

TECHNISCHE OMSCHRIJVING PROJECT ACHT HERTOGEN – APPARTEMENTEN RIJKSMONUMENT NIEUWSTRAAT 24 (WONING 1 T/M 3)

Voor je ligt de voorlopige technische omschrijving van appartementen in het Rijksmonument Nieuwstraat 24 die onderdeel uitmaken van het project Acht Hertogen. In deze technische omschrijving wordt op een aantal plaatsen verwezen naar documenten [zoals verkooptekeningen en een specificatie van de sanitair leverancier] die tijdens het verkoopgesprek zullen worden overhandigd.

Aanvullend op het onder 'wijzigingen tijdens de bouw' gestelde willen wij benadrukken dat het mogelijk is dat er aanpassingen aan het ontwerp volgen uit de vergunningsprocedure.

Ontsluiting

De voordeuren van de appartementen liggen aan een centrale hal, die ontsloten wordt door een gemeenschappelijke voordeur aan de Nieuwstraat. Woning 1 heeft een eigen toegang tot de tuin aan de achterzijde, die middels een poortdeur direct bereikbaar is vanaf het openbaar gebied (ter hoogte van de onderdoorgang bij Nieuwstraat 22).

Het vloerniveau van de centrale hal ligt (bij de entree aan de Nieuwstraat) ongeveer gelijk met het trottoir van de Nieuwstraat dan het maaiveld.

De hoogtematen van appartementen zijn aangegeven ten opzichte van de bovenkant van de begane grond vloer. De vloer van de entree van woning 1 ligt ongeveer 100 mm hoger dan het vloerniveau van de centrale hal.

De appartementen ontstaan door samenvoegen van verschillende monumentale ruimtes. Daardoor is er tussen ruimtes binnen de appartementen mogelijk sprake van hoogteverschillen tussen vloeren.

TERREIN, PARKEREN EN BERGING

Terreininrichting

Het terrein rondom het Rijksmonument en de tuin van woning 1 is onderdeel van het openbaar gebied. Dit gebied zal worden voorzien van een in dit gebied passende inrichting [verharding en groen]. De gemeente is verantwoordelijk voor het onderhoud van het openbaar gebied.

Riolering en hemelwaterafvoer

Er is voorzien in een gescheiden rioelstelsel van het hemelwater en vuilwater. Zowel hemelwater als vuilwater zal op de erfgrans worden aangesloten op het reeds aangelegde [gescheiden] gemeenteriool. De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn bij de koopsom inbegrepen.

Parkeren

Parkeerplaatsen ten behoeve van het stallen van eigen voertuigen worden gerealiseerd in de parkeerkelder onder het Gasthuiskwartier. Bij de appartementen in het Rijksmonument wordt per appartement één eigen vaste parkeerplaats geleverd.

Op de verkooptekening is/wordt aangegeven welke parkeerplaats bij welk appartement hoort.

Berging

In de parkeerkelder bevindt zich tevens een bij het appartement behorende berging. Op de verkooptekening is/wordt aangegeven welke berging bij welk appartement hoort.

GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

Hal/trap/lift

De appartementen worden ontsloten via een gemeenschappelijke hal met een trap en middels een gemeenschappelijke lift.

Postbussen

Ieder appartement krijgt een eigen postbus. Wij streven er naar dit in de gevel of deur te realiseren. Als dit vanwege de regeling brievenbussen of eisen vanuit de rijkscommissie erfgoed niet mogelijk blijkt te zijn, dan zal een afsluitbaar tochtportaal met postbussen achter de algemene voordeur worden gerealiseerd.

Kelder

Vanuit de gemeenschappelijke hal/verkeersruimte op de begane grond is een gemeenschappelijke kelder bereikbaar. Deze kelder wordt gebruikt voor het opstellen van ventilatoren behorend bij de warmtepompen die onderdeel zijn van het hybride verwarmingssysteem in het appartement. Per appartement wordt één ventilator opgesteld. Lucht wordt aangezogen/afgevoerd via een gemeenschappelijk luchtkanaal onder het Rijksmonument respectievelijk de koekoek in de kelder.

Meterkasten

Woning 1 en 2 hebben een meterkast in het appartement. De meterkast van woning 3 bevindt zich in de centrale hal op de begane grond.

BELENDINGEN, TUIN, EN TUINAFSCHEIDINGEN

Algemeen

Project Acht Hertogen wordt ter plaatse van woning 1, 2 en 3 omgeven door reeds bestaande bebouwing [belendingen] en bestaande tuinmuren. Deze bestaande bebouwing en tuinmuren vormen de grens van het totale plangebied.

Het Rijksmonument Nieuwstraat 24 wordt (vanaf de Nieuwstraat gezien) aan de linkerkant begrensd door het pand aan de Nieuwstraat 22 en de daaronder gelegen nieuwe toegangspoort tot het voormalig GZG-terrein. Aan de rechterkant wordt het pand begrensd door het pand Nieuwstraat 26. De tuin van woning 1 grenst aan de tuinen van de urban villa's en aan twee openbare poorten. Woning 3 ligt deels boven de appartementen van Nieuwstraat 22 op de eerste verdieping.

Tuin

Vanwege in de grond mogelijk aanwezige puinresten en andere verontreinigingen, wordt de tuin van woning 1 voorzien van een leeflaag van 1 meter teelaarde.

Nieuwe tuinafscheidingen

De achtertuin woning 1 wordt aan de zijde van de onderdoorgang bij Nieuwstraat 22 voorzien van een erfafscheiding, uitgevoerd in metselwerk. Alle andere erfafscheidingen worden uitgevoerd als hekwerk met begroeiing.

De poortdeur in de erfafscheiding wordt uitgevoerd als een dichte hardhouten deur. De deur is gelijksluitend aan het appartement.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING APPARTEMENTEN

Fundering

Het Rijksmonument heeft een gemetselde fundering. De uitbouw op de begane grond aan de achterzijde zal worden voorzien van een betonnen funderingsplaat met vorstrand.

Kelder

Het Rijksmonument is gedeeltelijk voorzien van een gemetselde kelder. De kelder is bereikbaar vanuit de centrale hal en wordt gebruikt voor opstelling van de ventilatie-units voor de warmtepompen. De kelder wordt voorzien van de benodigde bouwkundige voorzieningen voor het functioneren van de ventilatoren (onder meer: scheidingswand, isolatie). Aan de voorzijde wordt een rooster in de bestaande koekoek gemaakt ten behoeve van de te plaatsen ventilatoren. Tevens wordt een nieuw luchtkanaal naar de onderdoorgang onder Nieuwstraat 22 gebracht.

Hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie van het Rijksmonument bestaat uit bestaande metselwerk wanden. Behalve daar waar nieuwe sparingen worden gemaakt worden de gemetselde wanden overal gehandhaafd.

- De bestaande vloeren bestaan uit houten balken voorzien van planken delen. De houten balken zullen met behulp van nieuwe houten balken worden versterkt.
- De nieuwe vloer ter plaatse van de uitbouw op de begane grond wordt uitgevoerd in beton. Alle nieuwe (dak) vloeren op de verdiepingen worden uitgevoerd middels een houtconstructie.
- De kapconstructie op de eerste verdieping (woning 2) bestaat uit houten gordingen. Deze constructie wordt gehandhaafd.
- De kapconstructie op de tweede verdieping (woning 3) bestaat uit bestaande houten spanten met gordingen. Deze constructie wordt zoveel mogelijk gehandhaafd. Houten spanten worden op enkele plaatsen aangepast om de nieuwe indeling van woning 3 mogelijk te maken.
- Waar nodig (bijvoorbeeld ten behoeve van de uitbouw van woning 3) worden staalconstructies (kolommen, liggers en stabiliteitsverbanden) toegepast. Waar nodig wordt de staalconstructie afgetimmerd.
- Onderdelen van de constructie, al dan niet afgetimmerd, kunnen in het zicht komen.

Gevels

- De gevels aan de Nieuwstraat worden gerestaureerd (m.u.v. de zonwering, die vervalt).
- De kopgevels van woning 3 op de tweede verdieping worden gerestaureerd.
- De metselwerk gevels aan de achterzijde worden gerestaureerd. Aan de achterzijde wordt op een aantal plaatsen 'nieuw' metselwerk toegepast. Waar mogelijk worden hiervoor uit het werk komende bakstenen hergebruikt.
- De appartementen worden aan de binnenzijde (zowel ter plaatse van buitengevels als ter plaatse van de woningscheidende wanden naar Nieuwstraat 26 en de interne gemeenschappelijke hal) voorzien van een geïsoleerde voorzetwand. Deze voorzetwand wordt afgewerkt met gipsplaten.
- De gevels zijn voorzien van alle benodigde tocht- en waterkeringen en afdekkingen.

Daken

- De bestaande schuine daken worden voorzien van binnenisolatie en aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaten. De bestaande dakpannen worden tijdens de werkzaamheden verwijderd en daarna weer teruggeplaatst. Waar nodig worden (gebroken) pannen vervangen door gebruikte pannen van hetzelfde type.
- Platte daken worden voorzien van isolatieplaten en vlakke, waterdichte kunststof dakbedekking. Ter plaatse van dakterrassen wordt het platte dak voorzien van daktegels op tegel dragers.
- De staalconstructie van de dakopbouw van woning 3 wordt voorzien van geïsoleerde houten wanden en een geïsoleerd houten dak. De dakopbouw wordt aan de binnenzijde afgewerkt met gipsplaten. De dakopbouw wordt aan de buitenzijde afgewerkt met koperen losagnes.
- Bestaande getimmerde bakgoten worden gerestaureerd of (waar nodig) vervangen door nieuwe goten gelijk de bestaande situatie.

Wanden

- De woningscheidende wanden zijn bestaande gemetselde wanden. Deze wanden worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand (zie ook gevels).
- Alle metselwerk binnenwanden (dragend en niet-dragend) worden gehandhaafd, behalve daar waar voor de nieuwe indeling sparingen moeten worden gemaakt.
- Alle nieuwe (niet-dragende) binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswand.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

- Bestaande en te handhaven gevelopeningen (buitenkozijnen, ramen en deuren) worden hersteld/gerestaureerd. Indien herstel/restauratie niet mogelijk is worden (delen van) kozijnen/ramen/deuren vervangen. Voor woning 1 en 2 geldt dat als er ruimtes zijn met méér dan één te openen raam, er in basis één van die ramen zo zal worden gerestaureerd dat dit geopend kan worden. De draai- en of schuifrichtingen van die ramen blijft ongewijzigd (dus conform huidige situatie).
- Alle bestaande raamkozijnen van woning 1 en 2 worden voorzien van naar binnen draaiende achterzetramen.
- De nieuwe gevelopeningen in de metselwerk gevels en ter plaatse van de uitbouw op de begane grond worden voorzien van metalen kozijnen met metalen ramen/(schuif)deuren.
- De draai- en schuifrichtingen van nieuwe buitenramen en -deuren zijn uitgevoerd conform de bijgevoegde woningplattegronden.

- De bestaande voordeur aan de Nieuwstraat wordt gerestaureerd en gehandhaafd. De appartementen worden voorzien van een hardhouten voordeur ter plaatse van de ontsluiting van het appartement vanuit de centrale hal.
- Onder deurkozijnen met draaiende deuren die aansluiten op het maaiveld wordt een hardsteen dorpel en neuten aangebracht voor een goede aansluiting tussen het maaiveld en de vloer van het appartement.
- In schuine daken worden dakvensters conform de bijgevoegde woningplattegronden aangebracht.
- Waar nodig worden waterslagen c.q. lekdorpel- profielen aangebracht ten behoeve van een goede afwatering.

Hang- en sluitwerk

Alle bewegende delen in de gevelkozijnen van de appartementen worden voorzien van bijpassend hang- en sluitwerk. De kozijnen die voor onbevoegden bereikbaar zijn van buitenaf, worden voorzien van sluitwerk met een inbraak- werendheidsklasse van ten minste SKG 2**.

De algemene voordeur aan de Nieuwstraat wordt voorzien van een nieuwe cilinder met een inbraakwerendheidsklasse van ten minste SKG 2**. Afhankelijk van waar de postbussen worden gerealiseerd (in de gevel/deur of in een tochtportaal achter de deur zie 'postbussen') wordt nog een tochtportaal met een gelijksluitende deur achter de voordeur gerealiseerd. In dat geval zal de voordeur overdag voor postbezorging te openen zijn.

De voordeur van het appartement wordt voorzien van bijpassend beslag met aan de buitenzijde een greep of knop en aan de binnenzijde een deurkruk. Het sluitwerk van de voordeur bestaat uit een meerpuntslot bedienbaar met een cilinder. Het sluitwerk voldoet minimaal aan inbraakwerendheidsklasse SKG 2**.

- De buitendeuren/schuifpuien worden gelijksluitend uitgevoerd.
- De toegangsdeur naar de kelder wordt voorzien van een gelijksluitend slot met de hoofdentree aan de Nieuwstraat.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren worden stompe houten deuren, voorzien van een loopslot, deurkrukken en schilden. De deuren van badruimte en toilet worden voorzien van een vrij- en bezet sluiting. De meterkasten in de appartementen worden voorzien van een kastslot. De meterkast in de centrale hal zal worden voorzien van een gelijksluitend (met de voordeur van het appartement) slot. De binnendeuren worden afgehangen aan scharnieren in hardhouten kozijnen.

Voor het woning 1 geldt dat huidige bestaande monumentale deuren in de hal zullen worden gehandhaafd/gerestaureerd. Deze deuren zullen aan de binnenzijde worden voorzien van een geïsoleerde voorzetwand.

Beglazing

De bestaande glasopeningen in de buitengevel worden gehandhaafd of (waar nodig) bij restauratie vervangen door gelijksoortig glas.

De achterzetramen ter plaatse van bestaande gevelopeningen en nieuwe glasopeningen in de buitengevel van het appartement worden uitgevoerd met isolatieglas in de vereiste dikten, waar nodig in geluidwerende en/of brandwerende uitvoering volgens opgave van de akoestisch adviseur en/of de brandveiligheidsadviseur.

De glasopeningen in nieuwe gevelopeningen in de buitengevel en glasopeningen in nieuwe gevelopeningen in het dak of de dakopbouw van woning 3 worden uitgevoerd met hoogrendement isolatieglas (HR++) in de vereiste dikten, waar nodig in geluidwerende

en/of brandwerende uitvoering volgens opgave van de akoestisch adviseur en/of de brandveiligheidsadviseur.

Wandafwerkingen

Alle binnenwanden worden sausklaar afgewerkt, met uitzondering van de wanden in de meterkast, technische ruimte(n), badkamer en het toilet. Sausklaar houdt nog wel in dat voordat schilder-, scan of sauswerk na oplevering wordt uitgevoerd de binnenwandafwerking altijd vooraf door de schilder moet worden gecontroleerd (en mogelijk gecorrigeerd) op kleine opvallende oneffenheden. Bij strijklucht kunnen oneffenheden zichtbaar blijven.

Bij bestaande dragende metselwerk wanden binnen het appartement (dus niet de gevels of woningscheidende wanden die worden voorzien van geïsoleerde voorzetwanden) kan in overleg en met inachtneming van het onder 'algemene zaken' gestelde, worden beoordeeld of kan worden afgeweken van de standaard sausklaar afwerking.

Wand- en vloerafwerking badkamer en toilet

Met betrekking tot de wandafwerking in de sanitaire ruimte(s) van het appartement is met zorg een standaardpakket samengesteld zoals aangegeven in de separate specificaties van interieurspecialist TKI uit Kaatsheuvel. Het standaardpakket bestaat uit vloeren voorzien van hoogwaardige tegels en wanden voorzien van een combinatie van hoogwaardige wandtegels en glad gestucte en gesausde wanden.

- Wanneer je besluit tot het verkiezen van een afwijkende wandafwerking dan zal het prijsverschil voor zowel materiaal als verwerking worden verrekend.
- Deze afwerking is niet van toepassing voor het deel van de slaapkamer van woning 3 waar een bad en wastafel is ingetekend.
- Onder de deur van de badkamer wordt een kunststeen dorpel aangebracht.

Plafond afwerking

In woning 1 en 2 worden nieuwe verlaagde plafonds aangebracht, deze plafonds worden glad en sausklaar afgewerkt.

De schuine kap van de nieuwe uitbouw van woning 3 wordt voorzien van glad en sausklaar afgewerkte gipsplaten. De bestaande schuine kap op de eerste verdieping (woning 2) en de bestaande schuine kap op de tweede verdieping (woning 3) worden aan de binnenzijde voorzien van isolatie en een (in overleg met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed) nader te bepalen afwerking.

Het is mogelijk dat er in één of meer ruimtes (ook in de woonkamer) een leidingkoker of koof wordt aangebracht om installaties of (staal) constructies weg te werken.

Vloerafwerking

De vloeren in de appartementen worden voorzien van een zogenaamde droge zwevende dekvloer (estrich-vloer), waarin de vloerverwarming (tevens koeling) is opgenomen. De vloerverwarming is bevestigd op een geïsoleerde onderlaag. Voordeel van deze constructie is een vermindering van het contactgeluid tussen de verdiepingen. De isolatie onder de vloerverwarming zorgt er eveneens voor dat de vloerverwarming efficiënter werkt en de ruimtetemperatuur beter regelbaar is.

Wij wijzen je erop dat er niet in de vloer gehakt of geboord mag worden in verband met de aanwezige leidingen en de vloerverwarming.

Voor deze vloeren gelden beperkingen/ voorschriften t.a.v. de toe te passen typen vloerafwerking. De vloerafwerking dient geschikt te zijn voor toepassing op een zwevende dekvloer. Alle verblijfsruimten worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Bij toepassing van de vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Hoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten vloeren en textiele afwerkingen mogelijk indien de RC-waarde van de vloerafwerking in totaal kleiner of gelijk is aan 0,10 m²K/W. Laat je vooraf inlichten door de leverancier van jouw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming en vloerkoeling.

Trappen en balustraden

De bestaande (gemetselde) trap naar de kelder en de bestaande houten trap (incl. balustrades) in de centrale hal zullen worden gerestaureerd.

Het bestaande bordes van de centrale trap op de tweede verdieping zal worden verbreed t.b.v. de entree van woning 3. Indien mogelijk zal de bestaande balustrade worden hergebruikt.

De bestaande trap in woning 2 zal worden gehandhaafd en (waar nodig) worden gerestaureerd. De nieuwe trap tussen de eetkamer en de verdiept gelegen woonkamer zal worden uitgevoerd als houten bloktrap (trap met dichte zijkanten).

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten aangebracht dan wel geleverd.

Keuken

Omdat de wensen voor een keukenopstelling en materialisatie zeer persoonlijk zijn, wordt er geen standaard keuken in het appartement aangebracht. Wel zijn afspraken gemaakt met Interieurspecialist TKI uit Kaatsheuvel. Indien je ervoor kiest via TKI een keuken te laten leveren en monteren, zal de keuken bij oplevering in het appartement gemonteerd zijn. Wij raden je aan om vooraf een afspraak in te plannen zodat TKI in de gelegenheid is om de tijd, benodigd voor een goed advies, voor jou te reserveren.

Standaard is het appartement voorzien van een aantal installatiepunten (nul-punten) zoals aangegeven op de verkooptekening. De plaats van deze nul-punten, in de als 'keuken' aangemerkte ruimte/zone, wordt in overleg met jou bepaald. Indien je wenst af te wijken van bovengenoemde standaard aangegeven nul-punten, door het aantal uit te breiden en/of door ze buiten de als 'keuken aangegeven ruimte/zone te plaatsen, zullen de meerkosten hiervoor door TKI inzichtelijk wordengemaakt. Indien de keuken niet bij TKI wordt afgenomen, zullen de installatiepunten volgens dezelfde procedure worden aangebracht. In dit geval kan de keuken zelf echter pas ná oplevering worden geplaatst. Indien je geen keuken laat plaatsen, is het mogelijk dat het plaatselijke nutsbedrijf geen water levert. In dat geval dien je zelf een keuring aan te vragen bij het nutsbedrijf, waarna de watermeter kan worden aangesloten. Keukentekeningen van derden worden uitsluitend in behandeling genomen indien er goede tekeningen aangeboden worden, voorzien van maatvoering en dergelijke.

Badkamer- en toiletinrichting

In de koopsom van het appartement is standaard een hoogwaardige badkamer- en toiletinrichting en afwerking opgenomen conform de specificatie die separaat is bijgevoegd. Daar waar op de tekeningen van interieurspecialist TKI uit Kaatsheuvel maatvoering van (delen

van) ruimtes is aangegeven, dient deze als indicatief te worden beschouwd, aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

De badkamer/het toilet wordt afgewerkt met vloertegels en gedeeltelijk wandtegels, als omschreven bij wand- en vloerafwerking badkamer en toilet.

De badkamer wordt geleverd met badkamermeubel, sanitair en kranen/ douchegarnituur en het toilet met closet, fontein en kraan, alles conform de specificatie die separaat bij de verkooptekeningen wordt bijgevoegd.

Je hebt uiteraard de mogelijkheid om de standaard opgenomen badkamer- en toiletinrichting aan te passen in de showroom van TKI, voor zover één en ander technisch mogelijk is en volgens de geldende regelgeving is toegestaan.

Je dient er bij de keuze van een afwijkende badkamer- of toiletinrichting rekening mee te houden dat deze keuzes financiële consequenties kunnen hebben. Er kunnen wijzigingen optreden met betrekking tot de installatiewerken waaraan extra kosten verbonden zijn. De medewerkers van TKI en de aannemer kunnen je hierover informeren. Alle keuzes die je maakt, zullen tijdens de bouw worden uitgevoerd, zodat je bij de oplevering de badkamer volledig tot de beschikking hebt.

Riolering

De riolering van het appartement wordt uitgevoerd in kunststof buizen die deels zijn weggewerkt in de vloerafwerking. Via grondleidingen wordt het vuilwater aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Naast de afvoerpunten van de keuken, badkamer en toilet, wordt er voorzien in een afvoer t.b.v. het warmte-opwekkingsapparaat en de wasmachine, zoals aangegeven op de plattegrondtekeningen.

Loodgieterswerk

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt in het appartement een compleet afsluit- en aftapbaar koud waterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de douche/bad mengkranen;
- de mengkraan op de wastafel in de badkamer(s);
- de kraan op het fonteintje in de separate toiletten (niet van toepassing bij een toilet op de badkamer);
- de reservoirs van het toilet;
- de keukenmengkraan;
- vulpunt CV-installatie;
- de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting;
- buitenkraan achtertuin woning 1.

Vanaf de warmteopwekking wordt een warmwaterleidingnet aangelegd naar de volgende tappunten:

- de douche/badmengkranen;
- de mengkraan op de wastafel in de badkamers;
- de keukenmengkraan.

HYBRIDE VERWARMINGSSYSTEEM

Verwarming en koeling

Het appartement beschikt over een eigen centrale verwarmingsinstallatie.

De appartementen worden voorzien van een hybride CV installatie bestaande uit hoog rendement gasgestookte cv-ketel in combinatie met een zuinige luchtwarmtepompsysteem inclusief leidingwerk dat zorgdraagt voor de benodigde verwarmingscapaciteit en topkoeling van het appartement. Dit systeem zorgt ervoor dat op niet al te koude of warme dagen uw appartement duurzaam kan worden verwarmd en gekoeld. Op koude dagen zal de gasgestookte ketel bijspringen, zodat het comfort en het gebruik van warm tapwater in het appartement gewaarborgd blijft.

Het hybride verwarmingssysteem bestaat uit een aantal onderdelen:

- een individuele HR107 cv-ketel;
- een individuele warmtepomp met de buitenunit in de kelder en de binnenunit in het appartement;
- een afgiftesysteem, bestaande uit vloerverwarming in combinatie met convectoren en toebehoren.

In de verblijfsruimtes wordt vloerverwarming en -koeling in combinatie met convectoren als afgiftesysteem aangelegd. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Het koelsysteem is bedoeld om opwarming van de appartementen te beperken (topkoeling).

In alle verblijfsruimtes, met uitzondering van de badkamers en toiletten, wordt een thermostaat geplaatst waarmee de ruimtetemperatuur individueel geregeld kan worden. Er wordt een zogenaamd master/slave systeem regeling toegepast. Een master/slave regeling bestaat uit een hoofdthermostaat (master) in de woonkamer. De thermostaten in de overige verblijfsruimtes (slave) zijn afhankelijk van wat de hoofdregeling bepaalt.

- De badkamers worden voorzien van een elektrische handdoekradiator voorzien van thermostaatknop.
- Er wordt een bedieningsvoorschrift van de installatie bijgeleverd.
- Het afgiftesysteem bestaat naast convectoren uit vloerverwarming die wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Voor een aantal typen vloerafwerkingen gelden beperkingen, zie ook onder 'vloerafwerking'.
- De leidingen van de c.v.-installatie worden grotendeels weggewerkt in de dekvloeren. De in het zicht komende c.v.-leidingen in de technische ruimte worden geïsoleerd om condensvorming te voorkomen.

Levering tapwater

Voor het warm tapwater zal voorzien worden in een 200 liter boiler voorraadvat. Deze wordt opgewarmd door de lucht-water warmtepomp i.c.m. met een HR107 CV ketel. Op deze wijze bent u verzekerd van een groot warm tapwatercomfort voor luxe sanitaire voorzieningen.

Eigendom en afrekening

Voor de levering van warmte- en koude en warm tapwater wordt door het hybride verwarmingssysteem zowel gas als elektriciteit verbruikt. Als bewoner betaal je hiervoor de energiekosten aan een zelf te kiezen nutsbedrijf.

Je bent als koper eigenaar van het gehele verwarmingssysteem (incl. warmtepompsysteem) en de vloerverwarming. Het beheer

en onderhoud van de installaties en het in stand houden van de leidingen en kabels zijn jouw verantwoordelijkheid. Het uitbesteden van deze activiteiten aan een professioneel installatiebedrijf is aan te bevelen. Het is optioneel mogelijk dat een professioneel installatiebedrijf de installatie op afstand kan volgen, waardoor het systeem geoptimaliseerd kan worden en eventuele storingen op afstand verholpen kunnen worden.

Nachtverlaging

Door het toepassen van vloerverwarming kan geen 8-urige nachtverlaging en geen opwarmtijd van 2 uur worden gehanteerd. Vloerverwarming is namelijk een continue verwarming en hoeft 's nachts dan ook niet lager te worden ingesteld. Door toepassing van individuele thermostaten per verblijfsruimte is het wél mogelijk om per ruimte een wisselende temperatuur in te stellen. Bij de oplevering van het appartement ontvang je een bedieningsvoorschrift.

Zonwering

De bestaande zonwering aan de gevels aan de Nieuwstraat wordt verwijderd. Hier wordt geen nieuwe zonwering geplaatst.

Aan de achtergevel wordt geen zonwering geplaatst, met uitzondering van de nieuwe uitbouw van woning 3. Daar wordt, als dat vanwege eisen vanuit het bouwbesluit nodig is, zonwering toegepast.

Mechanische ventilatie

Ieder appartement beschikt over een eigen gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem.

Het appartement wordt voorzien van een CO₂-gestuurde Warmte-Terug-Win unit die zorgdraagt voor de toevoer van 'verse' lucht en 'gebruikte' lucht afvoert uit het appartement. Naast CO₂ sturing is het ventilatiesysteem ook handmatig te bedienen via een 3-standenschakelaar en via een sensor voor relatieve vochtigheid in de badkamer.

Het appartement wordt voorzien van de benodigde verse lucht d.m.v. luchtinblaas- en luchtafzuigroosters die in verblijfs- en verkeersruimtes worden geplaatst. Depositie van deze roosters wordt door de installateur bepaald. De benodigde capaciteit is berekend volgens de geldende normen in het Bouwbesluit. Voor de keuken wordt standaard uitgegaan van een door de keukenleverancier te plaatsen kookveldafzuiging d.m.v. recirculatie.

Elektrotechnische installatie

In het appartement wordt een elektrotechnische installatie aangelegd volgens de voorschriften van het elektriciteitsbedrijf. De lichtinstallatie wordt verdeeld over de benodigde groepen en voorzien van aardlekschakelaars.

In het appartement worden zowel opbouw als inbouw wandcontactdozen en inbouwschakelaars toegepast in de kleur wit (RAL 9010).

Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. De aantallen van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke zijn per ruimte aangegeven op de verkoop-/contractstekening. De posities worden in overleg met jou bepaald. Opbouw wandcontactdozen worden toegepast in de berging en in de meterkast.

Deschakelaarswandcontactdozen worden aangebracht op de volgende hoogten boven de vloer:

- Schakelaars ca. 1.050mm
- Schakelaars in de keuken boven aanrecht ca. 1.200mm
- Wandcontactdozen boven aanrecht keuken ca. 1.200mm
- Wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers ca. 300mm
- Dozen CAI/data ca. 300 mm
- Wandcontactdozen badkamer ca. 1.050 mm
- Ruimteregelingen thermostat ca. 1.500mm
- Aansluitpunt bij wastafel (t.b.v. lichtpunt) badkamer ca. 2.000mm
- Aansluitpunt buitenverlichting (nader te bepalen i.v.m. monumentale gevels).

De aansluitpunten in de keuken worden afgestemd op de gewenste posities van de door de keukenleverancier te plaatsen apparatuur (zie bij 'keuken').

De aantallen lichtaansluitpunten per ruimte worden aangegeven bij de contracttekening. De posities worden in overleg met jou bepaald. De lichtaansluitpunten worden in de plafonds of in de wanden aangebracht. Op diverse plaatsen wordt een rookmelder aangebracht welke is aangesloten op de elektrotechnische installatie.

Zonnepanelen

Het toepassen van zonnepanelen op een Rijksmonument is niet toegestaan.

Deurbelinstallatie

Bij de algemene voordeur aan de Nieuwstraat wordt een intercom met videofoon geplaatst. Deze is gekoppeld aan de intercominstallatie die in het appartement wordt gehangen.

Televisie en telefoon/data-installatie

Het appartement wordt standaard voorzien van een KPN en CAI-aansluiting. Deze aansluitingen worden in de meterkast voorbereid. Je dient zelf de aansluiting van de door jou gewenste diensten (telefoon, internet, tv) aan te vragen. Deze aansluitkosten zijn niet bij de koopprijs inbegrepen.

In het appartement worden op verschillende plaatsen CAI- en data-aansluitpunten voorzien, waarop jij je telefoon, computer of tv kunt aansluiten. De woonkamer heeft op twee posities CAI- en data-aansluitingen, waarvan (naar jouw keuze) één positie bedraad wordt uitgevoerd. De slaapkamers zijn standaard voorzien van één CAI- en data-aansluiting. De aansluitingen in één slaapkamer (naar jouw keuze) worden bedraad uitgevoerd. De overige CAI- en data-aansluitingen zullen als loze leiding worden uitgevoerd.

ALGEMENE ZAKEN

Huishoudelijk afval

De afvalinzameling wordt door de gemeente, conform het gemeentelijk afvalbeleid, uitgevoerd.

Schoonmaken en oplevering

Tijdig voor de oplevering word je schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd, behalve het sanitair, de tegelwerken en het glas. Deze worden schoon opgeleverd. Het bijbehorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Wijzigingen tijdens de bouw

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Bij de bouw van een huis vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat je het appartement koopt, vind je deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer- of minderkosten.

- Alle in de plattegronden aangegeven installatieonderdelen zijn schematisch weergegeven. De exacte plaats kan in werkelijkheid afwijken.
- De op tekeningen en impressies aangegeven meubilering, inrichting (incl. verlichting/inbouwspots) en apparaten, zoals bijvoorbeeld de wasmachine, vallen niet onder de levering binnen de koop-/ aannemingsovereenkomst.
- De op tekening aangegeven maten zijn "circa" maten.
- De perspectieftekeningen (artist impressions) zijn indicatief, aan deze tekeningen kunnen geen rechten ontleend worden.

Bouwgarant

De woning wordt gerealiseerd onder Bouwgarant garantie. Deze technische omschrijving is onder voorbehoud van te verwerken opmerkingen of wijzigingen die volgen uit de plantoetsing van Bouwgarant. Voor meer informatie, zie <http://www.bouwgarant.nl>.

Krijtstreepmethode

Voor de appartementen geldt dat mogelijk voor enkele ruimtes de krijtstreepmethode ten aanzien van de daglichttoetreding is toegepast.

Prijsstijgingen

De met jou in de koopovereenkomst overeen- gekomen totale aanneemsom staat vast, loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Tijdig aanleveren van opties

Het is van groot belang dat jouw keuzes tijdig door ons worden ontvangen. Het realiseren van de appartementen in project Acht Hertogen is een ingewikkeld proces en vereist een goede organisatie en voorbereiding. Materialen en ook werkzaamheden van aannemer en diens onderaannemers moeten al in een vroeg stadium vastgelegd worden, om de appartementen binnen de afgesproken tijd te kunnen opleveren. Daarom dienen jouw wensen tijdig, voor de sluitingsdata, bij ons bekend te zijn.

Alle aan ons doorgegeven opties worden in een verkoopplattegrond van jouw appartement door ons verwerkt. Indien er overeenstemming is over de plattegrond met de opties c.q. wijzigingen en de optietermijn is verstreken, dan is het niet meer mogelijk om nog wijzigingen aan te brengen, ook al lijkt het dat de bouw nog niet zover gevorderd is.

Indien je aanvullende wensen hebt of veranderingen anders dan de standaard opties, zullen wij toetsen of deze opties technisch mogelijk zijn en volgens wetgeving zijn toegestaan. Het kan dus zijn dat we een specifieke wens niet kunnen honoreren.

Rijksmonument

Een Rijksmonument, wat betekent dit voor jou als eigenaar?

Eigenaar van een Rijksmonument, betekent eigenaar van een pand met een historische waarde. In totaal is minder dan één procent van alle bebouwing in Nederland monumentaal, je bent dus eigenaar van een uniek pand.

Een monument is vanwege zijn schoonheid, wetenschappelijke of cultuurhistorische waarde wettelijk beschermd. Jouw pand heeft de status van Rijksmonument gekregen vanwege de bijzondere waarde ervan op nationaal niveau.

Wat houdt dit in:

De officiële monumentenstatus, in dit geval "Rijksmonument", is er om de monumentale waarden te beschermen en in stand te houden. De bescherming geldt voor het gehele monument, inclusief kap, gevels, inwendige structuur en indeling, afwerking (wanden, vloeren en plafonds), nagelvast interieur en eventuele onderdelen.

Het is zeker niet zo dat je als eigenaar niets mag wijzigen aan uw monument, of dat je alles in "oude staat" moet terugbrengen. Als je de cultuurhistorische waarden van het monument respecteert, is er meer mogelijk dan je denkt.

De gouden regel voor onderhoud, verbouwen en restaureren is tijdig contact te zoeken met de gemeente en adviseurs. Door goede voorbereiding en professionele uitvoering van het werk conform uitvoeringsrichtlijnen hou je grip op planning, proces, kwaliteit en kosten en voorkomt onnodige tegenvallers. Door planmatig onderhoud (vaak gepland in een cyclus van 6 jaar) gaat jouw pand langer mee en is ingrijpen minder vaak nodig.

De informatie over het monument zoals vermeldt in het landelijke monumentenregister wordt beschikbaar gesteld bij aankoop van het monument, tevens is er een bouwhistorische verkenning uitgevoerd voor jouw pand, daarin wordt inzicht gegeven in de historische waarden, de specifieke kwaliteiten van het interieur en de bouwgeschiedenis. Zo komt je er achter wat te behouden en wat je eventueel kunt veranderen.

's-Hertogenbosch, 24 april 2020