeven, e.e.a. volgens ontwerp architect. De balkons worden conform constructieve-, veiligheids- en bouwfysische eisen uitgevoerd.

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 hoofdentree pui is van hout met voorzien van een deurdranger en cilinderinsteek slot met dagschoot.

• **Binnendeuren en kozijnen:**

Voordeuren appartementen:

De houten kozijnen worden voorzien van een houten voordeur (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.

Deuren algemene ruimten, bergingen:

De bergingen en algemene ruimtes worden voorzien van nieuwe kozijnen en deuren. Per deur 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 achterdeur (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. Het dak van de Penthouses is uitgevoerd in geïsoleerd, houten, prefab dak-systeemplaat of in gasbeton. De daken van de penthouses zijn voorzien van zonnepanelen.

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 van de appartementen worden uitgevoerd als metal-stud wanden welke voldoen aan de thans geldende geluidsisolatie - voorschriften. Schachtwanden eveneens in metal-stud wanden. De dikte van de wanden bedraagt circa 100 mm. de bestaande binnenwanden blijven van het materiaal zoals ze nu ook zijn.

- **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 e.e.a. op aanwijzen architect.
- Wanden: stucwerk voorzien wordt van texwerk e.e.a. op aanwijzen architect.
- Plafond: bestaand beton structuur daar waar nodig herstellen e.e.a. op aanwijzen architect.
- 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, e.e.a. op aanwijzen architect.
- Wanden: stucwerk voorzien wordt van texwerk e.e.a. op aanwijzen architect.
- Plafond: bestaand beton structuur 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 worden aangebracht ter afscherming van de installaties en/of ter verfraaiing van de gangen.
- Trappen: bestaande trappen met hekwerken en leuning worden hersteld. De nieuwe vluchttrap 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 vlgv opgave architect. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de hal wandcontactdozen aangebracht aangesloten op de algemene meter. Plafond verlichting volgens opgave architect.

• Bergingen (nivo 0/1/2/3 en -1),

- Vloer: vloerafwerking dekvloer.
- Wanden: stucwerk daar waar nodig herstellen en opnieuw voorzien wordt van texwerk. E.e.a. op aanwijzen architect.
- Kozijnen: houten kozijnen met houten deur voorzien van cilinderslot.
- Plafond: bestaand beton structuur daar waar nodig 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.
- Technische ruimten, in het gebouw bevinden zich de nodige technische ruimten. Deze worden uitgevoerd conform de eisen en zijn afsluitbaar met een cilinderslot.

F. AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN:

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de appartementen van Loft26.

• Algemeen:

- Alle verdiepingvloeren in de appartementen zijn uitgevoerd als zwevende dekvloer (ter beperking van contactgeluid) bestaande uit isolatieplaat en een dekvloer. De begane grondvloer boven de kruipruimten is voorzien van isolatiemateriaal t.b.v. warmte-isolatie. E.e.a. conform bouwfysische 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 hout en zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte stompe 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. De bestaande betonnen wanden en kolommen blijven onafgewerkt in het zicht het z.g. loft principe.
- De betonnen plafonds zijn niet afgewerkt de constructie blijft hier in het zicht, z.g. Loft principe.
- Elke appartement is voorzien van opstelplekken ten behoeve van een wasmachine en droger (e.e.a. conform tekening).
- In het gehele appartement worden geen plinten aangebracht.
- 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.
- De appartementen worden opgeleverd met een keukenopstelling volgens verkooptekening. De makelaar en de kopers-begeleiding kan u hierover verder informeren. De mogelijkheid bestaat om de keuken voor zover mogelijk naar uw eventuele wensen aan te passen.

• Woonkamer:

- Vloer: Een zwevende dekvloer.
- Wanden: Metal stud wanden, behang klaar afgewerkt. (Metalen frame met gips beplating daar waar nodig geïsoleerd.) De bestaande betonnen wanden en kolommen blijven onafgewerkt in het zicht het z.g. loft principe.
- Plafond: De plafonds zijn niet afgewerkt de constructie blijft hier in het zicht, z.g. Loft principe. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond.
- Deuren: houten kozijnen met vlakke stompe deuren, afgelakt in een door de architect te bepalen kleur.
- Vensterbanken: composiet in n.t.b. kleur.
- Overige: intercom unit.

- **Keuken:**

- Vloer: Een zwevende dekvloer.
- Wanden: Metal stud wanden, behang klaar afgewerkt. (Metalen frame met gips beplating daar waar nodig geïsoleerd.) De bestaande betonnen wanden en kolommen blijven onafgewerkt in het zicht het z.g. loft principe.
- Plafond: De plafonds zijn niet afgewerkt de constructie blijft hier in het zicht, z.g. Loft principe. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond. Dit zal pas exact bekend zijn als de installateur de tekeningen heeft uitgewerkt.
- Deuren: houten kozijnen met vlakke stompe deuren, afgelakt in een door de architect te bepalen kleur.
- Vensterbanken: composiet in n.t.b. kleur
- De Keukens worden standaard opgeleverd met een keukenopstelling (stelpost € 4500,- incl. BTW) inclusief de volgende inbouwapparatuur:
 - Combimagnetron;
 - Koel/vries combinatie;
 - Kookplaat (elektrisch);
 - Vaatwasser;
 - Afzuigkap (recirculatie met koolstoffilter).
 - 1 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad 230V.
 - In het plafond dan wel de schacht bevindt zich een afzuigpunt voor de mechanische ventilatie.*(De keukenopstellingen aangegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief)*

- **Slaapkamers:**

- Vloer: Een zwevende dekvloer.
- Wanden: Metal stud wanden, behang klaar afgewerkt. (Metalen frame met gips beplating daar waar nodig geïsoleerd.) De bestaande betonnen wanden en kolommen blijven onafgewerkt in het zicht het z.g. loft principe.
- Plafond: De plafonds zijn niet afgewerkt de constructie blijft hier in het zicht, z.g. Loft principe. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond.
- Deuren: houten kozijnen met stompe deuren, afgelakt in een door de architect te bepalen kleur.
- Vensterbanken: composiet in n.t.b. kleur.

- **Badkamer:**

- Vloer: tegels (stelpost € 21,- p/m2 incl. btw)
- Wanden: tegelwerk tot een hoogte van 2,10m (stelpost € 15, p/m2 incl. btw), daarboven textuurwerk. De bestaande betonnen wanden en kolommen blijven onafgewerkt in het zicht het z.g. loft principe. m.u.v. de betonnen kolommen en wanden welke uit functie (waterdichtheid) betegeld moeten worden.
- Plafond: De betonnen plafonds zijn niet afgewerkt de constructie blijft hier in het zicht, z.g. Loft principe. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond.
- Deuren: houten kozijnen met vlakke stompe deuren, afgelakt in 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 vloer:
 - Douchekraan/combinatie:
 - Douche deur:
 - Wastafel dubbel met onderkast:
 - Wastafelkraan: verchromde sifon, muurbuis;
 - Spiegel boven wastafel:
 - Lichtpunt:
 - Enkele WCD:
 - Bad (daar waar op tekening aangegeven):
 - Badkraan:
 - Toilet (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 2,10m (stelpost € 15,- p/m2 incl. btw), daarboven textuurwerk.
 - Plafond: De betonnen plafonds zijn niet afgewerkt de constructie blijft hier in het zicht, z.g. Loft principe. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond.
 - Deuren: houten kozijnen met vlakke stompe deuren, afgelakt in 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**: Overeenkomstig eisen nutsbedrijven, wanden, plafond en vloer onafgewerkt.
- **Techniekrimte:**
 - Vloer: Een zwevende dekvloer.
 - Wanden: Metal stud wanden, behang klaar afgewerkt. (Metalen frame met gips beplating daar waar nodig geïsoleerd.)
 - Plafond: De plafonds zijn niet afgewerkt de constructie blijft hier in het zicht, z.g. Loft principe. Waar nodig vindt afwerking middels een koof plaats en of een verlaagd gipsplaten plafond.
 - Deuren: houten kozijnen met vlakke stompe deuren, afgelakt in 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. In een enkel geval is dit aansluitpunt elders opgenomen.
 - 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_in overleg architect.
- Verlichtingsarmatuur: Aan de buitengevel is een aansluitpunt voor een verlichtingsarmatuur voorzien.
- Daar waar aangegeven op tekening zijn de terrassen voorzien van woning-scheidende hekwerken, metselwerk borstweringen, bloembakken of andere elementen welke ter afscheiding van de terrassen zorgen. De terrassen van appartement 1 t/m 5 gelegen op de begane grond worden afgescheiden naar de openbare weg middels een metalen hekwerk wat door de landschap architect definitief ontworpen wordt naar voorbeeld zoals weergegeven in bijlage 4b. Indien nodig zal er een gedeelte groen tussen de hekwerken worden geplaatst. Appartement 1/2/3 hebben een eigen toegangspoortje naar de voordeur. Appartementen 4 en 5 hebben dat niet ,deze hebben de voordeur in het appartementencomplex zelf.

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 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 slangwarter 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 te overleggen aan architect.

- **Ventilatiesysteem:**

Ventilatie wordt voorzien conform bouwbesluit, toevoer middels gevelroosters, 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. Het z.g. Loft principe. In de berekening is de krijtstreep methode toegepast zoals op tekening aangegeven.

- **Ruimteverwarming:**

De temperatuur in de woonkamer wordt geregeld middels een ruimtethermostaat waarmee de gewenste ruimtetemperatuur kan worden ingesteld in combinatie met vloerverwarming, daar waar nodig ondersteund door radiatoren. Fabricaat ter goedkeuring architect. De 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.

- **Zonnepanelen:**

Zonnepanelen worden voorzien op de penthouses en dienen voor de stroomvoorziening van de penthouses.

- **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.

- **Energie label:**

De appartementen verkrijgen een energie label welke bij oplevering worden overhandigd, we streven naar een zo hoog mogelijk energielabel binnen de mogelijkheden welke het uitgewerkte plan in een transformatie mogelijk maakt.

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 achter het gebouw zijn de parkeerplaatsen voorzien als deze aan het appartement is toebedeeld. Alle appartementen hebben 1 parkeerplaats m.u.v. appartement 5 en 16 die hebben geen parkeerplaats. Het parkeer-hof is vrij toegankelijk middels de onderdoorgang onder Het Begijnenhuis aan De Pauselijke Staten. Deze toegang is niet afgesloten omdat deze toegang voor meerdere partijen toegankelijk moet zijn. (Nutspartijen, bewoners Begijnenhuis, en zeer beperkt bewoners van het achterliggende gebouw Mooiland. Het terrein is zelf niet verlicht dit om hinder te voorkomen van de bewoners welke op het terrein uitkijken. Langs de achteringang en langs de toegang naar de fietsenkelder zijn 2 armaturen op de gevel naast de deuren voorzien. Het terrein is "half- verhard" op deze wijze vindt er geen verstening plaats en gaat dit goed met de waterhuishouding in het gebied. Het type half-verharding zal verder worden uitgewerkt door de landschap architect passend bij het overige terrein.

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. S.W.K GARANTIE- EN WAARBORGREGELING:

- **wat houdt de S.W.K. garantie en waarborgregeling in:**

Voor deze informatie verwijzen wij graag naar hun website www.swk.nl

L. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW:

- **Vorbehoud 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.

- **Vorbehoud 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.

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.