

# Technische omschrijving

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

### Algemeen

Het werk omvat het bouwen van een 45-tal koop- en/of huurappartementen gelegen aan de Hoofschestraat/Hoofdwagt/Scheerestraat en Bijl in de historische binnenstad van Grave.

### Administratieve bepalingen

De volgende bepalingen zijn van toepassing:

1. Het bouwbesluit.
2. De voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven.
3. Basisregeling Woningborg.

### Hoogteligging

Het Peil (aangeduid als -P- op de verkooptekeningen) van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer ter plaatse van de centrale entree. De juiste hoogtemaat wordt in overleg met de gemeentelijke dienst Bouw- en Woningtoezicht bepaald.

### Grondwerken

1. De benodigde ontgravingen en aanvullingen worden uitgevoerd ten behoeve van de aanleg van de stallingsgarage, liftputten, funderingen, rioleringen, dienstleidingen water, gas en elektra, alsmede eventuele mantelbuizen.
2. De ontgravingen worden aangevuld met uitkomende grond.
3. Onder de bestratingen wordt een zandbed aanbracht.

### Rioleringswerken

1. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot de riolering zijn in de koop-/aanneemsom begrepen.
2. De riolering zal volgens het gescheiden systeem uitgevoerd worden. De riolering zal bestaan uit recyclebare p.v.c. afvoerleidingen welke voorzien zijn van een KOMO-keur. De afvoerleidingen, met inbegrip van de benodigde hulp-, ontstoppings-, verloop, aansluit-, expansiestukken en dergelijke, worden geleverd en aangebracht volgens de geldende voorschriften en de aanwijzingen van de gemeente.
3. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° C hittebestendig is en met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.
4. Het rioleringsstelsel wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden.
5. Het hemelwater wordt in basis aangesloten op het gemeenteriool. Mocht de capaciteit van het gemeenteriool niet toereikend zijn, dan wordt het opvangen regenwater geleid naar infiltratievoorzieningen, zodat het regenwater grotendeels in de grond wordt geïnfilteerd.
6. Ter plaatse van het rolhek naar de stallingsgarage wordt een regenwater opvanggoot met een metalen rooster geplaatst, welke aangesloten wordt op het gemeenteriool. Aan de onderzijde van de hellingbaan naar de stallingsgarage zit ook een regenwater opvanggoot met een metalen rooster welke is aangesloten op een pompput. Vanuit deze pompput wordt afgevoerd naar het gemeenteriool.

### Bestratingen

De verhardingen van de omliggende wegen, parkeerplaatsen, trottoir, entree, binnenplein en op het woondek e.d. worden uitgevoerd conform het ontwerp van de landschapsarchitect en in overleg met de gemeente Grave.

De hellingbaan naar de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een opgeruwde/ gebezemde betonvloer. Hierdoor ontstaat een stroef oppervlak.

Er bestaat een kans dat de infrastructuur (definitieve bestrating, straatverlichting, e.d.) nog niet gereed is bij de oplevering. De aannemer en/of de projectontwikkelaar kunnen hiervoor niet aansprakelijk worden gesteld.

### Fundering

Naar aanleiding van de resultaten van de sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek, worden de funderingswerken van gewapend beton met mortelschroefpalen op de vaste grondslag of op een grondverbetering toegepast. De fundering en de keldervloer worden uitgevoerd volgens berekeningen en opgave van de constructeur. Voor zover de fundering niet in het zicht komt, wordt deze uitgevoerd als vuilwerk. Onder het gebouw worden liftputten gerealiseerd. De stallingsgarage wordt uitgevoerd in gewapend beton dat in het werk wordt gestort, volgens berekeningen en opgave van de constructeur. De betonwanden in de stallingsgarage en van de hellingbaan worden niet nader afgewerkt.

### Metselwerken en dergelijke

Voor de volgende constructieonderdelen worden de onderstaande materialen toegepast:

# Technische omschrijving

## Uitwendige scheidingsconstructies:

1. Buitengevels: gevelsteen in diverse kleuren (volgens monster), waalformaat, schoon werk, kleur volgens kleurenstaat, wildverband.
2. Buitengevels: gevelsteen voorzien van keimwerk (volgens monster), waalformaat, schoon werk, kleur volgens kleurenstaat, wildverband.
3. Buitengevels: hardsteen in nader te bepalen uitvoering (volgens monster), schoonwerk, kleur volgens kleurenstaat.
4. Buitengevels: pleisterwerk op harde isolatie (volgens monster), schoonwerk, kleur volgens kleurenstaat.
5. Buitengevels: gepatineerde zinken cassettes, schoonwerk, kleur volgens kleurenstaat.
6. Buitengevels: houten stijlen op achterliggende zwarte folie, schoonwerk, kleur volgens kleurenstaat.
7. Binnenspouwbladen: kalkzandsteenblokken c.q. – elementen, mogelijk gedeeltelijk uitgevoerd in beton in het werk gestort of houtskeletbouw, dikte volgens berekeningen en opgave constructeur.
8. Gevelisolatie: uitwendige scheidingsconstructie, de spouw wordt voorzien van minerale wolplaten (behalve bij pleisterwerk) waardoor de buitenwanden minimaal zullen voldoen aan de isolatiewaarde (Rc) volgens voorschriften en berekeningen.
9. Voegwerk buitengevels: volgens opgave architect, kleur voegwerk volgens kleurenstaat. Type: verdiept. Op diverse plaatsen zullen in verband met de ventilatie van de spouw “open stootvoegen” gehouden worden.
10. Dilatatievoegen: conform voorschrift van de leverancier van de gevelstenen worden de nodige dilatatievoegen aangebracht, waarbij de gevelstenen “koud tegen elkaar” worden verwerkt.

## Inwendige scheidingsconstructies:

1. Dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken c.q. – elementen (mogelijk gedeeltelijk uitgevoerd in beton), dikte volgens berekeningen en opgave constructeur.
2. Woningsscheidende wanden worden uitgevoerd in massieve kalkzandsteenblokken c.q. – elementen (mogelijk gedeeltelijk uitgevoerd in beton of metalstud), dikte volgens berekeningen en opgave constructeur en adviseurs.
3. Alle als zodanig in het appartement aangegeven separatiewanden (inclusief leidingschachten) worden uitgevoerd als massieve gipsblokken en/of verdiepingshoge gasbetonpanelen met een dikte van 100 mm.
4. De wanden van de bergingen en overige ruimten in de stallingsgarage worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken met een dikte van 100 mm. of meer indien constructief benodigd.

## **Vloeren en platte daken**

Voor de volgende constructieonderdelen worden de onderstaande materialen toegepast:

### Keldervloer:

De vloer van de stallingsgarage wordt uitgevoerd als een monolitische (= vlakke) afgewerkte in het werk gestorte betonvloer. De uitvoering zal geschieden volgens berekeningen en opgave van de constructeur. De liftputvloer bestaat uit een in het werk gestorte betonvloer en wordt niet geïsoleerd.

### Begane grondvloer:

De begane grondvloer bestaat uit een geprefabriceerde betonnen vloer van het type breedplaat / kanaalplaat en deels met een isolatiewaarde (Rc) volgens voorschriften en berekeningen. De uitvoering zal geschieden volgens berekeningen en opgave van de constructeur. De breedplaat / kanaalplaat vloerelementen worden voorzien van een constructieve betonnen druklaag en de nodige sparingsvoorzieningen voor installaties en trappen.

### Verdiepingsvloeren:

De verdiepingsvloeren zullen bestaan uit geprefabriceerde betonnen vloeren van het type breedplaat. De uitvoering zal geschieden volgens berekeningen en opgave van de constructeur. De breedplaat vloerelementen worden voorzien van een constructieve betonnen druklaag en de nodige sparingsvoorzieningen voor installaties en trappen.

### Dakvloeren:

De plat dakvloer bestaat eveneens uit een geprefabriceerde betonnen vloer van het type breedplaat en met een isolatiewaarde (Rc) volgens voorschriften en berekeningen. De uitvoering zal geschieden volgens berekeningen en opgave van de constructeur. De breedplaat vloerelementen worden voorzien van een constructieve betonnen druklaag en de nodige sparingsvoorzieningen voor installaties. De dakvloeren boven de liftschachten worden uitgevoerd in kanaalplaatvloer. De platte daken worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking met een grind-/ballastlaag. De dakranden worden afgewerkt met een aluminium of zinken dakrandprofiel.

## **Hellend dak**

De dakconstructie van de hellende daken is opgebouwd uit (prefab) dakelementen met houten gordingen en eventuele hoek- en kilkepers en waar nodig voorzien van stalen onderdelen. De isolatiewaarde (Rc) is volgens voorschriften, de uitvoering geschiedt volgens berekeningen en opgave van de constructeur. De prefab geïsoleerde dakelementen hebben aan de binnenzijde een witte en gladde afwerking. De houten balklagen blijven onbehandeld en komen in het zicht. De benodigde stalen onderdelen worden in een gestraalde en geprimerde uitvoering aangebracht en niet verder afgewerkt.

# Technische omschrijving

De dakbedekking bestaat uit keramische vlakke dakpannen compleet met de nodige hulpstukken. De daken worden voorzien van een gecombineerde prefab dakkap voor lucht toe- en afvoer en rookgasafvoer. Uitvoering en plaatsing van de prefab dakkap dient te worden afgestemd met de architect.

## Metaalconstructiewerk

1. De benodigde opvangconstructie, van verzinkt staal met verankeringsvoorzieningen, voor de gevelopeningen (bij grote overspanningen), volgens advies constructeur. De zichtbare delen dienen in kleur te worden afgewerkt volgens voorstel architect;
2. Overige constructieve staalvoorzieningen, volgens opgave constructeur, worden verzinkt uitgevoerd indien deze met het buitenmilieu in aanraking komen. Indien deze staalvoorzieningen niet met het buitenmilieu in aanraking komen worden deze gestraald en geprimerd aangebracht. Deze dienen nog nader te worden afgewerkt in een nader te bepalen kleur.

## Kozijnen, ramen en deuren

Kleuren en materialen volgens kleur- en materiaalstaat.

### Buitenkozijnen, ramen en deuren

1. Nagenoeg alle buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout.
2. Alle buitendeuren van de appartementen worden uitgevoerd in hardhout.
3. De toegangsdeuren naar de appartementen worden uitgevoerd in hardhout, als vlakke massieve deuren voorzien van kierafdichtingsprofielen en een glasopening (daar waar géén zijlicht aanwezig is).
4. Nagenoeg alle overige draaiende delen van de appartementen, zoals ramen, worden uitgevoerd in hardhout.
5. De buitenkozijnen, toegangsdeuren en alle overige draaiende delen in de gevels met als opbouw gepatineerde zinken cassettes worden uitgevoerd in aluminium.
6. De buitenkozijnen en alle overige draaiende delen in gevels met een betonnen kader c.q. omlijsting rondom de raamkozijnen worden uitgevoerd in aluminium.
7. De entreepui wordt uitgevoerd in hout c.q. aluminium en voorzien van de nodige ventilatieopeningen. De toegangsdeur is op afstand te ontgrendelen.
8. De gehele gevelbeglazing is uitgevoerd in blank HR++ beglazing, en daar waar volgens Bouwbesluit vereist, in een gelaagde uitvoering.
9. Daar waar volgens de brandweervoorschriften is vereist, zullen de buitenkozijnen, ramen en deuren in de vereiste brandwerende uitvoering uitgevoerd worden.
10. Per appartement zal een huisnummer worden aangebracht, welke direct naast de voordeur van het betreffende appartement zal worden gemonteerd.
11. De toegangsdeur naar de stallingsgarage bestaat uit een snelheffend geluidsarm rolhek, vanuit de auto te bedienen met een afstandsbediening. Voorts een loopdeur te bedienen met een huissleutel.

### Binnendeurkozijnen en binnendeuren:

1. De binnendeurkozijnen van het appartement worden uitgevoerd als plaatstalen binnenkozijnen voorzien van een standaard coating met, daar waar mogelijk, een verdiepingshoog bovenlicht tot aan de bovenliggende vloer.
2. De binnendeuren (m.u.v. de toegangsdeur naar de appartementen en naar de bergingen) zijn fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De binnendeuren (met uitzondering van de meterkast) hebben grotendeels een afmeting van circa 93 x 231,5 cm., enkele ruimten hebben een binnendeur met de afmeting 88 x 231,5 cm.
3. De binnenkozijnen van de bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd als plaatstalen kozijn voorzien van een standaard coating met spiegelstuk (een dicht bovenpaneel).
4. De toegangsdeuren naar de bergingen in de stallingsgarage worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stompe deuren. Deze toegangsdeuren hebben grotendeels een afmeting van circa 93 x 231,5 cm., als gevolg van de bovenliggende constructie kunnen enkele toegangsdeuren naar de berging in de stallingsgarage een hoogte hebben van 211,5 cm.
5. De binnenkozijnen van de algemene ruimten, zoals bij de centrale gangzone / nabij het trappenhuis, worden uitgevoerd in hardhout (meranti).
6. De binnendeuren van de algemene ruimten, zoals bij de centrale gangzone en nabij het trappenhuis, worden uitgevoerd als vlakke massieve deuren voorzien van kierafdichtingsprofielen en eventuele glasopeningen.
7. Daar waar volgens de brandweervoorschriften is vereist, zullen de binnenkozijnen en binnendeuren in de vereiste brandwerende uitvoering gemonteerd worden.
8. Per berging in de stallingsgarage zal een huisnummer worden aangebracht, welke direct naast de toegangsdeur van de betreffende berging zal worden gemonteerd.

### Hang- en sluitwerk

Buitenkozijnen en toegangsdeuren naar de appartementen:

1. Al het hang- en sluitwerk van kozijnen, ramen en deuren welke zich in de buitengevels bevinden, worden voorzien van de hang- en sluitwerk met inbraakwerendheidsklasse 2, ofwel SKG\*\*®keurmerk. Deurkrukken en schilden zijn van geëloxeerd lichtmetaal.
2. De postkasten worden uitgevoerd in roestvrij staal of in een nader te bepalen kleur door de architect en zijn voorzien van naamsvermelding en videofooninstallatie.

# Technische omschrijving

3. Sloten van de buitendeuren:
  - a. Voordeur: cilinderslot gelijksluitend
  - b. Balkondeuren: cilinderslot gelijksluitend
  - c. Bergingen (in de stallingsgarage): cilinderslot gelijksluitend
  - d. Afvalruimte / fietsenstalling (in de stallingsgarage): cilinderslot volgens sluitplan, gelijksluitend
  - e. Entreedeur (van het gebouw): cilinderslot volgens sluitplan, gelijksluitend
  - f. Postkast: cilinderslot
  - g. Loopdeur stallingsgarage: cilinderslot volgens sluitplan, gelijksluitend
  - h. Rolhek stallingsgarage: één handzender per parkeerplaats

## Binnenkozijnen in de appartementen:

1. Sloten voor binnendeuren:
  - a. Woonkamer: loopslot
  - b. C.V.-ruimte / berging: loopslot
  - c. Hoofdslaapkamer: dag- en nachtslot
  - d. Overige (slaap)kamers: loopslot
  - e. Meterkast: kastslot
  - f. Badkamer: vrij- en bezetslot
  - g. Toilet: vrij- en bezetslot

## Trappen en hekwerken

### Trappen en bordessen:

1. De trappen en bordessen in de trappenhuizen (exclusief het woonblok aan de Hoofdwagt, blok Maaskwartier) worden uitgevoerd als fabrieksmatig geprefabriceerde betonnen trappen, voorzien van een anti-slip afwerking. Langs de trap wordt aan de muurzijde een stalen buisleuning aangebracht op leuninghouders. Langs de open zijden van de trapgaten worden een spijlen traphek met aan de bovenzijde een stalen buisleuning aangebracht. De leuning en traphek worden in een nader door de architect te bepalen kleur gespoten en aangebracht.
2. De trap en bordes in het trappenhuis voor het woonblok aan de Hoofdwagt (blok Maaskwartier) wordt uitgevoerd als een open hardhouten open trap, voorzien van een anti-slip afwerking. Langs de trap wordt aan de muurzijde een houten muurleuning aangebracht op leuninghouders. Langs de open zijden van het trappengat wordt een traphek met aan de bovenzijde een houten leuning aangebracht. Het geheel wordt geschilderd in een nader door de architect te bepalen kleur.
3. De trap en (eventueel) bordes in de appartementen, bestaande uit een 2-tal bouwlagen, wordt uitgevoerd als een open vurenhouten trap. Langs de trap wordt aan de muurzijde een stokeleuning aangebracht op lichtmetalen leuninghouders. Langs de open zijden van de trapgaten worden een spijlen traphek aangebracht. De trap, leuning en traphek worden in een onbehandelde fabrieksmatig gegroefde uitvoering aangebracht.

# Technische omschrijving

## Hekwerken:

1. De hekwerken welke in de open buitenlucht komen, zoals bij het woondek en bij de balkons / dakterrassen worden grotendeels samengesteld uit metalen balusters met daartussen spijlen hekwerkelementen en waarboven een leuningprofiel. Deze hekwerken worden thermisch verzinkt en gemoffeld in een nader te bepalen kleur.
2. De franse balkons worden gedeeltelijk uitgevoerd in een metalen kader met gelaagd glas en gedeeltelijk in een metalen kader met spijlen. Deze franse balkons worden thermisch verzinkt en gemoffeld in een nader door de architect te bepalen kleur.
3. De overige hekwerken worden uitgevoerd volgens opgave architect.

## **Beglazing**

1. Alle buitenkozijnen, ramen en deuren van de appartementen worden voorzien van isolerende hoogrendement (HR++) beglazing;
2. De binnenbeglazing van de centrale entree, gangzones, het trappenhuis en overige algemene ruimten worden voorzien van enkel glas;
3. Daar waar conform brandvoorschriften benodigd is, bijvoorbeeld in het trappenhuis, zal het glas in de vereiste brandwerende uitvoering worden aangebracht;
4. Daar waar conform Bouwbesluit benodigd is, bijvoorbeeld in het trappenhuis, zal de beglazing worden voorzien van een gelaagd binnenblad;
5. De aannemer en/of ontwikkelaar kan niet aansprakelijk worden gesteld voor na oplevering ontstane mechanische of thermische breuk van de beglazing.

## **Kunststeen**

### Dorpels

1. Er worden in de appartementen kunststeen blokdorpels geplaatst aan de binnenzijde van het toilet en de badkamer.
2. Bij de kozijnen welke aansluiten op het maaiveld en bij de toegangsdeuren naar het appartement en het balkon/dakterras worden kunststeen dorpels toegepast.

### Vensterbanken

Op de borstweringen onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde marmercomposiet vensterbanken aangebracht.

## **Gevelafwerking**

Een gedeelte van de gevels, met name op de hoek van de Hoofschestraat – Hoofdwagt en op de hoek van de Scheerstraat - Bijl, voor zover dat op de geveltekeningen staat aangegeven, worden afgewerkt met een gevelstucstelsysteem. Dit gevelstucstelsysteem wordt voorzien van spachtel putz in een buitenkwaliteit met een isolatiewaarde volgens voorschriften en berekeningen. Kleur volgens kleurenstaat.

## **Vloerafwerking**

1. De vloeren worden, met uitzondering van de betegelde vloeren, voorzien van een cementdekvloer of een anhydrietvloer in een "zwevende" uitvoering.
2. De vloer van de stallingsgarage wordt monolithisch (vlak) afgewerkt.
3. De vloer van de berging (in de stallingsgarage) wordt monolithisch (vlak) afgewerkt.
4. De badkamer en het toilet worden voorzien van een tegelvloer in een zwevende uitvoering.
5. De vloer van de centrale hal, gangzone en het trappenhuis (vanaf begane grond niveau) worden voorzien van een cementdekvloer of anhydrietvloer, indien nodig in een "zwevende" uitvoering, welke vervolgens wordt afgewerkt met een vloerbedekking in een nader te bepalen kleur volgens opgave architect.
6. De vloer van de dakterrassen bestaat uit geprofileerd hout van het materiaal bankirai.
7. De vloer van de uitragende balkons bestaan uit geprefabriceerde betonnen elementen welke voorzien zijn van een anti-slip-profiel en indien nodig, voorzien van afwateringsgootjes.
8. Algemeen: u dient bij de keuze van de vloerafwerking rekening te houden met het feit dat uw appartement onderdeel uitmaakt van een woongebouw en derhalve niet alle soorten van vloerafwerking (bijvoorbeeld tegels) zijn toegestaan. Tevens dient u rekening te houden met de aanwezigheid van vloerverwarming.

## **Wandafwerkingen**

De niet betegelde binnenwanden worden behangklaar (voorzien van een filmlaag) afgewerkt, met uitzondering van de berging, meterkast, technische ruimten en de berging in de stallingsgarage. Behangklaar wil zeggen dat de wanden geschikt zijn om te behangen of een andere afwerking met enige structuur. De wanden zijn dan (nog) niet geschikt voor gladde afwerkingen zoals texwerk. Wij adviseren u (in verband met het risico van krimp en scheuren) het eerste jaar na oplevering geen harde wandafwerkingen (spuit- c.q. schuurwerk en/of spachtel putz) aan te brengen.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet en de badkamer worden, afhankelijk van het segment waarin het appartement valt, voorzien van structuur spuitwerk in de kleur gebroken wit.

# Technische omschrijving

De wanden van de centrale hal op de begane grond en alle overige wanden in de algemene ruimten op de begane grond en op de verdiepingen worden afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur gebroken wit.

De wanden van de stallingsgarage en de bergingen in de stallingsgarage worden niet nader afgewerkt.

## Plafondafwerkingen

De betonnen plafonds in de appartementen worden, met uitzondering van de meterkast, afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur gebroken wit. De V-naden van de breedplaatvloeren blijven in het zicht.

De plafonds van de centrale hal, gangzones en overige algemene ruimten worden in basis afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur gebroken wit. Indien volgens de regelgeving benodigd kunnen enkele plafonds worden afgewerkt met houtwolcement platen of een nader te bepalen akoestische plafondafwerking in een schoonwerk uitvoering.

De plafonds van de balkons zijn uitgevoerd in prefab (gerold) beton welke als schoonwerk (onbehandeld) worden aangeleverd.

Bij de hellende daken bestaat de dakconstructie uit prefab geïsoleerde dakelementen met aan de binnenzijde een witte en gladde afwerking. De balklagen blijven onbehandeld en in het zicht. De eventuele stalen onderdelen worden in een basis grondkleur gespoten en zijn (nog) niet afgewerkt.

Het plafond van de stallingsgarage wordt deels afgewerkt met houtwol platen voorzien van een isolatielaag. Het restant blijft onafgewerkt, dus beton in het zicht. Tevens blijft het benodigde leidingwerk in het zicht.

## Tegelwerken

Gezien de differentiatie in de typologie van de appartementen is een verdeling gemaakt in het totale basis tegelpakket.

### Wandtegels in de appartementen:

1. Voor de wandtegels is per segment een stelpost (voor de aankoop) per m<sup>2</sup> opgenomen, inclusief aannemersprovisie en inclusief btw.. Uiteraard mag u van het basispakket afwijken en een andere tegel uitzoeken. Dit kan echter niet anders dan bij de (voorgeschreven) tegelleverancier. U kunt uw keuze bepalen in een nader door de aannemer aan te wijzen showroom. De stelpost wordt verrekend met de door u uitgekozen tegel.
2. De wandtegels worden op de volgende plaatsen aangebracht:
  - Er is een tegellijn gekozen in de afmeting 20 x 25 cm voor de wandtegels. In het toilet wordt betegeld tot een hoogte van circa 125 cm boven de vloer. De wanden van de badkamer worden betegeld tot tegen het plafond. Boven het tegelwerk van de toilet zal spuitwerk worden aangebracht.
3. In de keuken boven het indicatief geprojecteerde keukenblok worden geen tegels aangebracht.
4. De inwendige hoeken van het wandtegelwerk worden voorzien van kitvoegen.
5. Al het voorkomende voegwerk wordt standaard ingewassen in een grijze tint.

### Vloertegels in de appartementen:

1. Voor de vloertegels is per segment een stelpost (voor de aankoop) per m<sup>2</sup> opgenomen, inclusief aannemersprovisie en inclusief btw.. Uiteraard mag u van het basispakket afwijken en een andere tegel uitzoeken. Dit kan echter niet anders dan bij de (voorgeschreven) tegelleverancier. U kunt uw keuze bepalen in een nader door de aannemer aan te wijzen showroom. De stelpost wordt verrekend met de door u uitgekozen tegel.
2. De vloertegels worden op de volgende plaatsen aangebracht:
  - Er is een tegellijn uitgekozen in de afmeting 20 x 20 cm voor de vloertegels. De vloertegels worden aangebracht in de badkamer en in het toilet.
3. De vloer- en wandtegels worden niet strokend aangebracht.
4. De aansluitingen van wandtegels op vloertegels worden voorzien van dilatatievoegen inclusief een afdichting middels kit.
5. Al het voorkomende voegwerk wordt standaard ingewassen in een grijze tint.

# Technische omschrijving

## Afbouw-timmerwerken

Gebaseerd op in het verleden opgedane ervaringen met koperswensen, wordt in de basis géén plinten aangebracht in de appartementen. Met de behandeling van de koperswensen kunnen kopers kenbaar maken of zij hiervan toch wensen gebruik te maken. Middels de afwikkeling van het meer- en minderwerk wordt dit mogelijk gemaakt.

In het gehele complex worden standaard prefab meterkasten toegepast waarbij de "hoofdkast" geplaatst is nabij het trappenhuis en de "verdeelkast" geplaatst is in het appartement.

## Schilderwerk:

1. Het binnen- en buitenschilderwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem.
2. Het houtwerk van de buitenkozijnen, -deuren en -ramen wordt geschilderd.
3. Het meterkastshot blijft onbehandeld.
4. Het kleurenschema van het binnen- en buitenschilderwerk is in overleg met de architect vastgesteld, zie kleuren- en materialenstaat.

## Keuken:

1. Uit ervaringen uit andere planontwikkelingen is gebleken dat de kopers van een appartement behoefte hebben aan de vrijheid in het kiezen van het gewenste keukenmodel, type, afwerking, etcetera. Wij willen daar graag gehoor aan geven.
2. In de koop-/aannemingsovereenkomst is voor de appartementen géén stelpost opgenomen ten behoeve van de aankoop, het plaatsen en het aansluiten van een keukeninrichting inclusief apparatuur. Derhalve valt de complete keukeninrichting en bijbehorende voorzieningen buiten de koopprijs van uw appartement.
3. Voor het uitzoeken van de keuken is samenwerking aangegaan met een deskundig en reeds bij het bouwproject betrokken projectkeukenleverancier. U kunt uw keuze bepalen in een nader door de aannemer aan te wijzen showroom.
4. Indien géén keuken wordt uitgekozen bij de projectkeukenleverancier worden de leidingen en aansluitpunten op de plaats van de aangegeven/gestippelde keukenopstelling aangebracht en afgedopt opgeleverd.
5. Indien de keuken bij de projectkeukenleverancier wordt uitgezocht, dan wordt de eventuele inbouwapparatuur, de keukeninrichting en het keukentegelwerk in nader overleg (direct) na oplevering van het appartement geplaatst in verband met eventuele beschadigingen en mogelijke diefstal van luxe inbouwapparatuur tijdens de bouw. Dit kan veel ergernis en lang wachten op nalevering van beschadigde of gestolen materialen voorkomen. De projectkeukenleverancier zal zodra de definitieve datum van oplevering bekend is, contact met u opnemen voor een afspraak te maken voor het installeren van de keuken en/of keukentegels na de oplevering van uw woning.

## Hemelwaterafvoeren

1. De platte daken worden voorzien van ingeplakte stadsuitlopen met kiezelbak.
2. De hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink en aangesloten op de riolering.
3. Eventuele inpandige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in PE of pvc.

## Waterinstallatie

1. Waterleidingen:
  - a. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot water zijn in de koopaaneemsom begrepen. De kosten van gebruik van water zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de verkoper.
  - b. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.
2. Binneninstallatie koudwaterleiding:
  - a. Vanaf de watermeter lopen de koudwaterleidingen met de nodige stop- en aftapkranen naar:
    1. het aanrecht in de keuken t.b.v. mengkraan en aansluiting vaatwasser.
    2. de stortbakken van de toiletcombinatie op het toilet.
    3. de stortbakken van de toiletcombinatie op de badkamer (indien getekend).
    4. het fonteintje in het toilet.
    5. de douchemengkraan.
    6. de badmengkraan (indien getekend).
    7. de wastafel in de badkamer.
    8. de wasmachineaansluiting in de c.v. / berging.
    9. het warmwatertoestel in de c.v. / berging.
3. Binneninstallatie warmwaterleiding:
  - a. Vanaf de plaats van het warmwatertoestel lopen de warmwaterleidingen naar:
    1. de mengkraan in de keuken.
    2. de douchemengkraan.
    3. de badmengkraan (indien getekend).
    4. de mengkraan boven de wastafel in de badkamer.

# Technische omschrijving

- Indien bij de projectkeukenleverancier géén keuken wordt uitgekozen wordt ter plaatse van de keuken een noodkraan gemonteerd.

## Sanitair

Gezien de differentiatie in de typologie van de appartementen is een verdeling gemaakt in het totale basis sanitair.

Het hieronder beschreven sanitair (eerste kwaliteit), kleur wit, is voorzien in de aankoopssom en zal worden geleverd en gemonteerd:

### Het sanitair:

- Toilet:
  - vrijhangende toiletcombinatie met inbouwreservoir, met dubbele zitting en closetrolhouder.
  - (hoek)fonteincombinatie met chromen fontein kraan, inclusief verchromde plugbekersifon met muurbuis.
- Badkamer:
  - (dubbele) wastafelcombinatie met chromen wastafelkraan, verchromde plugbekersifon met muurbuis, sifonkap, spiegel en planchet (keramisch).
  - kunststof douchebak met douchemengkraan, glijstang, waterbesparende douchekop en zeepbakje.
  - kunststof badcombinatie met overloop en waste, inclusief chromen badmengkraan en waterbesparende badset met slang en douchekop (indien getekend).
  - vrijhangende toiletcombinatie met inbouwreservoir, met dubbele zitting en closetrolhouder (indien getekend).
- CV-ruimte / berging:
  - CV-vul kraan.
  - wasmachineaansluiting bestaande uit wasmachinekraan en sifon.

Voor de aankoop en de benodigde montage van al dit sanitair is een stelpost opgenomen per type appartement. De specificatie van de stelposten is als volgt:

- sanitair: €€€€ -- inclusief aannemersprovisie en btw.

In de verkooptekeningen is de exacte uitrusting van het sanitair van het betreffende appartement aangegeven. Uiteraard mag u van de getekende opstelling afwijken en ander sanitair uitzoeken. Dit kan echter niet anders dan bij de (voorgeschreven) sanitairleverancier.

## Centrale verwarming

- Per appartement wordt een complete centrale verwarmingsinstallatie inclusief warmwatervoorziening (HR-combiketel) aangebracht en bedrijfsklaar opgeleverd. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een digitale klokthermostaat in de woonkamer.
- De installatie wordt grotendeels uitgevoerd middels vloerverwarming die in de "zwevende" cementdekvloeren / anhydrietvloeren worden weggevoerd.
- In de berging en op het toilet van de appartementen wordt standaard géén verwarming aangebracht.
- De (gezamenlijke) algemene ruimtes van het complex worden voorzien van fabrieksmatig afgelakte radiatoren. Indien het, om de aangegeven temperaturen te behalen, noodzakelijk blijkt, zullen meer of minder radiatoren worden geplaatst dan op tekening zijn aangegeven.
- In de berging in de stallingsgarage wordt standaard géén radiator geplaatst.
- Uitgaande van een buitentemperatuur van  $-10^{\circ}\text{C}$  en een windsnelheid van vijf meter per seconde, moeten binnen de volgende condities mogelijk zijn:

a. Entree/hal:		$15^{\circ}\text{C}$
b. Woonkamer/keuken:	$20^{\circ}\text{C}$	
c. Badkamer:		$22^{\circ}\text{C}$
d. Slaapkamers/studieruimte:	$20^{\circ}\text{C}$	

## Ventilatie en kanalen

Het appartement wordt voorzien van een volledig mechanisch gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning conform de geldende normen.

Het principe van een gebalanceerd ventilatiesysteem luidt als volgt: Het is een dubbel circuit van mechanische ventilatie waarbij via één circuit vervuilde lucht uit de keuken, het toilet, de badkamer en de opstelplaats wasmachine wordt afgezogen. Via het andere circuit wordt evenveel schone buitenlucht in de verblijfsruimten (woonkamer, studieruimte en slaapkamers) ingeblazen. De aangezogen verse (koude) buitenlucht wordt via een warmtewisselaar verwarmd door de (warme) afgezogen binnenlucht. Door het dubbel uitgevoerde systeem wordt precies evenveel lucht binnengeblazen als er wordt afgezogen (het systeem is in balans). Doordat het een gescheiden systeem is, wordt de ingeblazen lucht niet verontreinigd door de afgezogen lucht. Met dit systeem zijn ventilatieroosters in de gevels overbodig.

Het ventilatiesysteem in de keuken ten behoeve van het kooktoestel bestaat uit een plafond afzuigpunt waarop een motorloze afzuigkap kan worden aangesloten. Tevens wordt in de keuken een driestandenschakelaar gemonteerd,

# Technische omschrijving

waarmee het ventilatiesysteem te bedienen is. Ventilatieleidingen zijn behoudens in de berging en de stallingsgarage, nergens in het zicht verwerkt. Voor een droogtrommel is géén luchtafvoer kanaal of condensafvoer voorzien.

De afzuigpunten hebben de navolgende capaciteiten:

1. Het toilet: 25 m<sup>3</sup>/uur
2. De badkamer: 50 m<sup>3</sup>/uur
3. De keuken: 150 m<sup>3</sup>/uur
4. Opstelplaats wasmachine: 25 m<sup>3</sup>/uur

In de stallingsgarage wordt een ventilatiesysteem aangebracht conform de geldende normen.

## Elektrische installaties

1. De aanleg- en aansluitkosten en de eventuele kosten van ingebruikstelling met betrekking tot elektrische energie zijn in de koop-/aannemingsovereenkomst begrepen.
2. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de aannemer / ontwikkelaar.
3. De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterruimte of verdeelruimte naar de diverse aansluitpunten.
4. De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraal dozensysteem, geheel volgens de voorschriften (NEN 1010), waar mogelijk en noodzakelijk zijn de leidingen weggewerkt.
5. De schakelaars, wandcontactdozen en leidingwerk zijn met uitzondering van de bergingsruimte, technische ruimte en meterkast zo veel als mogelijk van het type inbouw, gebroken wit.
6. Voor de aansluitpunten in de berging van het appartement, de berging in de stallingsgarage, de technische ruimte en de meterkast is de uitvoering van het schakelmateriaal en wandcontactdozen van het type opbouw, gebroken wit.
7. Montagehoogte schakelmateriaal circa 105 cm boven afgewerkte vloer. Wandcontactdozen in de woonkamer, keuken (met uitzondering boven aanrecht) en slaapkamers worden circa 30 cm boven de afgewerkte vloer, of zoveel hoger of lager als voor betreffende aansluiting nodig is, aangebracht. De installatiedelen in de keuken / boven de aanrecht komen op verschillende hoogten, afhankelijk van opstelling keukeninrichting en eventuele toestellen. Wandcontactdozen in de overige ruimten worden circa 105 cm boven de afgewerkte vloer, of zoveel hoger of lager als voor betreffende aansluiting nodig is, aangebracht.
8. In de hal van elk appartement en in de ruimten die gepasseerd moeten worden alvorens de hoofdtoegang wordt bereikt, is standaard een rookmelder met alarmgever geplaatst en aangesloten op de elektrische installatie. Geheel conform de geldende voorschriften.
9. Alle wandcontactdozen worden volgens eisen met randaarde uitgevoerd.
10. De installatie wordt conform de geldende normen uitgevoerd, e.e.a. volgens de verkooptekeningen.
11. Aansluitpunten zijn per ruimte aangegeven op de verkooptekeningen middels symbolen. De plaats van de op tekening aangegeven wandcontactdozen, schakelaars en lichtpunten is indicatief.
12. De wandcontactdoos ten behoeve van de wasmachine komt op een aparte groep. Voor een eventuele condenswasdroger is een loze leiding voorzien in de cv-ruimte / berging.
13. De bergingen in de stallingsgarage worden voorzien van een 24-volts lichtpunt met een tijdschakelaar, welke worden aangesloten op de algemene meter.
14. In de stallingsgarage wordt een installatie aangebracht ten behoeve van ventilatie, verlichting, branddetectie, CO/LPG detectie alsmede een verkeersregelingsysteem op de in- en uitrit.

## Telecommunicatievoorzieningen

### Telefoon

1. De aanleg- en aansluitkosten voor het in bedrijf stellen van de telefooninstallatie zijn niet in de koop-/aannemingsovereenkomst begrepen en zijn dus voor rekening van de verkrijger.
2. De appartementen zijn voorzien van bedrade en afgemonteerde buisleiding met een inbouwdoos voor telefoon in de woonkamer en een onbedrade en geblindeerde buisleiding met een inbouwdoos voor telefoon in de hoofdslaapkamer.

### Centrale Antenne Inrichting

1. De aanleg- en aansluitkosten voor het in bedrijf stellen van de centrale antenne zijn niet in de koop-/aannemingsovereenkomst begrepen en zijn dus voor rekening van de verkrijger.
2. De appartementen zijn voorzien van bedrade en afgemonteerde buisleiding met een inbouwdoos voor een CAI-aansluitpunt in de woonkamer en een onbedrade en geblindeerde buisleiding met een inbouwdoos voor een CAI-aansluitpunt in de hoofdslaapkamer.

### Videofoon / deurtelefonie

Bij de centrale toegangsdeur is buiten een belpaneel met een camera en een spreekluisterinstallatie voorzien. Deze installaties zijn gekoppeld met de videofooninstallatie in de appartementen. Dit geldt voor alle appartementen, behalve de appartementen met een "eigen" entree op de begane grond.

# Technische omschrijving

Er wordt een camera met microfoon/luidspreker gemonteerd bij de centrale toegangsdeur en een binnentoestel met zoemersignaal in de woonkamer, waarbij zonder het signaal te beantwoorden gezien kan worden wie er bij de belpaneel staat. De toegangsdeur kan vanaf het appartement worden ontgrendeld.

Per appartement zal een belinstallatie met drukknop bij de voordeur en schel in de hal worden aangebracht.

## Transportinstallatie (lift)

In de centrale gangzones worden liftinstallaties aangebracht met op iedere woonlaag een stopplaats. De liften zijn een zogenaamde "brancardlift" voorzien van een drukknopsysteem met een hefvermogen van 13 personen of 1.000 kg, verlichting, opklapbaar zitje en een leuning. De wanden van de liftkooi bestaat grotendeels uit staalplaat met een kunststof bekleding c.q. afwerking, het plafond wordt afgewerkt met grijs kunststof, terwijl de vloer wordt afgewerkt met zwartgespikkeld rubber. De stopplaatsen worden uitgevoerd met geborstelde roestvrij stalen liftdeuren.

In tegenstelling tot de vermelde liften is de liftinstallatie in het bouwdeel aan de Hoofdwagt (Maaskwartier) uitgevoerd met een hefvermogen van 8 personen of 630 kg.

Vanuit de stallingsgarage wordt een platformlift aangebracht met een dusdanige afmeting welke fietsen, afvalcontainers, scootmobielen en eventueel personen kan vervoeren naar de begane grond / maaiveld, deze platformlift heeft een hefvermogen van minimaal 400 kg.

## Algemene ruimten

Centrale entree, gangzones en het trappenhuis:

1. De postkasten en het belpaneel met camera en spreekluisterverbinding worden t.p.v. de hoofdentree worden op maaiveld niveau aangebracht.
2. De hoofdentree bestaat uit een houten of aluminium pui met een toegangsdeur die middels een huisdeursleutel of de intercom geopend kan worden.
3. Afwerking van de centrale entree, gangzones en het trappenhuis (vanaf begane grond niveau).
  - a. De wanden worden voorzien van spuitwerk in de kleur gebroken wit.
  - b. De vloeren worden voorzien van een cementdekvloer of anhydrietvloer, indien nodig in een "zwevende" uitvoering, welke vervolgens wordt afgewerkt met een vloerbedekking in een nader te bepalen kleur volgens opgave architect.
  - c. De plafonds worden in basis afgewerkt met structuur spuitwerk in de kleur gebroken wit. Indien volgens de regelgeving benodigd kunnen enkele plafonds worden afgewerkt met houtwol platen in een schoonwerk uitvoering.
4. In de centrale verkeersruimten zullen per verdieping voldoende (kunststof) bewegwijzeringsborden met (gegraveerde) tekst worden aangebracht.

## Dienstleidingen

1. De aanleg- en aansluitkosten voor de water-, gas- en elektra-installatie en riolering, inclusief eventuele kosten van in gebruikstelling, zijn bij de koop- /aanneemsom inbegrepen.
2. De kosten van het gebruik van water, gas en elektra zijn tot de dag van oplevering voor rekening van de verkoper.

## Schoonmaken en oplevering

Minimaal vier weken voor de oplevering worden de kopers schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering plaats zal vinden.

Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

# Technische omschrijving

## AFWERKSTAAT

In de onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de wanden, vloeren en plafonds worden afgewerkt.

### Hal / Gang (verkeersruimte):

- vloer: cementdekvloer
- wanden: behangklaar
- plafond: structuur spuitwerk

### Slaapkamer 1 (verblijfsruimte):

- vloer: cementdekvloer
- wanden: behangklaar
- plafond: structuur spuitwerk

### Binnenbergingen / c.v. ruimte:

- vloer: cementdekvloer
- wanden: vlak, onbehandeld
- plafond: structuur spuitwerk

### Slaapkamer 2 / studieruimte / slaapkamer 3 (verblijfsruimte):

- vloer: cementdekvloer
- wanden: behangklaar
- plafond: structuur spuitwerk

### Keuken (verblijfsruimte):

- vloer: cementdekvloer
- wanden: behangklaar
- plafond: structuur spuitwerk

### Woonkamer (verblijfsruimte):

- vloer: cementdekvloer
- wanden: behangklaar
- plafond: structuur spuitwerk

### Toilet (toiletruimte):

- vloer: tegelwerk
- wanden: tegelwerk diverse hoogten, boven tegels structuur spuitwerk
- plafond: structuur spuitwerk

### Badkamer (badkamer):

- vloer: tegelwerk
- wanden: tegelwerk diverse hoogten met boven tegels spuitwerk, of tegelwerk over volledige wandhoogte
- plafond: structuur spuitwerk

### Meterkast (technische ruimte):

- vloer: cementdekvloer
- wanden: onbehandeld
- plafond: onbehandeld

### Leidingschacht (technische ruimte):

- vloer: n.v.t.
- wanden: onbehandeld
- plafond: n.v.t.

### Balkon (uitkragend):

- vloer: prefab beton met anti-slipprofiel
- balustrade: metalen spijlen hekwerk
- plafond: n.v.t.

### Dakterras:

- vloer: bankirai vloerdelen met een houten onderconstructie
- balustrade: metalen spijlen hekwerk
- plafond: n.v.t.

### Stallingsgarage (met bergingen):

- vloer: stofarme betonvloer, vlak en stroef afgewerkt.
- wanden: niet afgewerkte betonwanden, ter plaatse van de bergingen worden kalkzandsteen vellingblokken (schoon werk) aan gangzijde en kalkzandsteen lijmblokken voor de overige zijden (vuil werk) toegepast.
- plafond: houtwolplaat of deels betonplafond in het zicht, niet afgewerkt.

# Technische omschrijving

## KLEUREN- EN MATERIAALSTAAT

Omschrijving:	Materiaal:	Afwerking:	Kleur:
---------------	------------	------------	--------

### BUITENGEVELVLAK

Gevelsteen	baksteen	volgens monster	rood / zwart / bruin (volgens monster)
Gekeimde gevels	baksteen	keimwerk	licht ivoorkleur
Natuursteen	hardsteen	volgens monster	naturel
Voegwerk	cement - zand	volgens monster	diverse kleuren
Gevel stucwerk	pleisterwerk	volgens monster	wit / grijs
Zinken gevels	zinken cassettes	volgens monster	antraciet
Betonnen kaders	prefab beton	volgens monster	wit
Lateien	baksteen	volgens monster	idem als gevelsteen
Raamdorpels	aluminium	volgens monster	diverse kleuren
Balusterade woondek metaal	gemoffeld	volgens architect	
Balusterade dakterras metaal	gemoffeld	volgens architect	

### BUITENKOZIJNEN, -RAMEN & -DEUREN

Buitenkozijnen	hout	geschilderd	wit/zwart/grijs
Draaiende delen koz. hout	geschilderd	idem	
Terras- en balkondeur hout	geschilderd	idem	
Voordeur	hout	geschilderd	idem
Buitenkozijnen e.d.	aluminium	gemoffeld	antraciet / wit
Postkast	metaal (rvs)	onbehandeld	naturel
Franse balkons	metalen kader, glas	gemoffeld / glas	volgens architect
Franse balkons	metalen lamellenhek	gemoffeld	volgens architect

### DAKAFWERKING

Dakafwerking (plat)	bitumen met ballast laag -	-	
Woondek	steen / hout / groen	diverse afwerkingen	volgens architect
Dakafwerking (hellend)pannen		vlakke pannen	rood/zwart/grijs/bruin
Dakrandafwerking	zink	-	naturel
Goot stroken	zink	-	naturel
Hemelwaterafvoer	zink	-	naturel
Onderzijde overstek	hout	geschilderd	volgens architect

### STALLINGSGARAGE + BERGINGEN

Hellingbaan, vloer	beton	opgeruwd	naturel
Stallingsgarage, vloer beton	monolitisch	naturel	
Bergingen, vloer	beton	monolitisch	naturel
Markering vloeren	coating	schilderwerk	wit
Kolommen, garage	beton	onafgewerkt	naturel
Wanden garage	beton	onafgewerkt	naturel
Wanden bergingen	metselwerk / beton	kalkz. lijmw. / beton	wit / grijs
Plafonds (geïsoleerd) houtvezelplaat		geïsoleerde combipl.	grijs
Plafonds (ongeïsol.)	beton	onbehandeld	grijs
Loopdeur garage	aluminium	gemoffeld	zwart
Rolhek garage	Staal, open	gemoffeld	zwart
Kozijnen bergingen	staal	prefab afgelakt	crème wit
Deuren bergingen	hout	prefab afgelakt	lei grijs