



KOOPINFORMATIE & TECHNISCHE OMSCHRIJVING

19 appartementen met gedeelde voorzieningen



Inhoud

INLEIDING.....	3
AANKOOPPROCEDURE.....	3
Koop- en aannemingsovereenkomst	3
Vrij op naam	3
Wanneer gaat u betalen?.....	3
Aansluitingen nutsbedrijven	3
ALGEMEEN	4
Projectgegevens.....	4
Vorrang Woningborg bepalingen.....	4
Aanvullende voorwaarden en bepalingen	4
Wettelijke voorschriften	5
Werkwijzigingen tijdens de bouw	5
Overige algemeen	5
Enkele aandachtspunten van Woningborg.....	5
Procedure voor de opname, oplevering en sleuteloverdracht.....	6
Onderhoudstermijn.....	6
Bouwbesluit	6
TECHNISCHE OMSCHRIJVING.....	7
I. Algemeen	7
II. De constructie	7
III. Installaties algemeen	8
IV. Binnenzijde appartementen	9
V. Binnenzijde overige ruimten.....	11
Ruimteafwerkstaat.....	13
Appartementen.....	13
Algemene ruimten	14

INLEIDING

Voor u ligt de technische omschrijving van de 19 appartementen van het project 'De Bieb | The Library'. Deze appartementen worden gerealiseerd op het terrein van de voormalige Bibliotheek aan de Kruisstraat in het centrum van Delft.

In deze technische omschrijving wordt u per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw appartement wordt samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van het appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

AANKOOPPROCEDURE

Koop- en aannemingsovereenkomst

Op het moment dat u kiest voor de aankoop van een appartement, sluit u met Kruisstraat Delft B.V. een koopovereenkomst voor de grond/appartementsrecht waarop het appartement wordt gerealiseerd. Aansluitend sluit u een aannemingsovereenkomst met Combinatiebouw Kennemerland B.V. (hierna 'CBK') voor de bouw van het appartement. Combinatiebouw Kennemerland B.V.. U verplicht zich daarmee tot het betalen van de koopsom voor de grond bij transport en de aanneemsom voor de opstal (incl. 21% BTW).

Kruisstraat Delft B.V. houdt het origineel van de getekende overeenkomsten. U ontvangt, evenals de notaris en Woningborg, een kopie van de ondertekende overeenkomsten. De notaris kan aan de hand hiervan de akte van levering voor de eigendomsoverdracht (ook wel transportakte genaamd) opmaken.

In de koop- en de aannemingsovereenkomsten worden doorgaans een aantal opschortende voorwaarden opgenomen, die zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan de voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen beginnen. Rond de opschortingsdatum ontvangt u een bericht of de opschortende voorwaarden zijn vervuld. Zijn de opschortende voorwaarden vervuld, dan zijn de koop- en de aannemingsovereenkomsten bindend. Zijn deze voorwaarden niet vervuld, dan stellen we u een nieuwe opschortingsdatum voor.

Vrij op naam

De verkoopprijs van het appartement is in euro's en altijd 'vrij op naam' (v.o.n.). Dit wil zeggen dat onderstaande kosten in de verkoop- prijs zijn inbegrepen:

- Kosten voor het appartementsrecht (incl. 21% BTW)
- Bouwkosten, inclusief loon- en materiaalkostenstijging
- Kosten van de architect en overige adviseurs
- Toezichtkosten tijdens de bouwperiode
- Aanleg- en aansluitkosten van water, elektra en riolering
- Gemeentelijke leges
- Notariskosten voor het opmaken van de akte van levering en oprichting VvE en de splitsingskosten
- Omzetbelasting (waar van toepassing en eventuele wettelijke wijzigingen van dit btw-tarief tijdens de bouw worden aan u doorberekend)

- Kosten Woningborg garantie- en waarborgregeling
- Verkoopkosten

Vanaf de prijspeildatum worden de verschillende kosten verhoogd met een nader vast te stellen rentepercentage op jaarbasis. Deze rente wordt vermeerderd met omzetbelasting.

De volgende kosten zijn niet in de verkoopprijs (v.o.n.) opgenomen, onder andere:

- Kosten voor eventueel meerwerk / optiepakketten
- Kosten inrichting, keuken en inrichting van privé buitenruimten
- Abonnee- en aansluitkosten voor telefonie, kabel (CAI), (DATA) e.d.
- Bekabeling voor de telefonie, CAI, DATA, etc.
- Kosten voor uw hypotheek etc.
- Kosten van uw makelaar

Bij de aankoop van het appartement hoort tevens een aandeel van de algemene voorzieningen en beheer van het gebouw. Hiervoor zal een vereniging van eigenaren worden opgericht. Het VvE beheer zal door Objectief vastgoedmanagement uit Leidschendam (www.objectiefvngm.nl) worden verzorgd welke tevens een voorschot berekening VvE bijdrage opstelt, een overzicht met servicekostenbijdragen wordt als bijlage toegevoegd.

Eventuele financieringskosten en bouwrentes uit hoofde van de koop- en/of aannemingsovereenkomst zijn niet inbegrepen in de koop- en/of aanneemsom. U moet in dit verband denken aan een afsluitprovisie voor een hypotheeklening, notaris- en Kadasterkosten voor de hypotheekakte en renteverlies tijdens de bouw. Wij adviseren u zich goed te laten informeren over de verschillende hypotheekmogelijkheden.

Wanneer gaat u betalen?

Nadat de akte getransporteerd is bij de notaris, krijgt u de aanneemsom voor de opstal gefactureerd in termijnen conform de met u door gesloten overeenkomsten.

De termijnregeling die in de aannemingsovereenkomst voor de opstal is vermeld, is overeenkomstig de standaard-termijnregeling van Woningborg voor appartementen 2020 met appartementen boven bedrijfsruimte waarbij het eventuele meer- en minderwerk gefactureerd zal worden d.m.v. een 4-tal termijnen. Indien voor het transport van het appartement termijnen zijn vervallen, dan worden deze in rekening gebracht op het moment van transport bij de notaris.

Aansluitingen nutsbedrijven

De appartementen worden aangesloten op het openbare waterleiding-, elektriciteits- en rioleringsnet. De eenmalige aanlegkosten hier- voor zijn bij de koopsom inbegrepen. De appartementen worden niet aangesloten op een gasnet.

ALGEMEEN

Projectgegevens

Het totale plan bestaat uit commerciële ruimten op de begane grond, 19 appartementen, een parkeergarage met 19 parkeerplaatsen en de bergingen behorende bij de appartementen, een gemeenschappelijke daktuin t.b.v. de appartementen, algemene verkeersruimte, centrale installatieruimte en een ruimte voor afvalcontainers. Op de aannemingsovereenkomst voor de bouw van de appartementen en ondergeschikte bouwdelen is de Garantie- en waarborgregeling appartement eigen grond 2020 van Woningborg nv van toepassing.

Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de bepalingen uit de Garantie- en waarborgregeling en de modelovereenkomst zoals gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bepalingen van Woningborg.

Nadat uw besluit tot aankoop van een appartement is genomen, ont- vangt u van de verkoper het door Woningborg uitgegeven boek "de Woningborg Garantie- en waarborgregeling" en het bijbehorende document "de Woningborg garantievoorwaarden, garantietermijnen en garantie-uitsluitingen". Hierin zijn formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, reglement van inschrijving, standaard-aannemingsovereenkomst, enzovoorts.

Samen met een eventueel erratum vormt de verkoop documentatie een onlosmakelijk geheel met de aannemingsovereenkomst. De aannemer CBK meldt de aankoop van uw appartement bij Woningborg, waarna u het waarborgcertificaat rechtstreeks van Woningborg krijgt toegestuurd.

Aanvullende voorwaarden en bepalingen

Met deze technische omschrijving vervallen eerdere publicaties, verkoopbrochures, tekeningen, etc., anders dan deze technische omschrijving en de hierbij behorende bescheiden, zodat daaraan geen rechten meer kunnen worden ontleend. Met name wijzen wij op de artist's impressions en plattegronden in de verkoopbrochure, waarvoor geldt dat deze slechts als sfeerbeeld kunnen worden gezien en niet als een afbeelding van het gekochte. De in de verkoopbrochure afgebeelde keukeninrichting, binnenverlichting, vloerafwerkingen, meubels, (elektrische) apparatuur, sanitair, installaties en foto's etc., zover niet specifiek omschreven, worden niet geleverd en behoren niet tot de aanneemsom.

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg opgesteld aan de hand van de laatst bekende gegevens en tekeningen verstrekt door gemeentelijke diensten, architect, constructeur en de overige adviseurs van dit plan. Echter ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede mogelijke afwijkingen die voort kunnen komen uit eisen en wensen van de overheden, nutsbedrijven en/of keuringsinstanties behoudt CBK zich het recht voor om op of aan het appartement die wijzigingen ten opzichte van de

verkooptekeningen of deze technische omschrijving aan te brengen, die technisch of architectonisch noodzakelijk zijn, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement. Deze geringe afwijkingen zullen geen der partijen enig recht geven tot verrekening van mindere of meerdere kosten.

De uiteindelijke plaatsing van de benodigde installaties van bijvoorbeeld de mechanische ventilatie installatie, afvoer- en toevoerventielen, warmtepomp-, verwarmingsinstallatie, verdelers vloerverwarming, pv-systeem, zonnepanelen alsmede de rookmelders worden door de installateur bepaald. Zo ook de positie (en afmetingen) van de riolering- en hemelwaterafvoer (HWA)-installatie. Zodoende kunnen afwijkingen ontstaan van hetgeen in deze verkoopbrochure is weergegeven.

De tekst in deze technische omschrijving kan afwijken van de verkooptekeningen, waarbij de technische omschrijving bepalend is.

Aan de (verkoop-) situatietekening kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot aangegeven maatvoeringen, exacte oppervlakte, (toekomstige) omliggende en belendende bebouwingen, eventueel aangegeven hoogten, indeling, inrichting en afwerking van niet tot het gekochte appartement behorend gebied, enzovoort. Wijzigingen met betrekking tot de situering van de inrichting van de daktuin, openbare inrichting zoals voet- en fietspaden, verlichting, op- stelplaatsen, e.a. kunnen zich voordoen. Uitdrukkelijk wijzen wij erop dat tekeningen, voor zover niet behorend bij een bestemmingsplan c.q. uitwerkingsplan, geen juridische werking hebben, zodat daaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

De op de verkooptekeningen gestippeld weergegeven elementen en/of aangegeven alternatieven behoren niet tot de standaard levering.

De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoeringen zijn circa maten waar geen rechten aan ontleend kunnen worden. I.v.m. met de nader te bepalen bouwmethode is het mogelijk dat de aangegeven maatvoeringen kunnen afwijken. De aangegeven maten kunnen afwijken door wandafwerkingen, aftimmering, etc. In verband met de nauwkeurige uitwerking van de details, constructies, maatvoering materialen, e.d. kunnen er kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens. Deze afwijkingen geven geen aanleiding tot verrekening.

De op de verkooptekeningen aangegeven maatvoering is niet geschikt voor opdrachten aan derden door koper(s).

Alle afspraken gemaakt met de verkoopcoördinator van de aannemer betreffende de datum van oplevering, betalingen, wijzigingen, verrekeningen en alle andere aangelegenheden betreffende de bouw en het daarmee verband houdende, zijn slechts geldig nadat u daarvan een schriftelijke bevestiging van de aannemer ontvangen hebt.

Wij raden u dringend aan om in alle overeenkomsten met derden, niet zijnde CBK of een aan CBK gelieerde onderaannemer en/of leverancier, een ontbindende dan wel opschortende voorwaarde van een definitieve start bouw dan wel oplevering van het appartement op te nemen. Zo voorkomt u onnodige, vervelende verrassingen indien de bouw geen doorgang kan vinden, of wanneer het appartement vertraagd wordt opgeleverd.

Wettelijke voorschriften

Uw appartement zal voldoen aan de op dat moment geldende wettelijke voorschriften, zoals opgenomen in bouwbesluit.

Conform het bouwbesluit moeten nieuwbouwwoningen een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van maximaal 0,4 hebben. De "Energie Prestatie Coëfficiënt" wordt berekend aan de hand van verschillende waarden, waarbij naast isolatie, ook de bezonning, het glasoppervlak en de installatietechniek van het appartement een rol spelen.

Werkwijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen die in opdracht van CBK en/of in opdracht van de koper zijn verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de desbetreffende artikelen van de bij de overeenkomst behorende algemene voorwaarden.

De appartementen worden ongeacht wijzigingen opgeleverd voorzien van:

- afwerkvloeren
- wand- en vloertegels in sanitaire ruimten
- sanitaire inrichtingen.

Het is in principe niet mogelijk onderdelen uit de technische omschrijving geheel of gedeeltelijk achterwege te laten. Werkzaamheden in of om het appartement door de koper en/of derden zijn voor het opleveren van het appartement niet toegestaan. Kopers worden schriftelijk op de hoogte gesteld van relevante wijzigingen. Het meerwerk dient in overleg met de kopersbegeleider vastgelegd te worden in een nadere overeenkomst.

Overige algemeen

Bouwplaatsbezoek

U dient er rekening mee te houden dat de wettelijke Arboveiligheidseisen ten aanzien van bezoekers van een bouwplaats streng zijn. Conform de Arboret- en regelgeving is de aannemer verplicht om onbevoegden van de bouwplaats te weren dan wel te verwijderen. Onbevoegden vallen buiten de verzekering van de aannemer. Daarom is het, in het belang van uw persoonlijke veiligheid, verboden om het bouwterrein op eigen gelegenheid te betreden. Werkzaamheden door derden in opdracht van de koper zijn tijdens de bouw niet toegestaan.

Kijk- en inmeetmiddag

Om u de mogelijkheid te geven uw toekomstige appartement te bezichtigen, eventuele inmetingen te kunnen verrichten en foto's te nemen e.d., worden er kijk- en inmeetmiddagen georganiseerd. Alleen op deze middagen is het bouwterrein voor kopers, op eigen risico, toegankelijk. Via nieuwsbrieven wordt u hiervan op de hoogte gesteld. Bij de start van de bouw wordt er een kopersbijeenkomst ingepland. De eerste kijkmiddag volgt als de binnentrappen geplaatst zijn en de cementdekvloeren zijn aangebracht. De inmeetmiddag volgt als de binnenwanden geplaatst zijn.

Bouwtijd en oplevering

Het appartement maakt deel uit van een totaalproject. Het spreekt voor zich dat op dit moment nog geen harde opleveringsdata te geven zijn. Via nieuwsbrieven wordt u op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de

voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data van oplevering.

Wij wijzen erop dat, met uitzondering van de definitieve oplevering / sleuteloverdracht, alle opleveringsprognoses indicatief zullen zijn. Deze worden altijd onder voorbehoud verstrekt en kunnen veranderd worden. Voor nadere informatie betreffende de maximale bouwtijd wordt u verwezen naar de relevante bepalingen uit de aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en toelichting daarop.

Opleveringsvolgorde

Het appartement maakt deel uit van een totaalproject, waardoor wellicht het bouwproces niet altijd continu zal verlopen. U kunt derhalve geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde dan wel aan de voorlopige bouwvolgorde. De oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten kan op een later tijdstip plaatsvinden. De Vereniging van Eigenaars krijgt hiervoor een aparte uitnodiging. De gemeenschappelijke gedeelten worden 'bezemschoon', eventuele tegelwerken en glasruiten worden schoon opgeleverd. Het bij het woongebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Verzekeringen

De door aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. De vereniging van eigenaren zal vanaf deze datum en voor uw rekening, het appartement minimaal verzekeren tegen brand- en stormschade (brand- opstalverzekering) alsmede een aansprakelijkheidsverzekering afsluiten ten behoeve van de vereniging van eigenaren. Wij adviseren u voor uw privé gedeelte een inboedel en aansprakelijkheidsverzekering af te sluiten.

Enkele aandachtspunten van Woningborg

Meer- en minderwerk

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat het privé-gedeelte bij oplevering moet voldoen aan de garantievoorwaarden van Woningborg en het Bouwbesluit. Dit geldt ook voor eventuele door u gewenste meerwerkopties. Om uw garanties ten opzichte van de garantieplichtige aannemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met aannemer schriftelijk geregeld te worden. U dient er rekening mee te houden dat meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen, passend bij de extra uit te voeren werkzaamheden.

Oplevering

Bij de oplevering van het privé-gedeelte, eventueel vooraf gegaan door de zogenaamde voorschouw / opname, dienen de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces verbaal van oplevering genoteerd te worden.

Onderhoud algemeen

Om een beroep te kunnen doen op de volledige garantierechten zijn onderhoudsinspecties en onderhoudswerkzaamheden absoluut noodzakelijk. Voor sommige werkzaamheden is het noodzakelijk dat er, voor eigen rekening / rekening van de Vereniging van Eigenaars vakmensen worden ingeschakeld. Het is dringend aan te bevelen om een korte verslaglegging van de inspectie te vragen aan het ingeschakelde bedrijf. Een voorbeeld is dat u, om gebruik te kunnen maken van de garantie op het

ventilatiesysteem moet kunnen aantonen dat het systeem goed is onderhouden. Dit kan bijvoorbeeld door foto's te nemen van de werkzaamheden of een factuur van een extern bedrijf te tonen. Wij willen u ook verwijzen naar de brochure 'Gebruik en onderhoud van uw appartement', die u samen met het Woningborgcertificaat ontvangt.

Procedure voor de opname, oplevering en sleuteloverdracht

Het gehele appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Glas, tegel- werk en sanitair worden schoon opgeleverd.

Het appartement zal worden opgeleverd conform de volgende procedure:

- Minimaal twee weken voor de opname en de oplevering wordt de koper schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering.
- Tezamen met de aannemer wordt het appartement gecontroleerd op eventuele tekortkomingen die schriftelijk worden vastgelegd op het opleverformulier dat vervolgens door de koper en de aannemer wordt ondertekend.
- De koper mag zich uiteraard laten bijstaan door een eigen deskundige, bijvoorbeeld van de Vereniging Eigen Huis. Mochten er tekortkomingen zijn die door de aannemer niet als zodanig erkend worden, dan wordt dit apart op het opleverformulier vermeld. Het formulier dient te allen tijde door beide partijen te worden ondertekend.
- Na ondertekening ontvangt de koper de sleutels, mits de verkrijger dan aan alle betalingsverplichtingen heeft voldaan. Indien er op de datum van oplevering niet of niet geheel is betaald, wordt er geen sleutel overgedragen en wordt de oplevering tot nader order opgeschort, totdat er alsnog aan de betalingsverplichting is voldaan.
- Eén sleutel houdt de aannemer in zijn bezit om in de twee weken na de oplevering vrije toegang te kunnen hebben tot het appartement, teneinde de eventuele tekortkomingen conform het opleverformulier te verhelpen. De koper dient de aannemer daartoe in de gelegenheid te stellen. Deze werkzaamheden vinden plaats zonder het vooraf maken van een afspraak. Het is dan ook niet mogelijk dat er in deze twee weken werkzaamheden plaatsvinden met betrekking tot vloerbedekking, wandafwerking, gordijnen en dergelijke.
- De aannemer streeft ernaar om alle tekortkomingen binnen twee weken te herstellen. Tekortkomingen conform het opleverformulier die om welke reden dan ook niet binnen voornoemde weken zijn hersteld zullen zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen drie maanden na oplevering, of indien er langere levertijden zijn als gevolg van bijvoorbeeld Covid19 in nader overleg worden hersteld.
- Na deze twee weken controleert de verkrijger met de aannemer of alle tekortkomingen conform het opleverformulier zijn hersteld en wordt het opleverformulier voor gereed melding herstel ondertekend, waarbij de verkrijger de resterende sleutel ontvangt. Indien het herstel onverhoopt langere tijd vergt, dan dient het formulier te worden ondertekend zodra alle tekortkomingen conform het opleverformulier zijn hersteld.
- Deze procedure geldt uitsluitend voor tekortkomingen die vermeld staan op het opleverformulier.

Onderhoudstermijn

Na de oplevering geldt een onderhoudstermijn conform de algemene voorwaarden van Woningborg. Indien er binnen de onderhoudstermijn alsnog tekortkomingen worden geconstateerd, voor zo ver niet door de koper of derden veroorzaakt, dan dient de koper deze schriftelijk bij de aannemer te melden.

Deze tekortkomingen zullen vervolgens zo spoedig mogelijk worden hersteld. Bij kleine onvolkomenheden moet met één belangrijk ding rekening worden gehouden: een appartement wordt gebouwd van 'levende' materialen. Materialen die nog kunnen gaan 'werken', zoals dat in bouwtermen heet. Dat betekent bijvoorbeeld dat er in hoeken bij stucwerk scheurtjes kunnen ontstaan. Dat is niet ernstig; ze worden veroorzaakt door het uit het appartement wegtrekkend vocht. Deuren kunnen gaan klemmen, omdat het hout moet 'wennen' aan een andere temperatuur en vochtigheidsgraad. Deze kleine dingen kunnen nooit voorkomen worden. Een nieuwbouwapartement heeft namelijk in de eerste periode van bewoning een hoge vochtigheidsgraad. Wij raden u daarom aan om in deze periode het appartement goed te ventileren en niet te hard te stoken.

Wijzigingen in vloerafwerkingen (zoals aanbrengen van tegelvloeren, parketvloeren, enz.) kunnen niet zonder meer op de afwerkvloer(en) worden aangebracht.

Daarbij zijn extra voorzieningen ter voorkoming van vocht, contactgeluid (en scheurvorming) noodzakelijk en moeten deze voorzieningen volgens de geldende voorschriften (voor rekening koper) worden aangebracht.

Bouwbesluit

Het appartement dient te voldoen aan de eisen van Woningborg en van het bouwbesluit ten tijde van de aanvraag. Het is echter mogelijk dat bepalingen uit de verschillende besluiten, c.q. regelingen met elkaar tegenstrijdig zijn, ofwel van zodanige invloed zijn dat de bewoonbaarheid en de kwaliteit van het appartement minder worden. De aannemer kan hiervoor geen aansprakelijkheid aanvaarden.

I. Algemeen

In het project 'De Bieb | The Library' worden door CBK 19 appartementen met gedeelde voorzieningen gerealiseerd.

Appartementen

De appartementen hebben een entree vanaf de galerij aan de noordwest zijde van het gebouw. De woonkamer heeft een open keuken en grote ramen op het zuidoosten. Type F en G zijn voorzien van schuifpuien naar het royale dakterras. De overige woningtypes krijgen een elektrisch bedienbaar verticaal schuivend raam. De galerij bestaat naast de gedeelde verkeersruimte uit een buitenruimte bij het appartement behorend.

Aan de hal bevinden zich 2 tot 4 kamers, een apart toilet met wandinbouwreservoir en een badkamer voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Tot slot is er een ruimte met een aansluitpunt voor de wasmachine, Mv/wtw-installatie, vloerverwarmingsverdelers en boosterwarmtepompboiler. De appartementen hebben geen gasaansluiting. De appartementen hebben een stenen (onverwarmde) berging die bereikbaar is via de parkeergarage. Bij elk appartement behoort een vaste, eigen parkeerplaats voorzien van parkeerplaatsnummer in de verder gedeelde parkeergarage.

Gedeelde voorzieningen

De appartementen worden ontsloten via een gedeelde verkeersruimte. Het centrale trappenhuis is voorzien van een lift en postbussen. Een centrale installatieruimte bevat de installatie die zorgt voor de blokverwarming. Tevens worden hier alle nutsleidingen ingevoerd. Vanuit de parkeergarage is de centrale containerruimte voor huisafval bereikbaar. De parkeergarage is een vluchtroute voor de appartementen en de commerciële ruimte. Ter plaatse van de vluchttrap is een ruimte ingericht voor afvalcontainer voor de commerciële ruimte. Op de 1e verdieping is een grote daktuin ten behoeve van de appartementen. Het beheer van gedeelde voorzieningen, alsook het onderhoud aan de buitenconstructie (inclusief vaste afwerking van de buitenruimten) van het gebouw zal via de nader op te richten 'vereniging van eigenaren' worden geregeld.

Ruimtebenamingen (privé-gedeelten)

De overheid hanteert voor haar regelgeving (o.a. de bouw- c.q. omgevingsvergunning) begrippen uit het bouwbesluit. Hierin komen ruimtebeschrijvingen, zoals bijvoorbeeld slaapkamer en woonkamer niet voor. Deze zijn vervangen door de zogenaamde bouwbesluitbegrippen. Ook Woningborg verwijst naar deze bouwbesluitbegrippen. Op de verkooptekeningen zijn de gangbare ruimteomschrijvingen aangehouden. Omgezet naar begrippen uit het Bouwbesluit dient u deze te lezen als:

Hal / entree / gang	Verkeersruimte
Meterkast (mk)	Meterruimte
Woonkamer	Verblijfsruimte
Woonkeuken / keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamers	Verblijfsruimte
Kamer	Onbenoemde ruimte
Badkamer	Badruimte

Toilet / wc	Toiletruimte
Technische ruimte	Onbenoemde ruimte
Berging	Onbenoemde ruimte
Dakterras	Buitenruimte
Buitenruimte	Buitenruimte

De interne verkeersruimten behoren niet tot het verblijfsgebied. Slaapkamer 1 voldoet ter plaatse van het overstek van de galerij voor tenminste 90% aan de daglichteisen. Het overige deel van deze ruimte voldoet strikt genomen niet aan de eisen voor een verblijfsruimte en is niet bedoeld als zodanig gebruikt te worden. De slaapkamer naast de woonkamer van bouwnummer 35 heeft een ruimte naast de liftschacht die smaller is dan 1,8m. Dit deel voldoet op dit punt niet aan de eisen voor een verblijfsruimte en is dientengevolge ook niet bedoeld als zodanig gebruikt te worden.

Peil van het appartement

Peil (P) komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Alle hoogtematen worden vanuit dit peil aangegeven. De juiste peilmaat is bepaald in overleg met de dienst Bouwen en Wonen van de gemeente.

Grondwerk

Voor het maken van de funderingen, leidingen, verharding en het op hoogte brengen van het terrein worden de benodigde ontgravingen en aanvullingen verricht.

Bestrating en daktuin

De bestrating binnen de erfgrans is voorzien van bestrating passend bij de aansluitende gemeentelijke bestrating van de Kruisstraat.

De galerij op de 1e verdieping is voorzien van bestrating in de vorm van grijze betontegels. De daktuin wordt verder ingericht naar ontwerp van landschapsarchitect Pieter Hessels met halfverharding en ovale heuvels met gemengde beplanting en meerstammige bomen. Er worden een viertal zitelementen geplaatst. Afwijkingen en wijzigingen t.a.v. het ontwerp en uitvoering van de daktuin zijn voorbehouden. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan het ontwerp van de daktuin.

II. De constructie

Funderingen

Het gebouw worden geheel gefundeerd op een raster van gewapende betonnen funderingsbalken op betonnen palen, een en ander volgens de berekeningen van de constructeur.

Dragende wanden en kolommen

De woningscheidende wanden bestaan uit een massieve betonwand van 250mm dik. De draagconstructie t.p.v. van de parkeergarage bestaat uit kalkzandsteen wanden en prefab betonnen kolommen. De galerijen worden gedragen door stalen kolommen voorzien van een poedercoating.

Buitengevels

De buitengevels van de zuidoost gevel (zijde Kruisstraat) bestaan uit een (spouw)muur met een steenachtig of houtskeletbouw binnenspouwblad in combinatie met isolatie, een luchtspouw en een gemetseld buitenspouwblad of gevelbeplating. De gevel heeft een isolatiewaarde (Rc) van min. 4,5 m²K/W. De buitengevels van

het appartement worden uitgevoerd in gemetselde baksteen, zogenaamd 'schoon metselwerk' en/of gevelbeplating. De kleur en/of afwerking van de bakstenen en gevelbeplating is conform de kleurenstaat en de bemonstering. De metselwerk buitengevels worden voorzien van een aantal open stootvoegen ten behoeve van de afwatering. In het gevelmetselwerk worden conform het advies van de constructeur en de baksteenleverancier dilataties aangebracht. Deze geveldilataties worden niet nader afgewerkt.

De buitengevels van de noordwestgevel (zijde daktuin) bestaan uit een (spouw)muur met een steenachtig of houtskeletbouw binnenspouwblad in combinatie met isolatie, een luchtsponw en gevelbeplating.

Vloeren

De woningscheidende vloer is een massieve betonvloer van 28cm dik en wordt afgewerkt met een zogenaamde zwevende afwerkvloer van circa 90 mm dikte. De vloer boven de commerciële ruimte is circa 330mm dik en zodoende vanwege de massa extra geluidwerend. De dakvloer is een betonvloer van circa 250mm dik. De vloeren in (leiding)schachten, leidingkokers, sparingen en dergelijke worden niet voorzien van een afwerkvloer. De onderzijde is vlak met ter plaatse van de langsnaden vellingkanten. De naden blijven in het zicht.

De galerijvloeren zijn van prefab beton zonder kleurtoeslag.

De vloer van de parkeergarage is een gladde betonvloer en belijning voor de parkeervakken.

De vloeren t.p.v. de daktuin zijn samengesteld uit voorgespannen plaatvloerelementen van beton, welke aan de onderzijde vlak zijn met ter plaatse van de langsnaden van de elementen vellingkanten en aan de bovenzijde afgewerkt met een betonvloer, dakbedekking en daktuininrichting. Deze vloer wordt aan de onderzijde niet nader afgewerkt.

Buitenplafonds

De buitenplafonds ter plaatse van de entree van het trappenhuis worden geïsoleerd en hebben een isolatiewaarde van min. 6,0 m²K/W en worden afgewerkt met beplating.

Daken

Alle daken, behoudens het dak van de parkeergarage, hebben een gemiddelde isolatiewaarde (Rc) van min. 6,0 m²K/W en worden afgewerkt met dakbedekking. Ter plaatse van de daktuin wordt wortelwerende dakbedekking toegepast.

Kozijnen

Buitenkozijnen:

Buitengevelkozijnen en -ramen in de zuid-oostgevel aan de Kruisstraat worden in aluminium uitgevoerd. Buitengevelkozijnen en -ramen in de noordwest-gevel (galerijzijde) worden in kunststof uitgevoerd. Onder de buitengevelkozijnen met borstwering worden aan de buitenzijde waterslagen aangebracht. Aan de binnenzijde worden de kozijnen voorzien van een kunststenen vensterbank. Bij buitenkozijnen die doorlopen tot aan de vloer wordt geen vensterbank aangebracht. De draairichting van de bewegende delen wordt uitgevoerd zoals op de plattegrond- en geveltekeningen staan aangegeven. Bewegende delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen. Het verticale schuifraam is elektrisch te openen. De deurkrukken, deurschilden, raambomen worden uitgevoerd in blank aluminium. Alle volgens NEN5087 bereikbare bewegende delen in de buiten-

kozijnen, worden inbraakwerend (klasse 2) uitgevoerd, conform het Bouwbesluit.

Buitendeuren:

De voordeuren zijn kunststof glasdeuren en worden voorzien van deurbeslag. Een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde. De openslaande deuren naar de galerij zijn kunststof glasdeuren en voorzien van glas en deurbeslag. Zowel een deurkruk aan de buiten- als aan de binnenzijde. Bij een dubbel deurstel bepaald de architect de positie van de loopdeur. Alle buitendeuren zullen worden voorzien van per appartement gelijksluitende cilinders.

De entree van de parkeergarage is voorzien van een op afstand bedienbare vouwdeur en een loopdeur. Het geheel is voorzien van een beplating met een uitgesneden patroon.

Beglazing

De buitengevelkozijnen worden voorzien van isolerend HR++ beglazing. Alle beglazing van de appartementen voldoet geheel aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit en aan de NEN 3569 "Veiligheidsbeglazing in gebouwen". Door toepassing van verschillende uitvoeringen van de beglazing zoals veiligheid en brandwering kan er tintverschil waarneembaar zijn in de beglazing.

Buientrappen en -balustrades

De buientrappen aan de galerij en van de daktuin naar de parkeergarage (vluchtrappen) zijn stalen spiltrappen met anti-slip treden en voorzien van een balustrade met spijlen.

De galerij is gedeeltelijk (doorvalveilig) afgeschermd met een gaaswerk dat eventueel geleiding biedt voor klimplanten van de daktuin.

De overige vloerranden van de galerijen worden afgescheiden met een metalen spijlenhekwerk dat tegen de buitenzijde van de vloerrand wordt gemonteerd.

III. Installaties algemeen

Riolering

Er wordt een zogenaamd gescheiden rioleringssysteem toegepast; waarbij het hemelwaterriool gescheiden van het vuilwaterriool wordt aangelegd. Het vuilwaterriool en de hemelwaterafvoer wordt apart aangesloten op de gemeentelijke riolering.

De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels meerdere ontspanningsleidingen, welke bovendaks uitmonden. Ten behoeve van de plaats van de ontpoppingsmogelijkheden van de riolering wordt, indien van toepassing, bij de oplevering van de gemeenschappelijke gedeelten een revisietekening verstrekt.

Goten en hemelwaterafvoeren

De daken worden aangesloten op de benodigde hemelwaterafvoeren. De hemelwaterafvoeren worden aangebracht volgens tekening.

Elektra-installatie

De appartementen worden aangesloten op het elektranet met een meter in de meterkast of in de centrale installatieruimte. Het is belangrijk om zo snel mogelijk na oplevering zelf een contract af te sluiten met een energieleverancier om afsluiting te voorkomen.

De galerij en entreezone t.p.v. de hoofdingang is voorzien van centraal geschakelde oriëntatieverlichting. De daktuin is voorzien van een beperkte hoeveelheid sfeerverlichting. De verlichting op de galerij en daktuin wordt aangestuurd door een astronomische schakelklok.

Waterleidinginstallatie

De appartementen worden middels een individuele watermeter in de meterkast of in de centrale installatieruimte aangesloten. De waterleiding is afsluit-/aftapbaar en in voldoende mate beschermd tegen bevriezing. Het is belangrijk om zo snel mogelijk na oplevering zelf een contract af te sluiten met de waterleverancier om afsluiting te voorkomen.

De plantvakken van de daktuin worden voorzien van een automatisch irrigatiesysteem. Voor het onderhoud van de daktuin wordt een buitenkraantje voorzien. Daktuin, beplanting en irrigatiesysteem vallen buiten de Woningborg / GIW garantie.

Zonnepanelen

Op het dak worden zonnepanelen aangebracht. Vanuit het bouwbesluit moet een nieuwbouwwoning voldoen aan de gestelde EPC-norm (Energie Prestatie Coëfficiënt, op dit moment maximaal 0,4). Om deze waarde te halen worden er zonnepanelen aangebracht waarmee een deel van de te verbruiken energie wordt opgewerkt. Het aantal zonnepanelen dat geplaatst wordt is afhankelijk van de benodigde hoeveelheid om de EPC-norm te behalen. De zonnepanelen zijn aangesloten op de gedeelde, algemene meterkast van de VVE.

IV. Binnenzijde appartementen

Binnenwanden

De niet-dragende scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswand, in massieve gipsblokken, met een dikte van ca. 70 mm, zoals op tekening aangegeven.

Binnenkozijnen en -deuren

De binnenkozijnen zijn stalen montagekozijnen met opdek- deuren in de kleur wit. De deuren worden afgehangen en voorzien van hang- en sluitwerk. De kozijnen hebben, waar mogelijk, een bovenlicht of een gelakt boven-paneel in dezelfde kleur als de deuren. De kozijnen en deuren t.p.v. de technische ruimte worden geluidswerend uitgevoerd. Het binnen deurbeslag wordt uitgevoerd in blank aluminium. Ter plaatse van de deuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden dorpels aangebracht. Bij de overige binnendeuren worden geen dorpels aangebracht.

Meterkast

In de meterkast wordt een houten meterkastschot op regelwerk aangebracht. In de meterkast worden de nuts voorzieningen en groepenkast aangebracht.

Aftimmerwerk

Waar nodig zal er worden afgetimmerd. In de appartementen worden geen plinten aangebracht.

Plafondafwerking

De plafonds worden voorzien van spuitwerk met uitzondering van de meterkast en schachten.

Wandafwerking van niet-betegelde wanden

De wanden in de hal, de woonkamer, de keukenruimte, de (slaap)kamer(s) en de wanden boven het tegelwerk in de toilet worden, tenzij anders vermeld, 'stucgereed' afgewerkt. Dit wil zeggen dat de grote oneffenheden in de wanden zijn gedicht met mortel. Afhankelijk van de afwerking kunnen er bepaalde voorbereidende maatregelen nodig zijn.

Wandafwerking betegelde wanden

De badkamer wordt tot aan het plafond betegeld met wandtegels conform monsters en wit gevoegd. De toilet wordt tot plafondhoogte betegeld met wand- tegels conform monsters en wit gevoegd. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Vloerafwerking betegelde vloeren

De toiletruimte en badkamer worden betegeld met vloertegels conform monsters en grijs gevoegd. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht.

Binnen schilderwerk / -beglazing

De buitenkozijn aftimmeringen in het appartement worden met water- dragende verf afgewerkt. Leidingen worden niet geschilderd, met uitzondering van de eventueel in het zicht blijvende water- en rioleringsleidingen in het toilet en de badkamer.

Keukeninrichting

In het appartement wordt geen keuken aangebracht. De keuken is niet opgenomen in de aanneemsom en wordt casco opgeleverd. De op de verkooptekening aangegeven opstelplaats van de keuken is een indicatie van de keukenopstelling en met name bedoeld voor de installatievoorzieningen.

De installatie aansluitpunten voor elektra, water en riolering worden op standaard plaatsen aangebracht (afgedopt) en zijn indicatief aangegeven. U heeft beperkt de mogelijkheid aansluitpunten te wijzigen of toe te voegen. Hier zijn echter wel bepaalde voorwaarden aan verbonden met betrekking tot de wijze van informatieverstrekking. Verzoeken voor eventuele installatieaanpassingen ten behoeve van een na oplevering te plaatsen keuken, dienen te worden opgesteld in overleg met de kopers begeleider. Opgave(n) voor wijzigingen dienen voor de geldende sluitingsdatum te worden ingediend bij de kopersbegeleider van de aannemer. Uw keukenleverancier kan uw keuken na oplevering plaatsen. Deze keuken is uitgesloten van de Woningborg garantie- en Waarborgregeling. Voor de juiste maatvoering kunt u, samen met een derde partij zoals een keukenleverancier, op de inmeetmiddag de exacte maten van de ruimtes opmeten. Het verplaatsen van de mechanische ventilatiepunten in het betonnen plafond is niet mogelijk. De kookafzuiging dient uitgevoerd te worden door middel van een recirculatie afzuiging.

Ventilatievoorzieningen

In het appartement wordt een ventilatiesysteem aangebracht op basis van mechanische aan- en afvoer van lucht.

De vuile en vochtige lucht uit keuken, toilet(ten) en de badruimte(n) wordt via kanalen afgevoerd naar een ventilatie-unit met warmte-terugwinning (WTW-unit). Eenzelfde hoeveelheid schone, voorverwarmde lucht wordt via kanalen in de verblijfsruimten, en waar nodig in de verkeersruimten, toegevoerd. Evenveel erin als eruit. Met het systeem van warmteterugwinning wordt de energie van de af te voeren warme lucht overgedragen aan de verse, frissere buitenlucht. Zo blijft circa 95% van de warmte behouden en wordt verspilling van energie voorkomen.

Door toepassing van warmteterugwinning wordt het appartement voldoende geventileerd met een minimum aan energie. Een gemiddeld gezin produceert per etmaal ca. 10 liter waterdamp ten gevolge van douchen, koken, wassen, transpiratie en dergelijke. Daarom vindt in genoemde unit condensatie plaats van de in het appartement aanwezige waterdamp, deze wordt via de riolering afgevoerd. De warmte terugwinunit is voorzien van twee standaard filters die eenvoudig uitneembaar zijn door het openen van de filterdeur. Deze filters halen het vuil en stof uit de lucht. Eén filter filtert de verse buitenlucht voordat deze het appartement ingaat. Het andere filtert de verbruikte lucht uit het appartement voordat deze via het toestel het appartement weer verlaat. Deze filters moeten regelmatig verschoond worden.

De ventilatiekanalen worden zoveel mogelijk opgenomen in de betonvloeren en/of weggewerkt door middel van leidingkoker(s). Ter plaatse van de opstelplaats van de ventilatie-unit blijven de kanalen in het zicht. Het aantal inblaas- en afzuigpunten, evenals hun locatie, zal afhankelijk zijn van de uitvoering van het appartement.

In de winter is het aangenaam en voordelig om de warmte in het appartement vast te houden. In de zomer daarentegen heeft de koelte de voorkeur. De mv/wtw-installatie wordt daarom standaard voorzien van een bypasscassette. Deze bypasscassette zorgt er gedurende de zomer voor dat de koele nachtlucht de warme binnenlucht van overdag zoveel mogelijk vervangt. Hierbij wordt de lucht door de bypasscassette geleid. Het toestel wordt voorzien van een automatische regeling die bepaalt of de bypassklep opent of sluit. De installatie wordt conform de NEN norm 1087/1088 gerealiseerd.

De keuken is voorzien van afzuigventielen. De afzuigkap kan niet op het systeem worden aangesloten en voor een goede werking van het systeem wordt een afvoer in de gevel afgeraden. Voor het goed werken van het systeem kunt u bij voorkeur een recirculatiekap in de keuken toepassen. De overstroom van verse lucht naar toilet, badkamer en technische ruimte vindt plaats via de spleet onder de binnendeuren.

Sanitair

In alle appartementen wordt het sanitair standaard in de kleur wit geleverd. De toiletten worden uitgevoerd als hangende toiletten. In de badkamer wordt een ligbad, douche en wastafel geplaatst. Type G heeft daarnaast nog een toilet. De douche bestaat uit een handdouche met glijstang en is een betegelde douchevloer met douchedrain (dus zonder douchebak of opstap) en zonder douchewand.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraal dozensysteem. Het geheel wordt aangelegd conform de geldende voorschriften. De leidingen worden zo veel mogelijk weggewerkt in wanden, vloeren en leidingkokers. De leidingen, schakelaars en dergelijke ter plaatse van de opstelplaats van de mechanische ventilatie-unit / wtw, warmtepomp, meterkast en in de bergingen worden niet weggewerkt. Hier worden de leidingen uitgevoerd als zichtleidingen.

Wandcontactdozen, schakelaars en dergelijke worden uitgevoerd als wit kunststof (half-)inbouw. Het materiaal heeft het KEMA keurmerk. De aantallen en plaats van lichtpunten, schakelaars, (loze) leidingen voor telefoon en de (loze) centrale antenne inrichting (CAI) en wandcontactdozen staan op de verkooptekening aangegeven. Na plaatsing van de elektrameter is de installatie klaar voor gebruik. Tenzij anders vermeld, bedraagt de hoogte in mm gemeten vanaf de afgewerkte vloer van:

- wandcontactdozen circa 300mm
- wandcontactdozen boven aanrecht circa 1200mm
- wandcontactdozen wasemkap circa 2150mm en t.p.v. een kookeiland (type F en G) tegen het plafond
- schakelaars circa 1.050mm
- overige loze leidingen circa 300mm
- het aansluitpunt voor wandverlichting in de badkamer wordt op ca. 1800 mm hoogte vanaf de vloer boven de wastafel aangebracht.

Bij de parkeerplaats kan optioneel een oplaadpunt voor een elektrische auto worden voorzien. Er komt een loze leiding tussen de centrale meter op de begane grond en de parkeergarage, zodat een oplaadpunt ook in de toekomst kan worden aangebracht alsmede een tussenmeter. (Onder voorbehoud van beschikbaarheid voldoende capaciteit op het elektriciteitsnet).

De rookmelders worden overeenkomstig de normen van het Bouwbesluit aangebracht. De rookmelders worden op het elektranet aangesloten en zijn voorzien van batterijen, zodat deze ook werken wanneer het elektranet is uitgevallen.

Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit: een beldrukker aangesloten op een transformator van voldoende zwaarte nabij de voordeur en een schel of zoemer in de hal.

In de woonkamer is voorzien van een binnenpost voor het centrale deurintercomsysteem. De binnenpost is voorzien van een drukknop voor de elektrische deuropener van de hoofdentree en een video-intercom. De video-intercom en deuropener kan tevens via een app op afstand bediend worden. Zodoende kunt u bijvoorbeeld vanaf uw werk via uw smartphone de deur voor de postbezorger openen, zodat hij/zij een pakketje in de centrale entreehal kan achterlaten.

Waterinstallatie

De waterleidingen worden volgens plaatselijk geldende voorschriften aangelegd. Het aantal aansluitpunten is op de verkooptekeningen aangegeven. Na plaatsing van de watermeter is de installatie klaar voor gebruik.

Tappunten op de koudwaterleiding: keuken (afgedopt bij vloer), wastafelmengkraan, douchemengkraan, badmengkraan, wasmachinekraan, toiletten.

Tappunten op de warmwaterleiding worden aangelegd op de volgende plaatsen: keuken (afgedopt bij vloer), wastafelmengkraan, douchemengkraan en badmengkraan.

Verwarming

De appartementen (en commerciële ruimte) worden voorzien van blokverwarming. In de centrale installatieruimte op de begane grond wordt een collectieve warmtepomp (water / water) geplaatst en voorzien van bodemlussen. De warmte wordt in het appartement verspreid via vloerverwarming. In de technische ruimte wordt de vloerverwarming voorzien van een vloerverwarmingsverdeler. Het warmtepomp systeem is tevens voorzien van topkoeling. In de badkamer wordt de vereiste kamertemperatuur niet behaald door middel van vloerverwarming. Om deze reden wordt de ruimte door middel van een elektrische radiator bijverwarmd.

Elke verblijfsruimte zal voorzien worden van een eigen verwarmingsregelaar. In de gehele dekvloer worden verwarmingsleidingen verwerkt met uitzondering van zones rondom waterleidingen en onder de keukens. Er kan niet worden gespijkerd of geschroefd in de vloer i.v.m. onder andere deze leidingen.

De berekening van de verwarmingscapaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO-51 Warmteverliesberekening voor appartementen en woongebouwen. Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken dienen de navolgende temperaturen bereikt en onderhouden te worden:

- woonkamer 20° C
- keuken 20° C
- hal 15° C
- badkamer 22° C
- toilet 15° C
- (slaap-)kamers 20° C

U dient bij vloerverwarming rekening te houden met de warmteweerstand van de (definitieve) vloerafwerking. Uw vloerleverancier kan u hier meer over vertellen. Daarnaast dient het afdekken van de vloer door middel van kleden en meubels beperkt te worden. Indien de vloer te veel geïsoleerd wordt gaat dit comfortklachten geven en/of wordt de vereiste kamertemperatuur niet meer behaald. N.b. bij vloerverwarming koelt het appartement maar langzaam af en warmt ook maar langzaam op. Derhalve adviseren wij u om geen nachtverlaging van de binnenuistemperatuur toe te passen. De warmtepomp werkt het meest efficiënt bij een continue warmte- of koudevraag, ook in de zomer.

Voor de bereiding van warm tapwater beschikt het appartement over een boosterwarmtepompboiler. De boosterwarmtepompboiler is aangesloten op de collectieve warmtepomp en verwarmt het tapwater tot 65° C.

V. Binnenzijde overige ruimten

Binnenwanden

Wanden grenzend aan de parkeergarage metselwerk en beton. Wanden van de bergingen (dragend en niet-dragend) zijn van kalkzandsteen en worden niet nader afgewerkt.

Binnenkozijnen en -deuren

De kozijnen van de bergingen en afvalcontainerberging in de parkeergarage, alsook de binnenkozijnen grenzend aan het trappenhuis worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd. De draairichting van de bewegende delen wordt uitgevoerd zoals op de plattegrond- en geveltekeningen staan aangegeven. De deurkrukken, deurschilden, raambomen worden uitgevoerd in blank aluminium. Deuren zijn van hout met een hpl-toplaag en voorzien van deurbeslag met een deurgreep aan de buitenzijde en een deurkruk aan de binnenzijde. De bergingsdeur wordt voorzien van een gelijksluitende cilinder met het appartement.

Binnentrappen en -balustraden

De trappen van het trappenhuis zijn van prefab beton zonder kleurtoeslag. Aan de muurzijdes wordt een metalen leuning aangebracht. Aan de open zijde van de trap, alsook langs de vloerranden op de verdiepingen komt een metalen spijlenhekwerk.

Meterkast

De centrale installatieruimte is voorzien van een meterkast t.b.v. elektriciteit en watergebruik voor de gedeelde voorzieningen.

Plafondafwerking

De plafonds van het trappenhuis worden voorzien van spuitwerk. De plafonds in de parkeergarage die grenzen aan de appartementen op de 1^e verdieping worden geïsoleerd met een isolatiewaarde van min. 6,0 m²K/W en afgewerkt met een houtwolcementplaat gespoten. Overige plafonds worden niet nader afgewerkt.

Vloerafwerking betegelde vloeren

De vloeren van het trappenhuis en de opslagruimte voor containers worden betegeld met vloertegels conform monsters en grijs gevoegd. Ter plaatse van aansluitende wanden wordt een tegelplint voorzien.

Schilderwerk

Het schilderwerk van het houtwerk wordt uitgevoerd in een dekkend systeem. Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud wordt u verwezen naar de door Woningborg, samen met het certificaat toegezonden folder 'Gebruik en onderhoud van uw woning'.

Ventilatievoorzieningen

De overige ruimten (inclusief de bergingen) worden natuurlijk geventileerd door middel van gevelopeningen en roosters in de gevels en deuren.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens het centraal dozensysteem. Het geheel wordt aangelegd conform de geldende voorschriften. De leidingen in het trappenhuis worden zo veel mogelijk weggewerkt in wanden en vloeren. Overige leidingen kunnen ook worden uitgevoerd als zicht-leidingen.

Het trappenhuis en de parkeergarage worden voorzien van voldoende, nette verlichtingsarmaturen op wand en/of plafond geschakeld op een bewegingsmelder en/of astronomische schakelklok.

Riolering

De vloer van de parkeergarage is voorzien van een aantal afvoerpunten. De vloer heeft zeer beperkt afschot naar deze afvoerpunten. Het kan dus voorkomen dat lekwater van de auto's of regenwater t.p.v. de vluchttrap plassen vormt.

Liftinstallatie

Het trappenhuis is tevens voorzien van een elektrische lift zonder machinekamer met een hefvermogen van min. 1000kg en een hefsnelheid van 1,0m/s. Het betreft een zogenaamde doorlooplift met aan beide zijden van de cabine telescopische deuren.

Ruimteafwerkstaat

Appartementen

Onderstaande afwerkstaat is een algemeen overzicht van de afwerking, voorzieningen en installaties per ruimte. Per woningtype zijn er kleine verschillen. De verkooptekeningen van de woningtypes zijn leidend.

Ruimte	Afwerking			Tempe- ratuur	Uitgelichte voorzieningen en installaties (Zie verkooptekeningen voor een volledig overzicht per woningtype).
	Vloer	Wand	Plafond		
Hal	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	15°C	<ul style="list-style-type: none"> • Belinstallatie • Rookmelder
Toilet	Vloertegels	Tegels tot plafond	Spuitwerk	15°C	<ul style="list-style-type: none"> • Wandcloset • Fonteintje • Afzuigpunt MV/wtw
Woonkamer/ keuken	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	20°C	<ul style="list-style-type: none"> • Onbedrade leiding telefoon • 1x onbedrade leiding CAI • 1x wcd tbv vaatwasser (aparte groep) • 1x perilex (2x230V) t.b.v. elektrisch koken • Schakelaar bediening schuifraam • Intercom • Toevoer- en afzuigpunten MV/wtw
Badkamer	Vloertegels	Tegels tot aan plafond	Spuitwerk	22°C	<ul style="list-style-type: none"> • Douchecombinatie met mengkraan, glijstang, doucheslang, douchekop en douchedrain. • Ligbad met mengkraan • Wastafel met mengkraan • Elektrische decorradiator • Afzuigpunt MV/wtw
(Slaap-)kamers	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	20°C	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Loze leiding onbedraad • Toevoerpunt MV/wtw
Technische ruimte in het appartement	Dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk	15°C	<ul style="list-style-type: none"> • Aansluitpunt wasmachine/droger, • Mv/wtw-installatie met afzuigpunt • Vloerverwarmingsverdeler • boosterwarmtepompboiler
Berging p-garage	Betonvloer glad	Onafgewerkt	Onafgewerkt	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> • lichtaansluitpunt plafond • Schakelaar verlichting met 1x wcd
Parkeerplaats	Betonvloer glad	Metselwerk/ beton	Onafgewerkt	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> • 1 Loze leiding onbedraad t.b.v. oplaadpunt elektrische auto. • Optioneel oplaadpunt t.b.v. elektrische auto.

Algemene ruimten

Ruimte	Afwerking			Tempe- ratuur	Uitgelichte voorzieningen en installaties
	Vloer	Wand	Plafond		
Trappenhuis	Tegels	Afgewerkt	Spuitwerk	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> • Belinstallatie / intercom / elektrische sluitplaat op entredeur. • Postbussen • Liftinstallatie • Verlichting
Centrale installatie-ruimte	Dekvloer	Onafgewerkt	Onafgewerkt	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> • Diverse installaties
Opslagruimte voor containers	Tegels	Onafgewerkt	Onafgewerkt	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> • Verlichting
Parkeergarage	Betonvloer glad	Metselwerk/ beton	Onafgewerkt	n.v.t.	<ul style="list-style-type: none"> • Verlichting • Op afstand bedienbare poort

Ontwikkelaar:

Kruisstraat Delft B.V.

Aannemer:

**Combinatiebouw
Kennemerland bv**

Architect:

 **appel architecten**