

TECHNISCHE OMSCHRIJVING

Het project "Aan de stadsmuur" Venlo bestaat uit:
45 appartementen, 25 eengezinswoningen en een stallingsgarage.

Gelegen tussen de Maaskade en het Maasschriksel te Venlo.

Venlo, 01-04-2021



PROJECT

Het project "Aan de stadsmuur" Venlo bestaat uit 45 appartementen en 25 eengezinswoningen. Gelegen tussen de Maaskade en het Maasschriksel te Venlo. Voorzien van een stallingsgarage met 70 parkeerplekken voor de bewoners.

Kavelnummers:

Jakobus Front:

- 33 appartementen (kavel 26 t/m 58)
 - Begane grond: 26 – 27 – 28
 - 1e verdieping: 29 – 30 – 31 – 32 – 33
 - 2^e verdieping: 34 – 35 – 36 – 37 – 38
 - 3^e verdieping: 39 – 40 – 41 – 42 – 43
 - 4^e verdieping: 44 – 45 – 46 – 47 – 48
 - 5^e verdieping: 49 – 50 – 51 – 52 – 53
 - 6^e verdieping: 54 – 55 – 56 – 57 – 58

Bij de Wijkoper:

- 12 appartementen (kavel 09 t/m 20)
 - Begane grond: 09 – 10
 - 1e verdieping: 11 – 12
 - 2^e verdieping: 13 – 14
 - 3^e verdieping: 15 – 16
 - 4^e verdieping: 17 – 18
 - 5^e verdieping: 19 – 20

Koopmanshuizen:

- 13 woningen
 - Blok 1: 01 t/m 08
 - Blok 3: 21 t/m 25

Kadewoningen:

- 12 woningen
 - Blok 5: 59 t/m 62
 - Blok 6: 63 t/m 70

Projectnummer: J1900018

Het project wordt in opdracht van Jongen Projectontwikkeling gerealiseerd door Jongen Bouwpartners. Deze Technische Omschrijving vormt een geheel met de verkooptekeningen, zoals omschreven in de aannemingsovereenkomst.

BETROKKEN PARTIJEN

Ontwikkeling & Initiatief:

Jongen Projectontwikkeling
Hompertsweg 34
6371 CX Landgraaf
Tel. 088/1866363
info@jpo.nl

Realisatie/ondernemer:

Jongen Bouwpartners
Noorderpoort 101
5916 PJ Venlo
Tel. 088/1861200
info@jongen.com

Architect:

Echo Architectuur
Klokgebouw 179
5617 AB Eindhoven
info@echoarchitectuur.nl

Constructeur:

Palte B.V.
Koningswinkelstraat 3
6301 WH Valkenbrug a/d Geul
info@paltebv.nl

Makelaar:

Hauzer & Partners
Noorderpoort 11a
5916 PJ Venlo
info@hauzerenpartners.com

Notaris:

Van Hecke Houben Notarissen
Steegstraat 1
6041 EA Roermond
info@vhhnotarissen.nl

INHOUDSOPGAVE

Inhoud

PROJECT	2
BETROKKEN PARTIJEN	3
INHOUDSOPGAVE	5
00. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE	11
00.01 WAT IS WONINGBORG NV?	11
00.02 WAT BETEKENT DE WONINGBORG-GARANTIE VOOR U?	11
00.03 DE AANNEMINGSOVEREENKOMST	11
00.04 KRIJSTREEPMETHODE	12
00.05 EIGENDOMSOVERDRACHT	12
00.06 VERENIGING VAN EIGENAREN	12
00.07 WAT EN WANNEER DIENT U TE BETALEN?	13
00.08 HYPOTHEEK TIJDENS DE BOUW	13
00.09 VRIJ OP NAAM	13
00.10 NUTSAANSLUITING	14
00.11 PRIJSSTIJGINGEN	14
00.12 FINANCIERING	14
00.13 OPLEVERINGSPROGNOSE	14
00.14 OPLEVERING	14
00.15 HERSTEL OPLEVERINGSKLACHTEN	15
00.16 IMPRESSIES	15
00.17 BOUWBESLUIT	16
00.18 BOUWBESLUITBENAMINGEN	16
00.19 ENERGIE PRESTATIE NORM	16
00.20 BEZICHTIGING BOUWPLAATS	17
00.21 DISCLAIMER	17
01. VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN	18
01.01 VOORRANG WONINGBORG-BEPALINGEN	18
01.02 VOORRANGBEPALINGEN	18
01.03 GARANTIETERMIJNEN	18
01.04 SCHOONMAKEN EN OPLEVERING	18
01.05 WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW	18
01.06 KRIMP	19
01.07 VERZEKERING	19
01.08 WERKZAAMHEDEN DIRECT NA OPLEVERING	19
01.09 WOONKEUR / POLITIEKEURMERK VEILIG WONEN	19
12. GRONDWERK	20
12.01 PEIL VAN HET GEBOUW	20

12.02	ONTGRAVINGEN GROND	20
12.03	AANVULLINGEN, GROND/ZAND	20
14.	BUITENRIOOL.....	20
15.	TERREINVERHARDINGEN	21
15.01	OPENBARE RUIMTE:.....	21
15.02	STALLINGSGARAGE	21
15.03	PRIVÉ TERRASSEN / LOGGIA'S	21
15.04	LEIDSE TRAPJES	21
15.05	GEMEENSCHAPPELIJK DELEN	21
15.06	HOOFDENTREE BIJ DE WIJKOPER EN JAKOBUS FRONT.....	21
17.	TERREININRICHTING	22
17.01	PERCEEL	22
17.02	TUINAFSCHEIDING	22
17.03	ARCHEOLOGIE	22
20.	FUNDERING	23
20.01	FUNDERING.....	23
21.	BETONWERK.....	23
21.01	IN HET WERK GESTORT BETON	23
22.	METSELWERK.....	24
22.01	BAKSTEEN MET MORTEL.....	24
22.02	KALKZANDSTEEN GELIJMD	24
22.03	BETONSTEEN MET MORTEL.....	24
22.04	CELLENBETON GELIJMD.....	24
22.05	VOEGWERK.....	25
22.06	ISOLATIE	25
22.07	VOORZIENINGEN IN METSELWERKEN	25
23.	VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN	25
23.01	GEÏSOLEERDE SYSTEEMVLOER KANAALPLAAT	25
23.02	SYSTEEMVLOER KANAALPLAAT	25
23.03	VRIJDRAGENDE VLOERELEMENTEN	26
23.04	PREFAB BETONWERK GROOT.....	26
23.05	PREFAB BETONWERK KLEIN.....	26
24.	RUWBOUWTIMMERWERK.....	27
24.01	PREFAB DAKELEMENTEN	27
24.02	ACHTERCONSTRUCTIE GEVELBEKLEDINGEN	27
25.	METAALCONSTRUCTIEWERK.....	27
30.	KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN.....	28

30.32	HOUTEN KOZIJNEN/DEUREN	28
30.32-1	HOUTEN KOZIJNEN/DEUREN WIJNKOPER EN JAKOBUS FRONT	28
30.32-2	HOUTEN KOZIJNEN/DEUREN KADEWONINGEN EN KOOPMANSHUIZEN.....	28
30.32-3	KUNSTSTOF BUITENKOZIJNEN/DEUREN	29
30.33	STALEN BINNENDEUR KOZIJNEN/DEUREN (IN DE WONINGEN)	29
30.41	DAKVENSTERS	29
30.42	DAKKAPEL.....	29
30.62	SPEEDGATE & BRANDSCHERMEN	30
30.80	HANG- EN SLUITWERK	30
31.	SYSTEEMBEKLEDINGEN	32
31.31	BUITENBETIMMERINGEN.....	32
31.32	DAKBEKLEDING	32
32.	TRAPPEN EN BALUSTRADEN	33
32.30	TRAP, HOUT	33
32.31	TRAP, HOUT DICHT/OPEN	33
32.32	VLIZOTRAP.....	33
32.51	TRAPHEKKEN, HOUT	33
32.52	LEUNING, HOUT	34
32.51	BALUSTRADE/MUURLEUNINGEN STAAL/ALUMINIUM	34
32.51	BALUSTRADE (FRANSE) BALKONS.....	34
32.51	DOORVALBEVEILIGING	34
33.	DAKBEDEKKINGEN	35
33.33	BITUMINEUZE DAKBEDEKKING.....	35
33.37	DAKVERHARDINGEN.....	35
33.41	DAKPANNEN	35
34.	BEGLAZING	36
34.01	BUITENBEGLAZING.....	36
34.02	BUITENBEGLAZING MET FOLIE	36
34.03	BINNENBEGLAZING	36
35.	NATUURSTEEN- EN KUNSTSTEEN	37
35.34	NATUURSTEEN.....	37
35.35	HARDSTENEN DORPELS.....	37
35.44	KUNSTSTEEN, VENSTERBANKEN	37
35.45	KUNSTSTEEN DORPELS.....	37
38	GEVELSCHERMEN.....	37
40.	STUCADOORSWERK	38
40.01	PLEISTERWERK, FILLERLAAG	38
40.02	SPUITPLEISTERWERK	38

41.	TEGELWERK	38
41.01	WONINGEN (INDIVIDUEEL).....	38
41.02	APPARTEMENTEN (INDIVIDUEEL).....	39
41.03	APPARTEMENTEN (ALGEMEEN).....	39
41.83	KITWERK EN JOLLY PROFIELEN	39
42.	DEKVLOEREN.	40
42.30	DEKVLOEREN.....	40
43.	METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN	41
43.32	ROOSTERS	41
43.33	OMRANDING.....	41
43.38	INFORMATIEBORD	41
43.38	HUISNUMMERBORDEN	41
43.41	AFDEKPROFIELEN/DAKRANDEN/RAAMKADERS	41
44.	PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN	42
45.	AFBOUWTIMMERWERK.....	42
46.	SCHILDERWERK.....	43
46.01	BUITENSCHILDERWERK	43
46.02	BINNENSCHILDERWERK.....	43
47.	BINNENINRICHTING	43
47.01	KEUKENINRICHTING	43
47.31	POSTKASTEN	44
48.	BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING	44
48.44	VLOERAFWERKING.....	44
50.	HEMELWATERAFVOER	45
50.31	DAKGOTEN	45
50.41	METALEN HEMELWATERAFVOEREN	45
50.42	KUNSTSTOF BUISLEIDINGEN	45
51.	BINNENRIOLERING.....	46
51.01	VUILWATERAFVOER	46
51.02	AANSLUITPUNTEN VUILWATERAFVOER.....	47
52.	WATERINSTALLATIE	48
52.01	WATERLEIDINGEN	48
52.02	WARMTAPWATER CLOSE-IN-BOILER.....	48
52.03	AANSLUITPUNTEN KOUD / WARMWATER	48
52.04	BOILERCAPACITEIT	49

53.	SANITAIR	50
53.01	SANITAIR POETSKAST (APPARTEMENTEN)	50
53.02	SANITAIR WONINGEN	50
54.	BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES	52
54.31	DROGE BLUSLEIDING	52
54.60	BRANDBLUSSERS	52
55.	GASINSTALLATIE	52
57.	INSTALLATIES STALLINGSGARAGE	52
57.01	BRANDMELD- EN ONTRUIMINGINSTALLATIES	52
57.02	VENTILATIE STALLINGSGARAGE	52
57.03	ELEKTRISCHE INSTALLATIE STALLINGSGARAGE	53
60.	VERWARMINGSINSTALLATIE	53
60.01	ALGEMENE RUIMTEN	53
60.02	WONINGEN	53
60.03	UITGANGSPUNTEN VERWARMING	54
61.	VENTILATIE	56
61.01	ALGEMENE RUIMTEN	56
61.02	WONINGEN	56
61.03	AFZUIGKAP KEUKEN	57
70.	ELEKTRISCHE INSTALLATIE	58
70.01	HOOFDVERDEELINRICHTING ALGEMEEN	58
70.02	AANSLUITPUNTEN ALGEMENE VOORZIENINGEN	58
70.03	WONINGEN	60
70.04	AANSLUITPUNTEN WONINGEN	61
70.33	ZONNEPANELEN	61
75.0	COMMUNICATIE & BEVEILIGING	62
75.01	TELECOMMUNICATIEVOORZIENINGEN	62
75.02	ROOKMELDERS	62
75.03	BEL- EN INTERCOMINSTALLATIE	62
80.	LIFTINSTALLATIE	63
80.01	LIFTINSTALLATIE BIJ DE WIJNKOPER / JAKOBUS FRONT	63
80.02	LIFTINSTALLATIE ALGEMENE VOORZIENINGEN	63
GROTE BOUWKUNDIGE OPTIES		64
01	VERGROTEN BOILERCAPACITEIT	64
02	WIJZIGEN PUI ACHTERGEVEL (WONING 03-04-05-06-07-08)	65
KLEUR- EN MATERIAALSTATEN		66

01 ALGEMENE EXTERNE KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	66
02 ALGEMENE INTERNE KLEUR- EN MATERIAALSTAAT	68
PARKEREN & BERGINSCLUSTER	68
03 RENVOOI INTERNE AFWERKSTAAT	69

00. INLEIDING EN ALGEMENE INFORMATIE

De beslissing tot de aankoop van een nieuw woning is gevallen. Over de kwaliteit hiervan hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen. Want tegelijk met uw woning koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Jongen Bouwpartners, de ondernemer, bouwt uw woning namelijk met toepassing van de garantie- en waarborgregeling van Woningborg NV. Bovendien worden daarbij alle kennis van zaken, ervaring en organisatie van de ondernemer ingeschakeld om u straks optimaal woongenot te geven in de door u gekozen woning.

00.01 Wat is Woningborg NV?

Woningborg NV is een samenwerkingsverband tussen consumenten, producenten en deskundigen op het gebied van woningbouw. Die partijen hebben zich in dit verband verenigd, om verkrijgers van een nieuwbouwwoning (extra) zekerheid te geven. Woningborg verstrekt (bouw)garantiecificaten. Ook wil men het vertrouwen tussen bouwer en verkrijger bevorderen. Zo is Woningborg NV niet alleen een zaak van de consument, maar ook van de ondernemer.

00.02 Wat betekent de Woningborg-garantie voor u?

Als u een woning met Woningborg-garantie koopt betekent dat onder andere het volgende:

- De ondernemer garandeert dat de woning voldoet aan de door Woningborg NV gestelde kwaliteitsnormen. Deze garantie is over het algemeen zes jaar geldig. Voor sommige als zodanig genoemde onderdelen is de garantietermijn korter.
- De tekst van de aannemingsovereenkomst is in overeenstemming met het model dat door Woningborg NV is vastgesteld. Deze biedt de zekerheid dat de afspraken tussen u als verkrijger en de ondernemer duidelijk zijn vastgelegd.
- Woningborg NV biedt u als verkrijger de zekerheid dat, als er tijdens de bouw iets mis mocht gaan met de ondernemer, het complex zal worden afgebouwd. Als dat niet mogelijk is keert Woningborg NV, tot een bepaald maximum, een schadevergoeding uit.
- Nadat uw besluit tot aankoop van de woning is genomen, ontvangt u van de makelaar de door Woningborg NV vastgestelde garantie- en waarborgregeling. Hierin zijn alle formele regelingen opgenomen, zoals garantieregeling, garantienormen, standaard aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en dergelijke. Dit boekje is voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om het grondig door te lezen. Nadat de aannemingsovereenkomst is ondertekend dient de ondernemer bij Woningborg NV een waarborgcertificaat voor u aan te vragen. Dit waarborgcertificaat wordt u dan na enige tijd rechtstreeks toegezonden.

00.03 De aannemingsovereenkomst

De aannemingsovereenkomst wordt volgens het Woningborg-model gehanteerd. Bij het contract behoren de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting. Door het tekenen van de overeenkomst verplicht u zich tot het betalen van de aanneemsom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van de woning, conform de tekeningen en technische omschrijving in dit document.

00.04 Krijtstreepmethode

Het ontwerp in relatie tot de grootte van de woning (de ruimten zijn relatief gezien groot) is van dien aard dat de mate van daglichttoetreding in sommige ruimten enigszins in het geding kan komen. Dit kan aanleiding geven om gebruik te maken van de zogenaamde krijtstreepmethode, een wettelijk legitieme methode, hetgeen erop neer komt dat niet over de gehele vloeroppervlakte in de zogenaamde verblijfsgebieden (woonkamer, keuken en slaapkamers) één zelfde hoeveelheid daglichttoetreding aanwezig is volgens de hiertoe geëigende norm. In praktische zin betekent dit dan dat een deel van de betreffende kamers iets donkerder is dan direct achter het raam. De krijtstreepmethode is aangegeven op de verkooptekeningen.

00.05 Eigendomsoverdracht

Alvorens u naar de notaris gaat dient u het Woningborg-certificaat voor de bouwgarantie van de woning in bezit te hebben.

De eigendomsoverdracht van de grond geschiedt middels een akte van levering, welke bij de notaris wordt opgesteld en afgehandeld. Jongen Projectontwikkeling is de partij die de grond verkoopt waarop de woning wordt gerealiseerd. Dit is de partij die betrokken is bij de eigendomsoverdracht.

Vóór de datum van notariële levering ontvangt u van de notaris een afrekening waarop het op die datum verschuldigde totaalbedrag is aangegeven. Hieruit blijkt welk bedrag u (tijdig) aan de notaris dient over te maken. Op de leveringsdatum worden in de meeste gevallen twee akten ondertekend, te weten:

- De akte van eigendomsoverdracht (leveringsakte) van de grond.
- De hypotheekakte met betrekking tot de lening die u ten behoeve van de financiering van de woning en grond heeft afgesloten.

00.06 Vereniging van Eigenaren

Als koper van een appartementsrecht wordt u eigenaar van een aandeel in het gehele gebouw en heeft u het uitsluitend gebruiksrecht van een appartement met berging en eventueel een (of meerdere) parkeerplaats(en).

De rechten en plichten die hierdoor ontstaan worden opgenomen in een splitsingsakte, welke bij het notariële transport aan iedere eigenaar wordt overhandigd. In de splitsingsakte is de oprichting van de vereniging van eigenaren (VVE) opgenomen. Uit de splitsingsakte blijkt welke onderdelen van het complex door de VVE wordt onderhouden en welke onderdelen door u als eigenaar zelf onderhouden dient te worden.

Aan die vereniging betaalt u een door de leden zelf vast te stellen bijdrage waaruit de opstalverzekeringspremie, onderhoudskosten en eventuele schoonmaakkosten worden betaald.

Bij dit soort gebouwen wordt een reservefonds gevormd voor het groot onderhoud. Jaarlijks stelt de administrateur/VVE een begroting en rekening ter verantwoording op die door de ledenvergadering moet worden goedgekeurd.

Het aandeel dat u in de jaarlijkse kosten betaalt is gerelateerd aan de grootte van uw appartement/woning. Per appartement/woning kan in de ledenvergadering een stem worden uitgebracht.

Voor het bestuur van de vereniging kunt u zich als lid kandidaat stellen bij de notaris, of bij de makelaar.

Het is de kopers aan te bevelen contact op te nemen met de notaris om zaken te bespreken die voor hen van belang zijn zoals:

- Wordt het eigendom op uw naam gesteld en/of op uw partner/echtgenote?
- Wat zijn de (financiële) consequenties van de tenaamstelling?
- Bent u getrouwd op basis van huwelijkse voorwaarden?
- Welke invloed heeft de inhoud hiervan op de gevolgen van de aankoop door u of uw partner/echtgenote?

00.07 Wat en wanneer dient u te betalen?

De aanneemsom, volgend uit de aannemingsovereenkomst, en de koopsom van de grond vormen samen de verkoopprijs van de woning.

De aanneemsom wordt u gedeclareerd in termijnen naar rato van de voortgang van de bouw. De termijnregeling is in de aannemingsovereenkomst vermeld. De aannemingsovereenkomst geeft aan dat u tot de datum van de notariële levering van de grond en / of in aanbouw zijnde woning uitstel van betaling heeft. Op de datum van notariële levering dient u de grondkosten, de vervallen termijnen en de verschuldigde uitstelrente te voldoen. Na de notariële levering ontvangt u telkens wanneer de bouw weer zover is gevorderd een volgende termijnnota. Deze nota's dient u uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te voldoen. Eventueel door u opgedragen meerwerken dienen te worden voldaan conform de termijnregeling voor meerwerk van Woningborg NV.

00.08 Hypotheek tijdens de bouw

U ontvangt de nota's van de vervallen termijnen digitaal. De kopie zendt u zo spoedig mogelijk, voorzien van uw handtekening, naar uw financier/hypotheek verstrekker, die dan voor betaling zorgdraagt.

00.09 Vrij op naam

De verkoopprijs van de woning is vrij op naam. De volgende kosten zijn hierin opgenomen:

- koopsom aandeel grond;
- Kadasterkosten;
- notariskosten;
- 1 parkeerplaats per woning;
- bouwkosten;
- honoraria architect en constructeur;
- makelaarscourtage;
- leges bouwvergunning;
- kosten Woningborg NV;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water, riolering, CAI en glasvezel;

- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend).

De kosten die verband houden met de financiering van uw woning zijn niet in de verkoopprijs opgenomen. De entreekosten en / of abonnementsgelden van het centrale antennesysteem en van het telecommunicatiesysteem zijn niet opgenomen in de verkoopprijs. Het energieverbruik van de woning tot aan de oplevering is voor rekening van de ondernemer.

00.10 Nutsaansluiting

De aansluiting voor het telecommunicatiesysteem en de aansluiting voor het centraal antennesysteem zal door de netwerkbeheerder kosteloos worden aangelegd tot in de meterkast, voor oplevering. In geval de verkrijger gebruik wenst te blijven maken van de telecommunicatiedienst die men in de huidige woning heeft dient de verkrijger bij de telecommunicatiedienst tijdig aan te geven dat men gaat verhuizen. De telecommunicatiedienst zal dan coördineren met de netwerkbeheerder dat bij de nieuwe woning een functionele aansluiting aanwezig is voor een telecommunicatiesysteem.

00.11 Prijsstijgingen

De met u in de aannemingsovereenkomst overeengekomen totale verkoopprijs, zonder grond, staat vast met uitzondering van eventuele wijzigingen in het Btw-tarief. Loon- en materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend.

00.12 Financiering

Vaak zal voor het bekostigen van een eigen woning het opnemen van een hypotheek onvermijdelijk zijn. Een goede en onafhankelijke advisering over uw persoonlijke (financiële) mogelijkheden is een belangrijk vertrekpunt om te komen tot een passend financieel beeld bij de door u gekozen woning. Naast de hypotheek is het verstandig om ook rekening te houden met overige (maandelijkse) lasten die bij woningbezit horen. De opstal-, inboedel-, storm- en brandverzekering zijn hier belangrijke onderdelen van.

00.13 Opleveringsprognose

Bij vaststelling startbouw kan redelijk nauwkeurig het moment van oplevering van de woningen worden bepaald. De prognose van dit oplevermoment zal kort na vaststelling startbouw bekend gemaakt worden. In geval dat u een eigen woning heeft, die verkocht dient te worden of waarvan de huur opgezegd dient te worden is het verstandig voorzichtig om te gaan met de prognose van het oplevermoment van uw nieuwe woning. Wacht op de opleveringsbrief, alvorens u definitieve afspraken maakt. De definitieve opleverdatum wordt u uiterlijk twee weken van tevoren schriftelijk kenbaar gemaakt.

00.14 Oplevering

Door de ondernemer zal de woning alleen dan aan u worden vrijgegeven wanneer u aan alle financiële verplichtingen heeft voldaan. Om te voorkomen dat de laatste termijn niet bij oplevering is voldaan, adviseren wij u om uw financier/hypotheekverstrekker opdracht te geven het bedrag van de betreffende nota niet later dan één dag voor de oplevering over te

maken. U bent dan zeker van tijdige betaling. Als de akte van levering van de woning is getekend en u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan, ontvangt u direct na de oplevering de sleutels van uw woning. Het in ontvangst nemen van de sleutels betekent dat de woning aan u is opgeleverd. Deze oplevering wordt schriftelijk aan Woningborg NV gemeld door de ondernemer.

00.15 Herstel opleveringsklachten

De gebreken die bij de oplevering worden vastgesteld en op het opleveringsrapport worden vermeld dienen zo spoedig mogelijk verholpen te worden door de ondernemer, uiterlijk binnen drie maanden na oplevering. De klachten en gebreken die worden geconstateerd gedurende een periode van drie maanden na oplevering dienen eveneens zo spoedig mogelijk verholpen te worden door de ondernemer.

Om u de zekerheid te bieden dat de opleveringspunten en de zaken die geconstateerd zijn in de drie maanden na de oplevering ook daadwerkelijk correct worden afgehandeld bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het opschortingsrecht.

Gedurende drie maanden na oplevering van uw woning zal 5% van de aanneemsom in depot worden geplaatst bij de notaris. De ondernemer heeft voor dit bedrag een bankgarantie afgegeven bij de notaris. Na de drie maanden valt de bankgarantie vrij indien alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Mocht dit niet het geval zijn dan heeft u de mogelijkheid om een gedeelte van de bankgarantie aan te houden totdat alle (opleverings)punten zijn afgehandeld. Dit dient u schriftelijk te doen richting de notaris en de ondernemer, met opgave van redenen en een redelijk bedrag. Er zullen tevens bindende afspraken gemaakt dienen te worden over de nog af te handelen (opleverings)punten tussen u en de ondernemer. Na afronding van alle (opleverings)punten gaat de Woningborg – garantie in. De onderhoudstermijn van de woning bedraagt drie maanden na oplevering.

De bouw geschiedt in overeenstemming met de verkooptekeningen en de omschrijvingen in deze technische omschrijving. De indeling op de situatietekening van het openbaar terrein en de aangrenzende percelen zijn aangegeven aan de hand van de laatst bekende gegevens van de gemeente en zijn indicatief. De ondernemer is niet aansprakelijk voor wijzigingen in de inrichting c.q. indeling van het openbaar gebied en / of belendende percelen. De eventueel op de tekening, in artist impressies en in dit document aangegeven woninginventaris, keukeninrichting en / of armaturen dient alleen ter oriëntatie voor de plaatsingsruimte en is voor zover niet duidelijk in de omschrijving genoemd niet in de koopsom opgenomen.

00.16 Impressies

De artist – impressie van de woning is bedoeld om zo natuurgetrouw mogelijk weer te geven hoe de woning eruit komt te zien. Op een aantal punten kan deze artist – impressie afwijken van de verkooptekeningen en / of opties weergeven die niet zonder meerkosten geleverd worden. De artist – impressie van het interieur geeft enkel een indruk van een mogelijke invulling, materialisering en kleurstelling in een willekeurig woning uit het plan. Aan de artist impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

00.17 Bouwbesluit

Inzake toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 “veiligheidsbeglazing in gebouwen”, melden wij u deze niet door het bouwbesluit wordt vereist. In onderhavig project wordt derhalve geen veiligheidsglas toegepast. Wij voldoen hiermee aan de waarschuwingsplicht conform het bouwbesluit, hetgeen vrijwaring biedt van eventuele schadeclaims.

De op de verkooptekeningen aangegeven lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, roosters en dergelijke zijn indicatief en kunnen in verband met technische redenen door de desbetreffende installateurs nog aan wijzigingen onderhevig zijn. Er worden, tenzij nadrukkelijk omschreven, geen armaturen geleverd.

00.18 Bouwbesluitbenamingen

De ontworpen woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit.

De benaming van de diverse vertrekken in dit document wordt niet conform de omschrijving van het Bouwbesluit en Woningborg NV weergegeven.

Hieronder vindt u een overzicht van de benamingen zoals gebruikt in het Bouwbesluit en door Woningborg NV:

Woonkamer, keuken	:	verblijfsruimte
Slaapkamers	:	verblijfsruimte
Entree / overloop	:	verkeersruimte
Toilet	:	toiletruimte
Badkamer	:	badruimte
Meterkast	:	technische ruimte
Techniekruimte	:	technische ruimte
Vliering / zolder	:	onbenoemde ruimte
Bergruimte – binnen / buiten	:	bergruimte
Loggia / Balkon	:	buitenruimte

De hoofdstukken en paragrafen van de technische omschrijving zijn opgesteld op basis van de STABU-codering. Hiermee wordt elk (gebouw)onderdeel volgens een vastgestelde code omschreven en benoemd. Hierdoor wordt communicatie tussen de diverse (technische) partijen gedurende het (bouw)proces vereenvoudigd en beter gewaarborgd. Het kan zijn dat hierdoor de hoofdstuk- en paragraafnummering onlogisch overkomt voor u.

00.19 Energie Prestatie Norm

Om energiegebruik terug te dringen voor de bebouwde omgeving heeft de overheid de zogenaamde Energie Prestatie Norm ingevoerd. Deze rekenkundige norm kent voor alle energiefacetten van een gebouw kengetallen toe. Te denken valt hier aan de isolatiewaarden van de toegepaste (ge)bouwonderdelen, de verhouding glasoppervlakte versus geveloppervlakte, de toegepaste verwarming- en luchtbehandelingsinstallaties. De

kengetallen van deze (ge)bouwonderdelen vormen samen de Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Door het aanscherpen van de EPC, middels de bouwregelgeving, stuurt de overheid om energiegebruik voor gebouwen steeds verder terug te dringen.

Herkenbaar hieraan is een steeds hogere gevel-, vloer-, en dakisolatie. Het toepassen van een PV-cellen installatie waarmee energie wordt opgewekt. HR++ beglazing in de buitenkozijnen. Lage temperatuur verwarming al dan niet in de vorm als vloerverwarming. De EPC is een belangrijk gegeven welk gebruikt wordt als strikt kader bij het verkrijgen een omgevingsvergunning voor het kunnen realiseren van een gebouw.

00.20 Bezichtiging bouwplaats

De bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend plaatsvinden op nader vast te stellen kijkdag(en). Binnen de huidige wetgeving – Arbowet – is de ondernemer tijdens de uitvoering; de daadwerkelijke bouw, verantwoordelijk voor de veiligheid van iedereen die zich op het bouwterrein bevindt. Dit betekent dat de ondernemer ook civielrechtelijk aansprakelijk is voor letsel aan personen op het bouwterrein. De ondernemer zal dan ook alleen ter zaakkundig personeel van het bedrijf zelf of van ter zake kundige onderaannemers op het bouwterrein toe kunnen laten. Alleen deze personen vallen dan ook binnen de verzekering van de ondernemer. Daarom is, in het belang van de persoonlijke veiligheid van de verkrijger zelf, het niet toegestaan om het bouwterrein vrijelijk te betreden.

00.21 Disclaimer

De plaats, de afmeting en het aantal van installatietechnische onderdelen zoals de verdelers, de aansluitpunten voor elektra, de sanitaire aansluitpunten en de ventilatievoorzieningen en andere installatietechnische componenten zijn zo ver reeds bekend, zo goed als mogelijk op de tekening(en) aangegeven, doch deze kunnen vanwege bovengenoemde en / of installatietechnische reden(en) hiervan afwijken. Plaats, plaatsingsrichting en afmeting zullen in het werk definitief bepaald worden.

De ondernemer behoudt zich het recht voor om tijdens de (af)bouw die wijzigingen aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij uitvoering blijkt en wijzigingen aan te brengen in toe te passen materialen en de afwerking. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk, aanzien en bruikbaarheid van de woning.

Het toe te passen hout wat aard – en nagelvast verbonden is aan de woning is ingekocht onder de voorwaarden van het FSC-duurzaamheidskenmerk.

Eventuele aanvullingen, onduidelijkheden en noodzakelijke wijzigingen ten opzichte van de verkoopbescheiden zullen worden geregistreerd en zullen worden gemeld middels errata.

Ten gevolge van verschillende manieren van afwerken; in het werk aangebracht / compleet geleverd, en verschillen in materialisatie kunnen kleurverschillen voorkomen.

01. VOOR HET WERK GELDENDE VOORWAARDEN

01.01 Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving en de koop- / aannemingsovereenkomst is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg NV gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. Ingeval enige bepaling in de technische omschrijving of de overeenkomst daarmee onverenigbaar mocht zijn dan wel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg NV.

01.02 Voorrangbepalingen

De in deze technische omschrijving omschreven onderdelen genieten voorrang op de gegevens die op de tekeningen zijn vermeld.

01.03 Garantietermijnen

De garantietermijnen en de uitsluitingen van garantie staan vermeld in de bijlagen van de aannemingsovereenkomst.

01.04 Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering, wordt u als verkrijger van de woning schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip waarop de oplevering van de woning plaatsvindt. De gehele woning wordt "bezemschoon" opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de beglazing. Deze worden schoon en stickervrij opgeleverd.

Indien vanwege het jaargetijde het niet gunstig is om (buiten)schilderwerk aan te brengen zal dit in die betreffende gevallen later gebeuren. De oplevering van de algemene delen zal plaatsvinden in overleg met de VVE.

01.05 Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de gemeente Venlo (GEM), Jongen Bouwpartners (de ondernemer), Jongen Projectontwikkeling en / of door u als verkrijger, dienen te voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de koop- en / of aannemingsovereenkomst. GEM en JBP behouden zich het recht voor om op of aan de woning wijzigingen aan te brengen welke technisch of architectonisch noodzakelijk zijn. Deze wijzigingen zullen geen afbreuk doen aan de waarde of kwaliteit van de woning en zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van kosten. Ook wordt een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe maatafwijkingen en geringe wijzigingen – de maten en oppervlakten die op de tekening staan aangegeven zijn “circa” – alsmede wijzigingen die voortvloeien uit het niet meer leverbaar zijn van omschreven materialen – daar waar merknamen aangegeven zijn, kan gelezen worden “merknaam of gelijkwaardig” – en de eisen van de overheid, garantiefonds en / of energieleverende bedrijven.

01.06 Krimp

Door toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren kunnen ontstaan. Deze kunnen bij het onderhoud van de woning worden dichtgezet door de verkrijger. Hiervoor zijn speciale, flexibele materialen in de handel.

01.07 Verzekering

De door de ondernemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van de aflevering van de woning aan u. U en/of VVE dient de woning vanaf deze datum te verzekeren tegen brand-, storm- opstal-en glasschade.

01.08 Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning – bouwvocht – bij de oplevering. Om dit bouwvocht af te voeren is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' te stellen. Hiermee wordt meestal het verschijnsel van meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt.

Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen, direct na de oplevering door de verkrijger, kunnen tot vervelende schades leiden doordat er bouwvocht wordt 'opgesloten'. In principe dienen deze werkzaamheden pas geruime tijd na de oplevering uitgevoerd te worden. Indien de verkrijger er voor kiest om dit vroegtijdig uit te voeren kan zijn leverancier extra en / of preventieve maatregelen hanteren ter voorkoming van schades.

De verkrijger dient de aanwezige vloerverwarming op te stoken conform een opstookprotocol alvorens een vloerafwerking aan te brengen. De ondernemer kan niet verantwoordelijk worden gesteld voor eventuele schades volgend uit deze werkzaamheden door de verkrijger. Het opstookprotocol wordt bij oplevering aan de verkrijger overhandigd.

01.09 Woonkeur / politiekeurmerk veilig wonen

De basiseisen Woonkeur en Politiekeurmerk Veilig Wonen zijn voor het complex alsook de individuele woningen in dit project niet van toepassing.

12. GRONDWERK

12.01 Peil van het gebouw

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afwerkvloer achter de voordeuren van de woningen gelegen aan de Maaskade. De juiste peilhoogtes worden bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Venlo. Eventuele op de verkooptekeningen aangegeven peilhoogtes zijn dan ook indicatief.

Bij de plaatsing van de onderdorpels van de toegangsdeur van de woning en de deur naar de buitenruimte** is aan de binnenzijde ruimte gereserveerd voor het, in eigen beheer, aanbrengen van een vloerafwerking, na oplevering. De eindafwerking kan tot een dikte van ca. 1,5 cm.

* * Bij woning 26 is sprake van een opstap/treden bij de toegang van de buitenruimte.

12.02 Ontgravingen grond

Er zullen ontgravingen plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van het gebouw; fundering(en), leidingen en bestrating(en). De ontgravingen ten behoeve van de funderingen geschieden conform de opgave / tekeningen van de constructeur.

De vrijkomende grond wordt afgevoerd wanneer deze niet benodigd is voor de aanvullingen zoals in 12.03 omschreven.

12.03 Aanvullingen, grond/zand

De funderingen, sleuven voor kabels en leidingen en het bouwterrein, worden aangevuld met uit het werk komende grond/zand, conform tekening. De 'infra', rondom het gebouw, wordt opgehoogd en afgewerkt door Gemeente Venlo met grond / bestratingen / beplantingen tot op een nader te bepalen niveau. De ondernemer vult rondom aan met uitkomende grond. De vereniging van eigenaren dient het aanlegniveau van het perceel ter plaatse van de erfgrenzen te respecteren en in stand te houden.

14. BUITENRIOOL

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de aanneemsom opgenomen.

Het gebouw wordt uitgevoerd met een gescheiden rioleringssysteem voor vuilwater en hemelwater. In de bestrating bij de toegang van de stallingsgarage wordt een lijngoot opgenomen. Deze worden aangesloten op het hemelwaterriool van het gebouw.

Het rioleringssysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Het rioleringssysteem wordt uitgevoerd in PVC – buis.

Via het gescheiden rioleringssysteem wordt het hemelwater afgevoerd naar het openbaar gebied via het openbaar riool.

15. TERREINVERHARDINGEN

15.01 Openbare ruimte:

De openbare ruimte wordt aangelegd door de Gemeente Venlo. De inrichting op de situatietekening is derhalve indicatief. Deze tekening is puur ter informatie en kan nog wijzigingen n.a.v. besluitvorming bij Gemeente Venlo, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. De trappartijen (incl. muren) gelegen aan de Maaskade en de afwerking op de begane grond/passage in/voor het Jacobus Front worden door de Gemeente Venlo aangelegd en behoren derhalve niet tot het verkochte. De ondernemer draagt zorg voor afschot, waterdichte laag en isolatie, Gemeente Venlo draagt zorg voor de afwerking.

Voor de woningen 25 en 59 geldt dat aan de zijgevel door de Gemeente Venlo openbare verlichting wordt aangebracht. Deze openbare verlichting is bedoeld voor de passage bij het Jakobus Front. Ten gevolge van deze verlichting worden er voorzieningen in de gevels aangebracht, zijnde mantelbuizen voor de laagspanningskabels en een schakelkastje opgenomen in de gevels. Een en ander wordt door Gemeente Venlo nog nader uitgewerkt. De voorzieningen worden door Gemeente Venlo aangebracht en vallen buiten de verantwoordelijkheid van de ondernemer.

15.02 Stallingsgarage

De stallingsgarage wordt voorzien van een klinkerbestrating. Deze wordt aangebracht ter plaatse van de rijbanen, parkeervakken en de aanwezige loopstroken. Toepassing conform de kleur- en afwerkstaat.

15.03 Privé terrassen / loggia's

De privé terrassen/achtertuinen van de woningen gelegen op de begane grond worden uitgevoerd in zogenaamde dreentegels op verhoogde tegel dragers. Uitgezonderd de woningen 27 & 28., deze terrassen worden uitgevoerd met betontegels op een zandbed.

15.04 Leidse trapjes

De Kadewoningen 60 t/m 69, krijgen aan de Maaskade zogenaamde Leidse trapjes. Aantal en hoogte van treden wordt nader afgestemd op de peilen van de openbare ruimte.

15.05 Gemeenschappelijk delen

De gemeenschappelijke paden, welke omsloten zijn door de tuinen van de Koopmanshuizen / Kadewoningen en de Bij de Wijnkoper worden eveneens gelijk aan 15.03 voorzien van dreentegels op verhoogde tegel dragers.

15.06 Hoofdentree Bij de Wijnkoper en Jakobus Front

De nis bij de hoofdentree van Bij de Wijnkoper wordt voorzien van gelijksoortige bestrating als de aangrenzende openbare bestrating in het Maasschrikse.

De overdekte hoofdentree van het blok Jakobus Front wordt uitgevoerd in natuur/hardsteen afgestemd op de aansluitende binnen-afwerking van deze hoofdentree.

17. TERREININRICHTING

17.01 Perceel

De hoekpunten van het totale perceel worden gemarkeerd. De hoekpunten van de woningpercelen worden bij oplevering van het complex aan de Vereniging van Eigenaren (VVE) aangewezen. De VVE is vervolgens verantwoordelijk voor het zichtbaar houden van deze hoekpunten totdat de Kadastrale aanwijzing van de perceelgrenzen heeft plaatsgevonden.

De gemeenschappelijke paden, welke omsloten zijn door de tuinen van de Koopmanshuizen / Kadewoningen en Bij de Wijnkoper zijn middels poorten en/of hekken als aangegeven op de verkoopteekeningen afsluitbaar. Deze gemeenschappelijk paden worden voorzien van terreinverlichting, e.e.a. conform kleur- en afwerkstaat. De terreinverlichting wordt in overleg met de projectarchitect nader uitgewerkt.

De passage bij het Jakobus Front is openbaar gebied en is bereikbaar vanaf het Maasschriksel en de Maaskade. Gemeente Venlo draagt hier zorg voor de afwerking (boven de waterdichte laag) en openbare verlichting. De trappen met bijbehorende muren tussen de passage bij het Jakobus Front en de Maaskade worden door derden gerealiseerd, dit geldt eveneens voor de trappen en openbare ruimte naast woning 01 en 70.

17.02 Tuinafscheiding

Op de erfgrenzen tussen de individuele tuinen wordt een houten schutting met verticale planken van ca. 1,8 m hoog geplaatst. Tegen de erfgrens tussen de individuele tuin en het gemeenschappelijk pad wordt een polyester plantenbak (ca. 40 cm hoog) geplaatst, deze bak wordt voorzien van Hedera planten (ca. 100 cm hoog). Per tuin wordt voorzien in een afsluitbare poort e.e.a. als aangeduid op de verkoopteekeningen.

Tegen de erfgrens tussen de individuele tuin en het openbare gebied wordt een plantenbak (ca. 40 cm hoog) geplaatst, deze bak wordt voorzien van Hedera planten (ca. 140 cm hoog). Situering conform verkooptekening. Het aanbrengen van de Hedera beplanting is seizoen afhankelijk, dit betekent derhalve dat dit op een later tijdstip plaats kan vinden. Kleur volgens kleur- en materiaalschema.

Tussen openbare ruimte en het gemeenschappelijk pad worden afsluitbare poorten en hekken geplaatst. E.e.a. als aangegeven op de verkoopteekeningen en kleur- en materiaalstaten.

17.03 Archeologie

In de stallingsgarage is sprake van archeologische overblijfselen. In afwachting van het plan van aanpak Archeologie van de Gemeente Venlo worden hier nader aanvullende voorzieningen getroffen.

20. FUNDERING

20.01 Fundering

De funderingsconstructie van het complex wordt door de constructeur bepaald en met goedkeuring door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Venlo uitgevoerd. Het project "Aan de Stadsmuur" wordt voorzien van mortelschroefpalen, waarbij met de Gemeente Venlo een plan wordt opgesteld om de archeologie in de ondergrond maximaal te ontzien.

Bij hoge grondwaterstanden ten gevolge van hoog Maaswater is enige overlast op voorhand niet uit te sluiten.

21. BETONWERK

21.01 In het werk gestort beton

Alle in het werk te storten beton vindt plaats volgens de tekeningen en berekeningen van de constructeur. Milieuklasse en sterkte van het beton zijn volgens opgave constructeur. Alle betonwerk dat in het zicht komt, wordt uitgevoerd volgens NEN 6722 met oppervlaktebeoordelingsklasse A.

De lokaal geïsoleerde keldervloer (Rc-waarde conform de verleende omgevingsvergunning, binnen de thermische schil) van het complex wordt als volgt samengesteld:

- Verdicht zandbed.
- PE folie
- Drukvast isolatiemateriaal.
- Gewapende betonvloer, volgens opgave constructeur, monoliet afgewerkt.

De niet geïsoleerde vloer van het souterrain en de bergingclusters van het complex wordt uitgevoerd als in het werk gestorte betonvloer.

22. METSELWERK

22.01 Baksteen met mortel

Alle buitengevels die in het zicht komen worden uitgevoerd met schoonmetselwerk van bakstenen. Het schoonmetselwerk wordt uitgevoerd in verband met waalformaat bakstenen, kleur en verband volgens kleuren- en materiaalstaat.

Het gebouw is voorzien van metselwerkverfraaiingen zoals rollagen, staand metselwerk en metselwerksprongen. Een en ander zoals weergegeven op de tekeningen en in de kleur- en materiaalstaat.

22.02 Kalkzandsteen gelijmd

De dragende (binnen)wanden en overige binnenspouwbladen van de woningen worden uitgevoerd met gelijmde kalkzandsteen elementen. Koperswensen in dragende wanden en binnenbladen zijn alleen mogelijk, indien deze tijdig in opdracht gegeven worden en deze constructief mogelijk zijn.

De (niet-dragende) scheidingswanden in de bergingsclusters worden uitgevoerd met gelijmde kalkzandsteen vellingblokken (dikte 100 mm). Bij de bergingclusters worden deze vrijgehouden van het plafond i.v.m. ventilatie. Algemene techniekruimten in de kelder worden ook uitgevoerd in vellingblokken.

Wanden rondom techniekruimten en/of leidingschachten kunnen uitgevoerd worden in kalkzandsteenblokken gelijmd / in mortel e.e.a. ter keuze van de ondernemer. De wanden worden minimaal conform de akoestische adviezen als genoemd in de omgevingsvergunning aangebracht.

22.03 Betonsteen met mortel

Onder de Koopmanshuizen worden enkele dragende wanden in de bergingsclusters gemetseld middels betonblokken (platvol gevoegd). Het is ter keuze van de ondernemer om deze wanden in een ander materiaal (steenachtig/beton/kalkzandsteen) uit te voeren.

22.04 Cellenbeton gelijmd

Er worden verdiepingshoge cellenbeton elementen toegepast bij de niet-dragende binnenwanden in de woningen. De aansluiting van de verdiepingshoge cellenbeton elementen tegen het plafond gebeurt met foam of opvangprofiel. De variant wordt bepaald door de leverancier.

Daar waar verblijfsruimtes aan elkaar grenzen, zonder dat er een deur tussen de verblijfsruimtes aanwezig is, worden wanden toegepast met een verhoogde geluidsisolatie waarde. De kwaliteit van de binnenwanden wordt afgestemd op de omgevingsvergunning en de daarin genoemde akoestische adviezen. Het kan zijn dat er dilataties toegepast moeten worden, hier dient u rekening mee te houden bij de uiteindelijke wandafwerking.

Binnenwanden welke direct aansluiten op de sporenkappen, worden uitgevoerd in metalstudwanden e.e.a. als aangeduid in de verkooptekeningen. De meterkasten in de Koopmanshuizen (woning 01 en 02) worden vanwege de plafondhoogte eveneens in metalstud uitgevoerd. De metalstudwanden worden opgebouwd met gipsvezelplaten.

22.05 Voegwerk

Het voegwerk van schoonmetselwerk van de buitengevels wordt uitgevoerd in een kleur conform het kleur- en materiaalstaat. Het type voeg wordt eveneens aangeduid in de kleur- en materiaalstaten. Het is ter keuze van de ondernemer om de terugliggende voegen uit te voeren als traditioneel voegwerk, danwel met aan het aanbrengen van de metselstenen te verwerken met een doorstrijkmortel, de zogenaamde doorstrijkvoeg.

22.06 Isolatie

De buitenmuren van het gebouw boven maaiveld worden voorzien van thermische isolatie, Rc-waarde conform de verleende omgevingsvergunning.

Kozijnen welke direct aansluiten aan maaiveld (niet zijnde de tuinen en/of hoofdentrees / trappen) worden aan de onderzijde voorzien van een geïsoleerde kantplank.

22.07 Voorzieningen in metselwerken

In overleg met de projectarchitect en de leveranciers van de ondernemer worden verankeringen en geveldragers uitgewerkt. Kleur en materialen worden gehanteerd volgens de kleur- en materiaalstaten.

23. VOORAF VERVAARDIGDE STEENACHTIGE ELEMENTEN

23.01 Geïsoleerde systeemvloer kanaalplaat

De laagst gelegen vloeren van de woningen gelegen aan de Maaskade worden uitgevoerd met een geïsoleerde kanaalplaatvloer, Rc-waarde conform verleende omgevingsvergunning. De ruimte onder de vloer is gedeeltelijk te inspecteren via een rond kruipluik, 1 stuks per woning. Dit luik wordt gesitueerd achter de toegangsdeur van desbetreffende woning/buitenruimte. Hiermee is er geen toegankelijke kruipruimte gerealiseerd. Rondom het kruipluik wordt een thermische verzinkte rand aangebracht. De kruipruimte wordt geventileerd d.m.v. kunststof vloerventilatiekoker geplaatst in de spouw van de buitengevels.

23.02 Systeemvloer kanaalplaat

Ter plaatse van de woningen met nr. 01 / 02 / 07 / 08 / 24 en 25 (alle Koopmanshuizen) worden de vloeren van de vliering uitgevoerd als kanaalplaatvloer.

Kanaalplatenvloeren worden eveneens toegepast ter plaatse van het dek boven de stallingsgarage.

23.03 Vrijdragende vloerelementen

De verdiepingvloeren van het gebouw worden uitgevoerd als systeemvloer in breedplaatvloer. Incidenteel zal de begane grondvloer van het complex uitgevoerd worden in een in het werk gestorte vloer, in overleg tussen constructeur en ondernemer.

23.04 Prefab betonwerk groot

De trappen voorzien van trapbomen en tussenbordessen in het centraal trappenhuis van de appartementencomplexen worden uitgevoerd in prefabbeton en voorzien van schrobrand. De voorzijde van de treden in het loopvlak zijn voorzien van een antislip ribbels.

In de blokken Koopmanshuizen en Kadewoningen worden conform verkooptekeningen prefab betonnen stabiliteitswanden aangebracht, deze worden conform kleur- en afwerkstaat afgewerkt. Koperswensen in dragende wanden zijn alleen mogelijk, indien deze tijdig in opdracht gegeven worden en deze constructief mogelijk zijn. E.e.a. als omschreven in het koperswensenboek.

Woning 61 en 62 van de Kadewoningen krijgen een maatwerk prefabbalkon / luifeltje op de 1^e woonlaag. E.e.a. conform de verkooptekeningen.

23.05 Prefab betonwerk klein

Onder de raamkozijnen aan de buitenzijde, daar waar gemetselde borstweringen zijn, worden prefab betonnen raamdorpels toegepast bij woning 24 / 25 / 61 en 62, kleur conform het kleur- en materiaalstaat.

In de gevels van woning 24 en 25 worden prefab betonnen gevelkaders opgenomen, een en ander conform tekening, kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Conform kleur- en materiaalstaat en tekeningen worden op diverse plaatsen prefab betonnen trappen/bloktredes geplaatst.

De Koopmanshuizen krijgen aan de zijde van het Maasschriksel een prefabbetonnen sluitsteen als beëindiging van de kilgoot tussen de woningen.

24. RUWBOUWTIMMERWERK

24.01 Prefab dakelementen

De hellende geïsoleerde dakconstructie van het complex is opgebouwd uit een geprefabriceerde geïsoleerde sporenkap (Rc-waarde conform de verleende omgevingsvergunning) Deze is als volgt samengesteld:

- Regelwerken voor bevestiging afwerking
- Waterkerende folie
- Sporen in vurenhout
- Isolatie
- Dampremmende laag
- Binnenbekleding

24.02 Achterconstructie gevelbekledingen

Conform kleur- en materiaalstaat worden op diverse locaties gevelbekledingen aangebracht. De achterconstructie wordt opgebouwd uit houten balken en regels, voorbereid geschikt voor verwerking op desbetreffende locatie. Tussen de balken en regels wordt isolatie aangebracht conform de verleende omgevingsvergunning.

25. METAALCONSTRUCTIEWERK

Daar waar nodig worden stalen lateien, liggers en / of kolommen toegepast. Staalconstructies worden voorzien van een beschermlaag. Andere afwerkingen zijn aangegeven in de kleur- en materiaalstaten en aangeduid in de afwerkstaat.

Conform opgave van de brandadviseur en/of de constructeur kunnen staalconstructies brandwerend afgewerkt worden.

De staalkolommen in de woningen worden met mdf of gipsplaten afgewerkt en daarna respectievelijk wit geschilderd of behangklaar afgewerkt.

30. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

30.32 Houten kozijnen/deuren

Houten kozijnen zijn weergegeven in de kleur- en materiaalstaten. De kozijnen worden uitgevoerd in hardhout. De bescherming/aansluiting van de buitenkozijnen met steenachtige elementen wordt uitgevoerd d.m.v. kunststoffolie.

De houten deuren (stomp) worden uitgevoerd als vlakke deuren, al dan niet voorzien van een glasopening kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De deuren worden in het werk geschilderd. Specifieke deuren zijn conform de vergunning brandwerend uitgevoerd.

Woning:

De voordeur van de woning wordt uitgevoerd met een U-waarde deur conform de verleende omgevingsvergunning, kleur conform het kleur- en materiaalstaat.

De woningvoordeur van Bij de Wijnkoper en Jakobus Front grenst aan een algemene verkeersruimte, deze worden derhalve brandwerend (zonder dranger), met valdorpel en 3-zijdige kierdichting voorzien.

30.32-1 Houten kozijnen/deuren Wijnkoper en Jakobus Front

De kozijnen van de hoofdentrees worden uitgevoerd in hardhout, kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De kozijnen worden aan de bovenzijde voorzien van een geïsoleerde rek.

Boven het voordeurkozijn van de individuele woningen wordt een latei toegepast.

Aan de binnenzijde wordt een houten aftimmerlat toegepast, zijkanten en bovenzijde.

30.32-2 Houten kozijnen/deuren Kadewoningen en Koopmanshuizen

Het voordeurkozijn van de woningen wordt uitgevoerd in hardhout, kleur conform het kleur- en materiaalstaat. Bij woning 07 / 08 en 69 / 70 worden de kozijnen in de voorgevel, onderbouw conform de kleur- en materiaalstaat in hout uitgevoerd, bovenbouw in kunststof.

De houten kozijnen worden aan de bovenzijde voorzien van een geïsoleerde rek. Dit is samengesteld met plaatmateriaal, regelwerk en isolatie. Afhankelijk van de exacte details, welke samen met de projectarchitect worden samengesteld, heeft de ondernemer de keuzevrijheid om het geïsoleerde rek te vervangen door een latei.

Aan de binnenzijde wordt een houten aftimmerlat toegepast, zijkanten en bovenzijde.

30.32-3 Kunststof buitenkozijnen/deuren

Woningen:

De buitenkozijnen van de woningen worden uitgevoerd met een verdiept kunststof profiel. De kunststof kozijnen worden geplaatst tegen houten stelkozijnen. De verbindingen van de kozijnen, inclusief raamvleugels, worden uitgevoerd met zgn. schuine naden bij de afgeschuinde profielen. Het blokprofiel wordt uitgevoerd met rechte naden.

De onderdorpels van de kunststof deurkozijnen (aansluitend op de buitenruimte) worden uitgevoerd in kunststeen/composiet, passende bij het merk/type kunststof kozijn.

De kunststof kozijnen worden aan de bovenzijde voorzien van een geïsoleerde rek. Afhankelijk van de exacte details, welke samen met de projectarchitect worden samengesteld, heeft de ondernemer de keuzevrijheid om het geïsoleerde rek te vervangen door een latei.

Aan de binnenzijde wordt een kunststof afwerkhoekje (wit) toegepast, zijkanten en bovenzijde. Aan de buitenzijde van de raamkozijnen worden raamdorpels toegepast conform het kleur- en materiaalstaat.

30.33 Stalen binnendeur kozijnen/deuren (in de woningen)

De binnendeurkozijnen van de woningen worden uitgevoerd als nastelkozijn in staal en geschikt voor (opdek)deuren kleur conform de interne afwerkstaat. Binnendeurkozijnen met bovendorpel krijgen een volle bovendorpel. De bovenlichten zijn voorzien van blank floatglas of een paneel.

30.41 Dakvensters

Bij de Kadewoningen worden dakramen (tuimelvenster) toegepast aan de zijde van de Maaskade. De dakramen worden voorzien van isolatie glas en worden aan de binnenzijde afgetimmerd, wit afgelakt. buitenwerkse maten zijn circa:

- | | | | |
|---|-------------------------|--------|---------------|
| - | Woning 59 & 60: | h x b: | 1600 x 940 mm |
| - | Woning 64 & 69: | h x b: | 980 x 780 mm |
| - | Woning 63 en 65 t/m 68: | h x b: | 1600 x 780 mm |

30.42 Dakkapel

Bij de Kadewoningen (61 / 62 / 64 en 69) worden conform de verkooptekeningen dakkapellen toegepast. De afwerking van deze dakkapel is volgens de bijgevoegde kleur- en materiaalstaten.

De dakkapel is opgebouwd uit:

- Buitenafwerking in zink, bij W61&62 metselwerk voorgevel
- houten frame waartussen isolatie conform EPC-berekening
- dampremmende folie
- gipsvezelplaat

30.62 Speedgate & Brandschermen

Speedgate:

De stallingsgarage wordt ontsloten aan de Maaskade, bij de toegang is een speedgate aangebracht. De kleur aan de buiten- en binnenzijde is conform kleur- en materiaalstaat. Per parkeerplaats worden 2 handzenders ter beschikking gesteld. Doorrijhoogte van de stallingsgarage is maximaal 2,1 meter. De speedgate wordt voorzien van het noodzakelijke toebehoren om veilig de stallingsgarage in- en uit te rijden en beknellingsgevaar te voorkomen. Aan de binnen- en buitenzijde zal een stoplicht gemonteerd worden.

De stallingsgarage is tevens bereikbaar voor fietsers en voetgangers vanaf de Maaskade. Links van de speedgate is voorzien in een toegang via deuren, e.e.a. conform verkooptekeningen en kleur- en materiaalstaat.

Brandschermen stallingsgarage:

Conform de omgevingsvergunning en de daarin genoemde brandveiligheidsrapportage wordt de stallingsgarage opgedeeld in meerdere brandcompartimenten. Deze Brandcompartimenten worden onderling bij branddetectie (door brandmeld- en ontruimingsinstallatie) automatisch afgesloten. Deze afsluiting gebeurt middels firescreens met verzinkte geleiders en afdekkap.

Deze brandschermen kunnen uitsluitend gebruikt worden bij brand, ze zijn niet geschikt om de compartimenten onderling dagelijks af te sluiten. In de normale situatie zijn deze geopend om voldoende luchtdoorstroming in de stallingsgarage te garanderen.

30.80 Hang- en sluitwerk

Het hang- en sluitwerk van het complex voldoet aan het Bouwbesluit. Deuren in brandscheidingen worden conform de verleende omgevingsvergunning en brandveiligheidsadvies voorzien van deurdrangers, uitgezonderd de woningtoegangsdeuren van Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front.

Alle toegangsdeuren van de individuele woning, externe toegangsdeur(en) stallingsgarage, hoofdtoegangen van de appartementen blokken, tuin/balkon/loggia deur, en de deur van de individuele berging worden voorzien van cilinders SKG***.

Qua gelijksluitendheid zijn er 2 respectievelijk 3 groepen, iedere woning krijgt 2 of 3 aparte sleutels.

- 1) Individuele woning + privé berging in bergingscluster + tuinpoort indien van toepassing.
- 2) Stallingsgarage (sleutelschakelaar speedgate en naastgelegen poorten)
Aanvullend bij De Wijnkoper en Jakobus Front
- 3) Hoofdentree (appartementencomplex aan Maasschriksel)

Deurgarnituur per deur/type toegang:

- Speedgate:
 - Binnen/buiten: Handzenders
 - Buiten: Sleutelschakelaar
- Deuren/poort** bij inrit (staal/aluminium):
 - Buitenzijde (Maaskade kant): Knop op de deur, met sleutel te openen
 - Binnenzijde: Kruk en dag- en nachtslot, incl. paniekfunctie.
- Algemene meterkasten (hout):
 - Buitenzijde: Knop op de deur, dag- en nachtslot
- Vluchtdeur bij woning 63 (hout):
 - Binnen/buitenzijde: Kruk, niet afsluitbaar
- Toegangsdeuren bergingsclusters (hout):
 - Binnen/buitenzijde: Kruk, niet afsluitbaar
- Toegangsdeuren liftportaal (hout):
 - Binnen/buitenzijde: Kruk, niet afsluitbaar
- Toegangsdeuren trappenhuizen (hout):
 - Binnen/buitenzijde: Kruk, niet afsluitbaar
- Hydrofoorroimte/nutsinvoer/poetskast (hout):
 - Binnenzijde: Kruk
 - Buitenzijde: Knop, dag- en nachtslot
- Individuele bergingen in bergingsclusters (hout):
 - Binnen/buitenzijde: Kruk, dag- en nachtslot
- Individuele woning toegangsdeuren (hout):
 - Binnenzijde: Kruk, dag- en nachtslot
 - Buitenzijde: Knop en spionoog
- Individuele toegangsdeuren buitenruimte (kunststof):
 - Binnenzijde: Kruk, dag- en nachtslot
 - Buitenzijde: Kruk, indien buitendraaiend incl. windhaak/deurstop
- Poorten** begane grond naast Wijnkoper (staal/aluminium):
 - Binnenzijde: Kruk en slot zelfvergrendelend, incl. windhaak
 - Buitenzijde: Knop, dag- en nachtslot
- Poort privé tuinen (staal/aluminium):
 - Binnen/buitenzijde: Kruk, dag- en nachtslot
- Toegangsdeur(en) hoofdentree Bij de Wijnkoper/Jakobus Front (hout):

Middels binnendeel intercom in de woning kan deze deur opengestuurd worden.

 - Binnenzijde: Kruk en slot, paniekfunctie i.v.m. vluchten. Voorzien van elleboogschakelaar t.b.v. deurautomaat.
 - Buitenzijde: Handgreep, elektrische sluitplaat en sleutelschakelaar t.b.v. deurautomaat.

** In samenspraak met projectarchitect wordt de poort uitgewerkt, mogelijk wordt een halve maan op de poort bevestigd om bereikbaarheid van kruk en slot te beperken.

Deurgarnituur:

De houten deuren conform bovenstaande opsomming zijn voorzien van aluminium deurgarnituur.

De binnendeuren van de woningen zijn voorzien van aluminium deurgarnituur met langschild en worden voorzien van het volgende hang- en sluitwerk:

- | | |
|--|---------------------|
| ○ Slaapkamers: | loopslot. |
| ○ Deur woonkamer / entree: | loopslot. |
| ○ Toilet: | vrij en bezet slot. |
| ○ Badkamer: | vrij en bezet slot. |
| ○ Berging / techniek ruimte: | loopslot. |
| ○ Meterkast: | kastslot. |
| ○ Trapkast: | dag- en nachtslot. |
| ○ Kast (2 ^e verdieping Woning 21/22/23) | kastslot. |

31. SYSTEEMBEKLEDINGEN

31.31 Buitenbetimmeringen

Alle buitenbetimmeringen worden uitgevoerd in plaatmateriaal als betimmering bij de overdekte entrees / loggia's. E.e.a. als genoemd in de externe kleur- en materiaalstaten van de woningen.

31.32 Dakbekleding

De daken van Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front worden voorzien van PV-panelen. De PV-panelen worden direct geplaatst op de staalconstructie. De zones van beide daken zonder PV-panelen worden voorzien van een systeembekleding, kleur volgens de kleur- en afwerkstaat.

De systeembekleding is een stalen/aluminium dakplaat, gecoat en zichtbaar bevestigd.

32. TRAPPEN EN BALUSTRADEN

32.30 Trap, hout

Houten trappen worden toegepast in de Kadewoningen, Koopmanshuizen en woning 09/10 in Bij de Wijnkoper.

De naad tussen de trap en de muur wordt afgekit of afgewerkt met een krimplijst. Conform verkooptekeningen worden trappen in de Koopmanshuizen en Kadewoningen voorzien van een zogenaamde lepe hoek. Een lepe hoek is een afgeschuinde hoek in de buitenhoek van de trap. Hierachter passeren leidingen van diverse installaties van de woning. De lepe hoek wordt afgetimmerd om de leidingen uit het zicht te nemen en te beschermen tegen beschadigingen.

Er kunnen aanvullende werkzaamheden, zoals plamuren, schuren, bijwerken, ontvetten ed., benodigd zijn van de verkrijger bij het aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap. Te denken valt hier aan schilderwerk, tapijt, 'halve maantjes' etc.

32.31 Trap, hout Dicht/Open

Dichte/open vurenhouten trap met stootborden, voldoende dik, ter plaatse van:

- Bij de Wijnkoper woning 09 & 10
- Kadewoningen en Koopmanshuizen onderste 1^e en 2^e bouwlaag dichte trap
- Kadewoningen en Koopmanshuizen 3^e bouwlaag open trap

32.32 Vlizotrap

De zolders/vlieringen van woningen 01/02/06/07/08/24/25 van de Koopmanshuizen zijn toegankelijk middels een vlizotrap. Afmeting conform de verkooptekeningen.

- Zolderluik met wit hardboard (overschilderbaar)
- 3 trap-delen, met veersysteem.
- Slipvaste houten trap treden.
- Beschermdoppen onderzijde trap

32.51 Traphekken, Hout

De traphekken worden geheel uitgevoerd in hout. Traphekken worden geplaatst conform de verkooptekeningen:

- Koopmanshuizen, 3^e verdieping. Uitgezonderd woning 06, traphek op de 2^e verdieping.
- Koopmanshuizen, begane grond nabij voordeur, woningen 01/02 en 24/25.
- Kadewoningen, begane grond t.p.v. splitlevel, woning: 70/68/66/65/60/59

32.52 Leuning, hout

De muurleuningen langs de buitenzijde van de houten trappen zijn van hardhout Ø 38mm, inclusief bijbehorende aluminium leuningdragers.

32.51 Balustrade/muurleuningen Staal/Aluminium

De gemeenschappelijke trappenhuizen van het Jacobus Front en De Wijnkoper worden conform de kleur- en materiaalstaat en als aangeduid op de verkooptekeningen voorzien van balustraden en/of muurleuningen. Ter keuze aan de ondernemer om deze in staal, danwel aluminium uit te voeren.

Het trapleuningsysteem bestaat uit een buis rond 40 mm, gemoffeld in kleur. De leuningen worden gemonteerd op leuninghouders met een achterplaat. Leuningen worden conform tekening eveneens geplaatst bij de entree trappen van de Koopmanshuizen.

32.51 Balustrade (Franse) balkons

De balustrades t.p.v. de balkons worden uitgevoerd in aluminium/stalen striphekwerk, kleur volgens kleuren en materiaalstaat.

32.51 Doorvalbeveiliging

De op tekening aangegeven doorvalbeveiligingen worden vervaardigd van aluminium/stalen strippen, kleur conform het kleur- en materiaalstaat.

33. DAKBEDEKKINGEN

33.33 Bitumineuze dakbedekking

De platdakconstructie van Bij de Wijnkoper en Jakobus Front bestaat uit afschotisolatie, Rc waarde conform de verleende omgevingsvergunning, en voorzien van 2-laags bitumineuze dakbedekking. Hierop wordt grind als ballastlaag aangebracht. De dakranden worden voorzien van afdekkappen. De overstorten worden uitgevoerd in zink, deze dienen als overloop in geval van calamiteiten.

Het plat dak wordt gerealiseerd t.p.v. de opstelruimte buitendelen warmtepomp. Het platdak van Bij de Wijnkoper en Jakobus Front is betreedbaar middels een dakluik. Het dakluik is voorzien van een schaartrap en tevens afsluitbaar.

De dakkappen van de Kadewoningen worden voorzien van een bitumineuze dakbedekking (woning 61 & 62), en zinken dakafwerking (woning 64 & 69).

33.37 Dakverhardingen

Loggia woning 26

De afwerking van de loggia bestaat uit drukvaste afschotisolatie, Rc waarde conform de verleende omgevingsvergunning, voorzien van 2-laags bitumineuze dakbedekking waarop dreentegels 50*50 cm op drukvaste tegeldraggers.

Tuindek:

Het gemeenschappelijk tuindek en de individuele tuinen (uitgezonderd de openbare passage) worden voorzien van dreentegels 50*50 cm. Het tuindek krijgt een opbouw van:

- Constructieve vloeren
- Afschotlaag
- Waterdichte laag, voorzien van dilatatie profielen.
- Lokaal drukvaste isolatie (thermische schil conform omgevingsvergunning)
- Dreentegels op een tegeldraagsysteem

Overdekte entrees:

Ter plaatse van de overdekte entrees bij de Koopmanshuizen (woning 03 t/m 08) wordt onder prefabbeton trap een waterdichte laag aangebracht. De isolatie wordt geplaatst tussen de trap en de waterdichte laag. Bij woning 21 t/m 23 wordt eveneens een waterdichte laag aangebracht op het kelderdek, bovenzijde wordt voorzien van isolatie en dreentegels.

33.41 Dakpannen

De hellende dakconstructie van de Koopmanshuizen en Kadewoningen worden voorzien van keramische pannen. Kleur en type conform kleur- en materiaalstaat. De eind/tussengevels van de woningen 07/08 en 24/25 en 62/63/64/65/66 en 70 worden uitgevoerd met een topgevel welke boven de dakconstructie uitsteekt. Hierop worden zinken afdekkappen aangebracht.

34. BEGLAZING

Inzake toepassing van veiligheidsglas volgens NEN 3569 “veiligheidsbeglazing in gebouwen”, melden wij u deze niet door het bouwbesluit wordt vereist. In onderhavig project wordt derhalve geen veiligheidsglas toegepast.

34.01 Buitenbeglazing

Meerbladig isolerend glas (U-waarde glas conform de verleende omgevingsvergunning) wordt toegepast in de buitenramen en buitendeuren van de woningen. Conform verkooptekeningen worden enkele woningen van glas voorzien met glasroedes in het glas.

Binnendeuren met glasopening in de algemene verkeersruimten welke deel uitmaken van de thermische schil worden ook van isolerend glas voorzien.

Indien vanuit bouwbesluit eisen gesteld worden aan doorvalveiligheid worden deze glasvlakken voorzien van gelaagd glas.

De beglazingskit van houten kozijnen vraagt onderhoud omdat deze verouderd en krimpt. Indien bij eventuele schademeldingen aan de kozijnen en / of beglazing blijkt dat er geen / onvoldoende onderhoud is gepleegd, kunnen uw garantierechten in gevaar komen.

34.02 Buitenbeglazing met folie

Conform kleur- en materiaalstaat worden enkele kozijnen gelegen aan de badkamers voorzien van semi-transparante folie. Dit om directe inkijk te voorkomen.

34.03 Binnenbeglazing

Enkel glas, indien noodzakelijk, in brandwerende uitvoering volgens voorschrift, in de binnenpuien en/of deuren van de algemene verkeersruimtes.

35. NATUURSTEEN- EN KUNSTSTEEN

35.34 Natuursteen

Conform kleur- en materiaalstaat wordt op diverse plaatsen in het project natuursteen toegepast. De natuursteen wordt in overleg met de projectarchitect bemonsterd en verwerkt in het plan. Loopvlakken welke uitgevoerd worden in natuursteen zijn voldoende stroef.

35.35 Hardstenen dorpels

Onder de deuren van het toilet, de badkamers en techniekruimten wordt een hardstenen dorpel toegepast in versmalde uitvoering. Bij de overige binnendeuren worden geen onderdorpels toegepast.

35.44 Kunststeen, vensterbanken

De vensterbanken, in de woningen ter plaatse van borstweringen worden uitgevoerd met een , Bianco C, met een dikte van ca. 20 mm. De aansluiting vensterbank – kozijn wordt afgekit. Ter plaatse van de keukenopstelling steekt de vensterbank maximaal 20 mm uit t.o.v. het binnenblad, overige situaties maximaal 30 mm.

35.45 Kunststeen dorpels

Alle houten kozijnen voorzien van een deur en gelegen aan de buitengevel worden voorzien van een kunststeen onderdorpel.

De individuele woningtoegangsdeuren van Bij de Wijnkoper en Jakobus Front krijgen een kunststenen dorpel van 20 x 115 mm.

De deuropeningen in de algemene verkeersruimten op de verdiepingen en begane grond krijgen een vlakke kunststenen dorpel, bij zachte vloerafwerkingen en bij de overgang van verschillende typen vloerafwerking. Deze wordt in de deuropening geplaatst. In de kelder worden geen dorpels geplaatst.

38 GEVELSCHERMEN

In het plan zijn in overleg met de ontwikkelaar en de projectarchitect geen voorzieningen opgenomen voor het plaatsen van rolluiken en/of zonwering. Kopersopties zijn hierin niet mogelijk.

40. STUCADOORSWERK

De binnenwanden en plafonds worden conform de interne afwerkstaten voorzien van een of geen nadere afwerking.

40.01 Pleisterwerk, Fillerlaag

De binnenwanden in de woning worden behangklaar uitgevoerd conform de interne afwerkstaat. Hiertoe kan een fillerlaag en/of pleisterwerk toegepast worden.

Behangklaar opleveren van de binnenwanden betekent dat de grote gaten en / of oneffenheden in de wanden worden gedicht of uitgevlakt. Kleinere gaten en / of oneffenheden blijven onafgewerkt. Er wordt geen bouwbehang aangebracht.

Er kan niet direct een wandafwerking zoals sauswerk, spuitwerk, spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Er is een voorbehandeling van de wanden noodzakelijk. Uw leverancier van de wandafwerking kan hier nadere informatie over verstrekken.

40.02 Spuitpleisterwerk

Op diverse plaatsen binnen het complex wordt spuitpleisterwerk aangebracht e.e.a. conform de kleur- en materiaalstaat en conform de interne afwerkstaat. V-naden in de betonplafonds blijven in het zicht.

41. TEGELWERK

41.01 Woningen (individueel)

In de Koopmanshuizen en de Kadewoningen wordt het "Comfort" pakket voor vloer- en wandtegels toegepast. Wandtegels ca. 25 x 40 cm (liggend verwerkt), vloertegels ca. 33 x 33 cm, douchehoek onder afschot gelegd m.b.v. vloertegels ca. 15 x 15 cm (antislip).

Hoogte betegeling:

- Toiletruimte 1,5 m + vloer
- Badkamer plafondhoog
- Douchehoek plafondhoog, douchewand 210 cm + vloer
- Bovenzijde inbouwreservoir in wandtegelwerk.

Wandaccent wordt toegepast t.p.v. het inbouwreservoir en het plateau van dit reservoir. De exacte bemonstering van het tegelwerk vindt plaats in de showroom, het "Comfort" pakket kan bekeken worden tijdens de kopersgesprekken.

De wandtegels worden in recht blokverband aangebracht. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. De dagkanten van het badkamerraam worden betegeld, de zijkanten enkel tegen het binnenspouwblad. Als afwerking bij het kozijn wordt een afwerkhoek van kunststof toegepast.

41.02 Appartementen (individueel)

In Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front wordt het “Excellent” pakket voor vloer- en wandtegels toegepast. Wandtegels ca. 30 x 60 cm (liggend verwerkt), vloertegels ca. 45 x 45 cm, douchehoek onder afschot gelegd m.b.v. vloertegels ca. 15 x 15 cm (antislip).

Hoogte betegeling:

- Toiletruimte 1,5 m +vloer
- Badkamer plafondhoog
- Douchehoek plafondhoog

Wandaccent wordt toegepast t.p.v. het inbouwreservoir en het plateau van dit reservoir. De exacte bemonstering van het tegelwerk vindt plaats in de showroom, het “Excellent” pakket kan bekeken worden tijdens de kopersgesprekken.

De wandtegels worden in recht blokverband aangebracht. Gesneden of geknipte tegels worden, voor zover mogelijk, niet smaller verwerkt dan een halve tegelbreedte. De dagkanten het badkamerraam worden betegeld. Als afwerking en aansluiting op het kozijn wordt een afwerkhoek van kunststof toegepast.

41.03 Appartementen (algemeen)

Poetskast:

In Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front worden In de poetskast (in kelder), achter de uitstortgootsteen wandtegels aangebracht, liggend verwerkt, afmeting ca. 25 x 40 cm, 3 tegels breed en 6 tegels hoog

Vloerafwerking begane grond en lift:

De algemene verkeersruimten op de begane grond, alsmede de vloer van de liftkooi worden volgens de kleur- en materiaalstaat voorzien van afwerking.

41.83 Kitwerk en jolly profielen

Bij alle inwendige hoeken en aansluitingen van tegelwerk aan aangrenzende materialen wordt een kitvoeg toegepast. Ter plaatse van uitwendige hoeken van tegelwerk worden kunststof jolly-profielen zonder kitvoegen toegepast.

42. DEKVLOEREN.

42.30 Dekvloeren

Alle woningen en algemene ruimten worden voorzien van een zwevende anhydriet afwerkvloer. Uitzonderd de vliering van woning 07 en 08, deze is onafgewerkt. In de kelder wordt conform de afwerkstaat een gevulde betonvloer aangebracht.

De afwerkvloer zal niet worden geschuurd door de ondernemer. Voor het aanbrengen van afwerkingen dient u te allen tijde een lijmadvies op te vragen bij uw leverancier welke afgestemd dient te zijn op de anhydrietvloer. Het is ter keuze van de ondernemer om toilet/badruimten te voorzien van een zwevende cementdekvloer.

Ten aanzien van de vloerverwarming geldt dat een steenachtige vloerafwerking de meest optimale warmte afgifte oplevert. Het is van belang dat de Rc-waarde van de gehele afwerking kleiner of gelijk is aan $0,07 \text{ m}^2\text{K/W}$. Het toepassen van andere materialen dan steenachtig is ook mogelijk, mits u voldoet aan de hierboven genoemde Rc- waarde. De leverancier van de vloerafwerking kan hier nadere informatie over verstrekken.

Om een voldoende geluidwering te verkrijgen is de belangrijkste randvoorwaarde dat de dekvloer geen contact mag maken met de draagvloer en met het opgaande werk. Hiertoe dienen de volgende punten in acht te worden genomen:

- Op de dekvloer aangebrachte harde vloerafwerking mag kozijnen en muren niet raken. De vloerafwerking moet ca. 10 mm worden vrijgehouden van het opgaande werk.
- Plinten moeten worden vrijgehouden van de vloerafwerking.

Op de verend opgelegde vloer mag niet opnieuw een verend opgelegde dekvloer worden aangebracht. Dit betekent dat steenachtige vloeren rechtstreeks op de dekvloer moeten worden aangebracht. Door het aanbrengen van twee verend opgelegde constructies op elkaar kan de geluidisolatie namelijk verslechteren.

43. METAAL- EN KUNSTSTOFWERKEN

43.32 Roosters

Conform de verkooptekeningen en de kleur- en materiaalstaat worden op diverse plaatsen in het dakvlak en gevels roosters toegepast. De uitwerking van deze rooster gebeurt in overleg met de projectarchitect en installateurs. De perforatiegraad van de roosters wordt bepaald door de installateur. Alleen indien noodzakelijk worden de roosters in de dakvlakken van Bij de Wijnkoper en Jakobus Front aangebracht.

43.33 Omranding

Ter plaatse van de schoonloopmat in de hoofdentree van Bij de Wijnkoper en Jakobus Front wordt een RVS-rand aangebracht.

43.38 Informatiebord

Per verdieping in Bij de Wijnkoper en het Jacobus Front zal een informatiebord van voldoende afmeting worden voorzien, waarop aangegeven de huisnummers per verdieping, gesitueerd nabij de lift/trap.

43.38 Huisnummerborden

Nabij de entreedeuren van de woning en ter plaatse van de individuele berging op de begane grond en/of kelder wordt een huisnummerbord aangebracht.

43.41 Afdekprofielen/dakranden/raamkaders

Conform de kleur- en materiaalstaten worden in de buitengevels diverse afdekprofielen / dakranden en raamkaders toegepast.

- Aluminium raamorpels v.v. kopschotten en antidreunfolie.
- Aluminium raamkaders woning 07/08, uitgevoerd als zetwerk
- Zinken dakranden.

44. PLAFOND- EN WANDSYSTEMEN

Conform de verkooptekening en de kleur -en materiaalstaat worden diverse plafond en wandafwerkingen in het plan toegepast. De bijzonderheden worden onderstaand aangeduid:

Houtwolcement:

De afwerkingen in houtwolcement worden uitgevoerd in een fijne structuur. Afhankelijk van de toepassing worden deze geplaatst op EPS of Foam isolatie.

Bergingscluster Jakobus front:

De geïsoleerde voorzetwanden als weergegeven op de verkooptekeningen bestaan uit isolatie met plaatmateriaal. Ter bescherming wordt 1,2 meter + vloerpeil bekleed met 18 mm underlayment.

Akoestische voorzieningen:

In Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front worden ter voorkoming van nagalm akoestische voorzieningen getroffen. De plafonds worden conform kleur- en materiaalstaat voorzien van geluidsabsorberende materialen. De hoofdentree van het Jakobus Front voorziet in een verlaagd plafond, i.v.m. bovenliggend nutstracé.

Metalstud wanden:

Metalstud wanden worden daar waar nodig voorzien van achterhout, zijnde een OSB-plaat.

45. AFBOUWTIMMERWERK

Het timmerwerk in de woning bestaat uit de volgende onderdelen:

- Vezelplaten tegen de steenachtige wanden aan de zij- en achterzijde van de meterkast.
- Beplating bij alle interieurbetimmeringen met uitzondering van wat reeds is omschreven.

Er worden in de woningen geen plinten aangebracht of geleverd.

46. SCHILDERWERK

Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform de kleuren- en materiaalstaat.

46.01 Buitenschilderwerk

Het buitenschilderwerk wordt in een dekkend systeem uitgevoerd bij de volgende onderdelen:

- Alle houten buitenkozijnen en deuren
- Alle houten plaatmaterialen in de buitengevel conform kleur- en materiaalstaat

46.02 Binnenschilderwerk

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd bij de volgende onderdelen:

- De binnenzijde van alle houten buitenkozijnen incl. ramen en deuren.
- Aftimmering houten buitenkozijnen aan de binnenzijde.
- Alle houten rekjes/optoppingen boven/onder kunststof en houten kozijnen.
- Houten binnendeurkozijn(en) incl. bijbehorende binnendeuren zoals in hoofdstuk 30 omschreven. Ter keuze van de ondernemer om deuren fabrieksmatig af te lakken.
- De schachtdeuren en de muuromvattende kozijnen van de liftinstallatie
- Houten trappen:
 - o De treden en stootborden worden fabrieksmatig gegrond.
 - o De trapbomen worden dekkend geschilderd.
 - o De muurleuning wordt transparant gelakt.
 - o De traphekken met spijlen worden dekkend geschilderd.
 - o De onderzijde van de trap in de trapkast/berging wordt niet geschilderd.
 - o De onderzijde van de overige dichte trap wordt dekkend geschilderd.
 - o Lepe hoek.

47. BINNENINRICHTING

47.01 Keukeninrichting

In de verkoopprijs is een keuken opgenomen. De keukeninrichting is uitgewerkt op de zogenaamde nul-tekening, en is nader gespecificeerd in de verstrekte keuken-offerte. Aansluitpunten worden aangebracht conform standaard opzet, zoals weergegeven op de nul-tekening van de keuken. Indien gewenst kunnen deze gewijzigd en / of aangevuld worden naar uw definitief gewenste keukeninrichting. De prijsopgave hiervan ontvangt u via de kopersbegeleiding. Filterstop kraantjes en beluchterkraan t.b.v. vaatwasser zijn inclusief.

WARMTAPWATER CLOSE-IN-BOILER:

Bij de woningen 01 & 02 en 06, en appartement 09 t/m 20 wordt vanwege het niet behalen van de minimale wachttijd warmwater voorzien in een bedrade wandcontactdoos op een aparte groep i.p.v. loze leiding boiler in de spoelkast. Het leveren/aansluiten van de close-in-boiler is in de keuken-offerte opgenomen. Eveneens wordt in deze situatie uitsluitend een koudwaterleiding aangelegd tot bij de keuken.

47.31 Postkasten

Eengezinswoningen:

Conform kleur- en materiaalstaat wordt bij de woningen (met uitzondering van woning 24/25) een brievenbus op de gevel geplaatst.

Bij de Wijnkoper en Jakobus Front:

Bij de Wijnkoper worden aan weerszijden van de hoofdentree weersbestendig buitenkasten geplaatst met afmeting ca. 400x300x200 mm (hxbxd). De kasten worden in de wand ingebouwd. De kasten zijn gecoat in een RAL-kleur conform de kleur- en materiaalstaat, spatwaterdicht.

Bij het Jakobus Front worden in de entreepui inbouwpostkasten geplaatst met een afmeting van ca. 200x300x400 mm (hxbxd), gecoat in standaard RAL kleur inclusief. In de frontplaat is tevens ruimte gereserveerd ten behoeve van de intercom en videocamera.

48. BEHANGWERK, VLOERBEDEKKING EN STOFFERING

48.44 Vloerafwerking

Woningen:

In de woningen wordt geen behangwerk, zachte vloerbedekking e.d. aangebracht. Uitsluitend de vloertegels conform de afwerkstaat. Plinten worden niet geleverd/gemonteerd.

Bij de Wijnkoper en Jakobus Front

Conform de kleur- en materiaalstaat worden de algemene verkeersruimten op de verdiepingen afgewerkt met naaldvilt en een hardhouten plint.

Ter plaatse van de hoofdentree wordt conform tekening een schoonloopmat Coral Brush aangebracht.

50. HEMELWATERAFVOER

Het hemelwater (HWA) van het gehele complex wordt gescheiden van de het vuilwater afgevoerd en aangeboden aan het gemeentelijke rioolstelsel. Gemeente Venlo realiseert hiervoor een separaat hemelwaterriool in de Maaskade. De buitenruimten van woning 26/27/28 worden rechtstreeks aangesloten op het vuilwaterriool.

Het hemelwater wordt in de stallingsgarage van alle blokken verzameld en via een gezamenlijk HWA-riool naar de uitrit van de stallingsgarage geleid en aan het gemeentelijke riool aangeboden. Het hemelwater kent geen individuele aansluitingen in dit plan.

Kleine dakvlakken zoals dakopstand lift en luifels zijn voorzien van traditionele stadsuitlopen en lozen op een ondergelegen dak.

50.31 Dakgoten

Ter plaatse van de Koopmanshuizen en Kadewoningen worden conform de kleur- en materiaalstaat zinken dakgoten toegepast. Overgang van goot naar verticale zinken HWA gebeurt middels een zinken vergaarbak. Afhankelijk van de details wordt een bak-, mast- of kilgoot toegepast.

Ter plaatse van Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front worden zinken noodoverlopen aangebracht.

50.41 Metalen Hemelwaterafvoeren

Conform kleur- en materiaalstaat worden de in het zicht komende ronde hemelwaterafvoeren uitgevoerd in zink, onderste deel (1,2 meter) in staal. Balkons worden niet voorzien van hemelwaterafvoeren, deze worden voorzien van spuwverspreiders. Hemelwaterafvoeren worden voorzien van bladafscheiders.

50.42 Kunststof buisleidingen

De hemelwaterafvoeren van Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front worden uitgevoerd in PVC met recycle-garantie en zijn inpandig geplaatst middels leidingschachten. De hemelwaterafvoeren worden al dan niet thermisch en / of akoestisch geïsoleerd. Eveneens wordt het tuindek, boven de stallingsgarage voorzien van een PVC-hemelwaterafvoer. De leidingen in de stallingsgarage en verslepingen onder dek in PVC-slagvast.

51. BINNENRIOLERING

51.01 Vuilwaterafvoer

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering op het openbaar riool zijn in de verkoopprijs van de woningen opgenomen. Het rioleringsysteem wordt uitgevoerd in PVC met recyclegarantie. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is. In de blokken Bij de Wijnkoper en Jakobus Front worden de standleidingen in de leidingschachten akoestisch geïsoleerd of van een geluiddempende leiding voorzien e.e.a. ter keuze van de ondernemer.

Er wordt een gescheiden rioleringsysteem toegepast; vuilwater en hemelwater van het dak. Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoerleiding van het vuilwater wordt aangesloten op het gemeenteriool.

De Koopmanshuizen en Kadewoningen krijgen allen een individuele aansluiting op het gemeentelijke riool. Bij de Wijnkoper en Jakobus Front krijgen elk gemeenschappelijke aansluiting(en) op het gemeentelijke riool.

In de woningen worden vloerbuizen, afvoerleiding sanitair, voor de wand geplaatst en zijn zichtbaar. Wandbuizen worden in de wand geplaatst en zijn niet zichtbaar. Vloerbuizen worden toegepast waar sanitair op de massieve woningscheidende wanden wordt geplaatst.

Indien de woning niet wordt voorzien van een prefab schoorsteen, dan wordt het riool aangesloten op een rioolontluchtingspan door de installateur, pan te leveren door dakdekker.

51.02 Aansluitpunten vuilwaterafvoer

De volgende voorzieningen worden aangesloten op het vuilwaterriool:

Bij de Wijkoper:

- Hydrofooruimte/Poetskast:
 - uitstortgootsteen (opbouw)
 - hydrofoorinstallatie (putje), incl. pompput (opbouw)

Jakobus Front:

- Hydrofooruimte:
 - hydrofoorinstallatie (putje), incl. pompput (opbouw)
- Poetskast:
 - uitstortgootsteen (opbouw)

Woningen:

- Toiletruimte:
 - wandcloset
 - fontein
- Badruimte:
 - wastafel
 - douche
 - wandcloset**

** Koopmanshuizen: Woning 01/02 + 24/25

** Kadewoningen: Woning 59 t/m 70

** Bij de Wijkoper: Woning 09 t/m 20

- Keuken:
 - spoelbak (opbouw)**

** aansluitpunt vaatwasser op sifon is opgenomen in de keuken-offerte.

- Overige ruimten:
 - condensafvoer wtw (opbouw)
 - condensafvoer hydrotop (opbouw) (Kadewoningen)
 - wasmachine (Y-stuk condensdroger via kopersopties)
 - boiler warmtepomp (opbouw)

- Buitenruimten: (loggia) woning 26/27/28 worden rechtsreeks aangesloten op het vuilwaterriool, afvoer via putje met stankslot.

52. WATERINSTALLATIE

52.01 Waterleidingen

De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de verkoopprijs van de woning opgenomen. De waterleidingen in de badkamer en toiletruimte worden als inbouw uitgevoerd. In de algemene ruimten en in de woning bij de keuken en nabij de installaties opstelling worden waterleidingen als opbouw uitgevoerd. In de kranen worden doorstroombegrenzers geplaatst, uitgezonderd de kraan ten behoeve van de wasmachine. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter, in de meterkast, en is afsluit-/aftapbaar.

De Kadewoningen en Koopmanshuizen hebben een eigen individuele invoer direct vanuit de straat naar hun individuele meterkast.

Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front hebben beiden een hoofdwatmeter voor het gehele complex. Vanuit deze meter wordt een leiding aangelegd naar de hydrofoor. Vanaf de hydrofoor gaat een verdeelleiding naar de individuele meterkasten.

52.02 Warmtapwater close-in-boiler

Bij de woningen 01 & 02 en 06, en appartement 09 t/m 20 wordt vanwege het niet behalen van de minimale wachttijd warmwater voorzien in een bedrade wandcontactdoos op een aparte groep i.p.v. loze leiding boiler in de spoelkast. Het leveren/aansluiten van de close-in-boiler is in de keuken-offerte opgenomen. Eveneens wordt in deze situatie uitsluitend een koudwaterleiding aangelegd tot bij de keuken.

52.03 Aansluitpunten koud / warmwater

Voor de volgende voorzieningen wordt een koud- /warmwaterleiding aangelegd:

Bij de Wijnkoper:

- Poetskast:
 - kraan uitstortgootsteen (warm/koud) (opbouw)
 - buitenkraan (koud)vanaf de poetskast wordt een aparte, afsluitbare waterleiding aangelegd tot de gevelplaat. Deze leiding is gelegen binnen de thermische schil.

Jakobus Front:

- Poetskast:
 - kraan uitstortgootsteen (warm/koud) (opbouw)
 - buitenkraan (koud)vanaf de poetskast wordt een aparte, afsluitbare waterleiding aangelegd tot de gevelplaat. Deze leiding is gelegen binnen de thermische schil.

Woningen:

- Toiletruimte:
 - closetreservoir (koud)
 - fonteinkraan + hoekstopkraan (koud)

- Badruimte:
 - wastafelmengkraan + hoekstopkraan (koud/warm)
 - douchemengkraan (koud/warm)
 - closetreservoir (koud)**

** Koopmanshuizen: Woning 01/02 + 24/25

** Kadewoningen: Woning 59 t/m 70

** Bij de Wijnkoper: Woning 09 t/m 20

- Keuken:
 - beluchterkraan vaatwasser (koud) (opbouw)
 - aansluitpunt keukenkraan met filterstopkraantjes (koud/warm) (opbouw)**

** uitgezonderd de woningen 01 & 02 en 06, en appartement 09 t/m 20, deze krijgen alleen koudwater in de keuken.

- Overige ruimten:
 - beluchterkraan wasmachine
 - beluchterkraan vulpunt vloerverwarming (nabij boiler)

52.04 Boilercapaciteit

Binnen dit bouwplan is sprake van 2 type boilers, standaard worden de woningen uitgerust met een inhoud afgestemd op de tabel als hieronder weergegeven. Praktisch betekent dit dat alle woningen worden uitgerust met een ingebouwde boiler tot +/- 190 L inhoud, uitgezonderd de woningen:

Koopmanshuizen: Woning 01 / 02 / 07 / 08 en 21 / 22 / 23 / 24 / 25, deze hebben een vrijstaande boiler tot +/- 300 L

Aantal personen per woning	Inhoud stand-by boiler				Inhoud niet stand-by boiler (uitsluitend voor de nacht bestemd)	
	Laadtijd < 1,5 uur		Laadtijd > 1,5 uur < 16 uur		Laadtijd maximaal 8 uur (nacht)	
	douche	bad	douche	bad	douche	bad
1 en 2	96	96	96	138	144	186
3	96	96	144	186	192	234
4	96	117	192	234	240	282
5	120	141	240	282	288	330

53. SANITAIR

De woningen krijgen sanitair in witte uitvoering incl. kranen volgens sanitair pakket comfort, kranen in waterbesparende uitvoering. Het sanitair wordt met benodigde stankafsluiters op het vuilwaterriool aangesloten.

Het volgende sanitair wordt afgekit:

- Draingoot ter plaatse van de douche.

De installatiehoogten van het sanitair is als volgt:

Wandcloset:	bovenzijde pot, excl. bril en deksel op ca. 43 cm boven vloerpeil.
Fonteinje:	bovenzijde op ca. 90 cm boven vloerpeil.
Wastafel:	bovenzijde op ca. 90 cm boven vloerpeil.
Douchemengkraan:	ca. 110 cm boven vloerpeil.
Handdouche:	glijstang bovenzijde ca. 210 cm boven peil
Vulkraanwasmachine:	bovenzijde op ca. 90 cm boven vloerpeil.

Bij deze installatiehoogten gaan wij uit van het sanitair welk hoort bij de basis-woning en een vloerafwerking met de basis vloertegels. In geval er door de verkrijger wordt gekozen voor alternatief sanitair en / of (vloer)tegels kunnen de installatiehoogten wijzigen. De installatie hoogten worden in overleg met U verwerkt op de zogenaamde “nul-tekeningen”.

De waterafgifte van de handdouche bedraagt ca. 5.7 liter water/min.

53.01 Sanitair poetskast (appartementen)

De volgende sanitaire voorzieningen worden aangebracht in de poetskast in Bij de Wijnkoper en in het Jakobus Front:

- Geëmailleerde plaatstalen uitstortgootsteen. 510x360 wit
- Boiler 10 l
- Uitstortgootsteenkraan met slangwartel.
- Plugbeksifon pvc.
- Vloerbuis.

53.02 Sanitair woningen

De volgende sanitaire voorzieningen worden aangebracht in de woning:

Sanitair pakket “Comfort douche”:

– Toilet:

- Closetcombinatie:
 - Geberit 300 Basic wandcloset 28 rimfree.
 - Geberit 300 Basic closetzitting, inclusief deksel.
 - Geberit Duofix inbouwelement wandcloset
 - Geberit Sigma20 bedieningspaneel, kleur wit, chroom of zwart

- Fonteincombinatie:
 - Geberit 300 Basic fonteinbak 36 x 25 cm.
 - Fonteinkraan Grohe Costa-L.
 - Plugbekersifon chroom.
 - Wand/vloerbuis.

 - Badkamer:
 - Wastafelcombinatie:
 - Geberit 300 Basic wastafel 60 x 47,5 cm.
 - Wastafel mengkraan Grohe Eurosmart.
 - Plugbekersifon chroom.
 - Wand/vloerbuis.

 - Douchecombinatie:
 - Douchemengkraan Grohe Grohtherm 800, opbouw, chroom
 - Grohe New Tempesta glijstangcombinatie, lengte 60 cm, kunststof handdouche, doucheslang lang 175 cm.
 - Inloopdouche voorzien van een zgn., drain, fabr. Easycompat 50-700, in douchegeedeelte, 10 cm vrij van wanden, vloer douchehoek wordt op afschot aangebracht.

 - Closetcombinatie:**
 - Geberit 300 Basic wandcloset 28 rimfree.
 - Geberit 300 Basic closetzitting, inclusief deksel.
 - Geberit Duofix inbouwelement wandcloset
 - Geberit Sigma20 bedieningspaneel, kleur wit, chroom of zwart
- ** Koopmanshuizen: Woning 01/02 + 24/25
- ** Kadewoningen: Woning 59 t/m 70
- ** Bij de Wijnkoper: Woning 09 t/m 20
-
- Elektrische radiator:
 - E-Comfort Claudia elektrische radiator, kleur wit, afmeting 141 x 50 x 5,5 cm. Vermogen 900 Watt, 1 schakelstand met tijdschakelklok.
-
- Keuken:
 - Filterstopkraantjes.
 - Beluchterkraan vaatwasser.
-
- Opstelruimte wasmachine:
 - Beluchterkraan wasmachine.
-
- Opstelruimte boiler WP:
 - Beluchterkraan vulpunt vloerverwarming.

54. BRANDBESTRIJDINGSINSTALLATIES

54.31 Droge blusleiding

Conform de verleende vergunning wordt er in het Jakobus Front en Bij de Wijnkoper een drogeblusleiding aangelegd. Nabij de hoofdentree van beide blokken wordt het aansluitpunt geplaatst voor de brandweer. Op alle bouwlagen wordt op de drogeblusleiding een tappunt aangesloten.

54.60 Brandblussers

Conform de verleende vergunning worden er in de stallingsgarage en in de bergingsclusters draagbare blusmiddelen aangebracht. Per 200 m² wordt één draagbare brandblusser van 6kg opgehangen.

55. GASINSTALLATIE

Er wordt geen gas-aansluiting aangelegd in het plan.

57. INSTALLATIES STALLINGSGARAGE

Dit hoofdstuk gaat specifiek in op de stallingsgarage. Actieve componenten als melders, verlichting, ventilatoren en opnemers worden opbouw geplaatst in de garage. Voorzover het constructief mogelijk is worden bekabelingen ingestort.

57.01 Brandmeld- en ontruiminginstallaties

De stallingsgarage wordt conform de verleende vergunning voorzien van brandmeldinstallatie met volledige bewaking. Er is geen doormelding naar een alarmcentrale en inspectiecertificaat noodzakelijk. De garage wordt voorzien van een ontruimingsinstallatie. Voor zowel de brandmeld- als ontruimingsalarminstallatie wordt een programma van eisen opgesteld, dit wordt ter goedkeuring aangeboden aan Gemeente Venlo. De brandmeldcentrale wordt geplaatst nabij de inrit van de stallingsgarage.

De brandmeldinstallatie voorziet minimaal in de aansturing van de brandschermen en de dagelijkse ventilatie.

57.02 Ventilatie stallingsgarage

De ventilatie van de stallingsgarage wordt gerealiseerd door natuurlijke luchttoevoer en afvoer ondersteund met stuwdrukventilatoren. Er zijn geen afvoerschachten benodigd, de gevelopeningen voor de luchttoe- en afvoer worden voorzien van roosters, alsmede de vloersparing tussen W01 en W70. De ventilatoren worden uitgeschakeld bij een brandmelding, de brandschermen worden dichtgestuurd.

57.03 Elektrische installatie stallingsgarage

De algemene TL-LED-verlichting wordt geschakeld door een schemerschakelaar en/of door een aanwezigheidsensor. Armaturen uitgerust met een sensor branden als het donker is op 20% van de lichtsterkte. Wanneer er beweging wordt gedetecteerd schakelt de verlichting naar 100%. Bij voldoende licht blijven de lampen uitgeschakeld.

De stallingsgarage wordt voorzien van decentrale noodverlichting en vluchtroute aanduiding. Door verlichtingsarmaturen worden opbouw uitgevoerd en voorzover het constructief mogelijk is worden bekabelingen ingestort. Centrale kabelgoten zijn op voorhand niet uit te sluiten.

60. VERWARMINGSINSTALLATIE

60.01 Algemene ruimten

De algemene verkeersruimten, bergingsclusters met de individuele bergingen, technische ruimten en de stallingsgarage in het gebouw worden niet verwarmd. Uitgezonderd zijn de poetskast/hydrofooruimte in de kelder van Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front, hier wordt een elektrische radiator aangebracht om de ruimte vorstvrij te houden.

60.02 Woningen

De warmte-opwekking van de woningen wordt verzorgd door een zogenaamde luchtwarmtepomp. Iedere woning heeft een eigen individuele installatie. De warmtepomp bestaat uit een buitendeel en een binnendeel. Het binnendeel bestaat uit meerdere componenten en deze worden in de techniekruimte geplaatst. Afhankelijk van berekeningen door verwarmingsinstallateur kunnen deze componenten per woning afwijken.

Het buitendeel wordt geplaatst in/op:

- Koopmanshuizen:
 - in prefab schoorsteen op de pannendaken.
- Kadewoningen:
 - in hydrotop geïntegreerd in het dak/techniekruimte op de achtergevel, hydrotop is vanaf de binnenzijde bereikbaar voor onderhoud.
- Bij de Wijnkoper/ Jakobus Front:
 - Buitendelen worden in een gezamenlijke opstelling geplaatst in de open techniekruimte onder de dakkap.

De voorraadboiler (52.04) wordt door installateur op tegel dragers geplaatst van voldoende dikte. Onderdelen van de installatie in de technische ruimte kunnen worden bevestigd op een speciaal onderstel indien de achterliggende wand rechtstreekse bevestiging niet toelaat.

Bij nadere uitwerking van de bouwplannen kan het zijn dat, in overleg met de installateurs, de indeling van de technische ruimte/techniekzone aangepast wordt. Op de verkooptekeningen is derhalve een zone aangeduid voor de opstelling van de warmtepompen alsmede de mogelijkheid tot roosters in het dakvlak bij De Wijnkoper en het Jakobus Front.

60.03 Uitgangspunten verwarming

De capaciteit van de verwarmingsinstallatie is bepaald conform hetgeen gesteld wordt in de ISSO publicatie 51 en warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen. Tevens is rekening gehouden met de eisen zoals gesteld worden in de Woningborg garantie- en waarborgregeling.

In de woningen wordt vloerverwarming (laag-temperatuur) aangebracht. De leidingen van de vloerverwarming worden in de afwerkvloer geplaatst. De temperatuurregeling (regeling per vertrek) vindt plaats door middel van een thermostaat in de verblijfsruimten en badkamer. De woonkamer heeft een zogenaamde klokthermostaat. De verdelers in verblijfsruimten worden afgewerkt met een plaatstalen afdekkap (wit), in overige ruimte is de verdeler onafgewerkt. De vloerverwarmingsverdelers worden geplaatst conform de verkooptekeningen.

Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft, 's nachts, niet lager te worden ingesteld. Er is bij berekening van de capaciteit van de vloerverwarming uitgegaan dat er geen opwarmtijd is als gevolg van nachtverlaging. Toepassen van nachtverlaging door de verkrijger wordt dan ook afgeraden.

Bij vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Een steenachtige vloerafwerking levert de meest optimale warmteafgifte en verdient de voorkeur. Een houten of textiele vloerafwerking, zoals parket, pvc, kurk, bamboe, linoleum en tapijt, zijn eveneens mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking – inclusief onderlaag – kleiner of gelijk is aan 0,07 m²K/W maar kan een negatief effect hebben op de warmteafgifte. Deze afwerkingen kunnen zeer nadelig zijn voor een goede werking van de vloerverwarming en zorgen voor een hoger energieverbruik. Uw leverancier van de vloerafwerking kan hier nadere informatie over verstrekken.

Temperaturen:

Onderstaande temperaturen kunnen conform ISSO publicatie 51 worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van vertrekken:

- Woonkamer / Keuken 22°C
- Slaapkamer(s) 22°C
- Badkamer 22°C
- Toilet 18°C
- Entree/hal/overloop 18°C
- Inpandige berging 15 °C

De definitieve transmissie berekeningen bepalen de h.o.h. afstanden van de vloerwarmingsleidingen. Uit de transmissieberekening volgt tevens of techniekruimten/zolders/verkeersruimten/toiletruimten van vloerverwarming voorzien dienen te worden.

Badkamer:

De badkamer wordt ook voorzien van vloerverwarming, in verband met koudezones van waterleidingen kan het voorkomen dat u als bewoner dit merkt, door temperatuurverschil in de vloer. Deze koudezones zijn een gevolg van wetgeving. In de badkamer wordt tevens een elektrische handdoekradiator geplaatst, deze dient als hoofdverwarming van de badkamer, type als omschreven in de sanitairlijst.

Oplevering:

Het opstookprotocol van de installatie is afhankelijk van de vloerafwerking, welke door u gekozen wordt, en dient derhalve aangeleverd te worden door de betreffende leverancier. Bij de aflevering van de woning zal aan de verkrijger een set revisiestukken van de Cv-installatie, van de basis-woning exclusief koperswensen, worden overhandigd. Hierop staan de technische kaders van de Cv-installatie. De bediening en het opstookprotocol, voor de basis-vloer zonder afwerking, is eveneens opgenomen in de revisie van de Cv-installatie.

61. VENTILATIE

61.01 Algemene ruimten

Bergingscluster (onder Koopmanshuizen):

Natuurlijke toevoer en mechanische afvoer. Via roosters in de buitengevel wordt de verse lucht toegevoerd, overstort via wanden/deuren welke vrijgehouden worden van het plafond. Afzuiging per berging via een afzuigventiel, de lucht wordt met behulp van een ventilator en gemeenschappelijk ventilatiekanaal uitgeblazen in de stallingsgarage.

Bergingclusters en algemene verkeersruimten (Bij de Wijnkoper + Jakobus Front):

De algemene verkeersruimten en het bergingscluster van Bij de Wijnkoper worden geheel mechanisch geventileerd. Onder de dakkap wordt een toevoer- en afvoerventilator geplaatst. Toevoer van de verse lucht vindt plaats door middel van inblaas in het trappenhuis, per bouwlaag wordt via een wandventiel/rooster centraal afgezogen.

Afzuiging per berging via een afzuigventiel, de lucht wordt via een gemeenschappelijk ventilatiekanaal afgezogen en bovendaks uitgeblazen. Poestkast/hydrofoorroimte/nutsinvoer ruimte worden eveneens van afzuiging voorzien.

De deuren van de trappenhuisen worden voorzien van brandwerende ventilatie roosters. De liftschaft wordt van een trekkap voorzien.

61.02 Woningen

Algemeen:

De woningen worden voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). De WTW-unit wordt geplaatst in de techniekruimte (uitzondering woning 01/02/06 op de vliering/zolder) en wordt bediend door de 3-standenschakelaar in de keuken en een puls-schakelaar in de badkamer.

De WTW wordt bevestigd aan kalkzandsteen / betonwanden. Ter plaatse van metalstud wanden wordt de WTW op een frame geplaatst. De afzuigcapaciteit van de ruimten zijn berekend op basis van de maximaalstand van ventilatie-unit, conform Bouwbesluit/Woningborg.

Bij nadere uitwerking van de bouwplannen kan het zijn dat, in overleg met de installateurs, de indeling van de technische ruimte aangepast wordt. De lucht wordt toe-/afgevoerd via kunststof wand- en / of plafondventielen, kleur wit. De juiste plaats, capaciteit en hoeveelheid van de ventielen worden bepaald door de installateur. De op tekening aangegeven ventielen zijn indicatief. In de techniekruimte en vlieringen zal sprake zijn van zichtbare kanalen. De WTW wordt aangesloten middels geluiddempers, e.e.a. conform de akoestische rapportage in de verleende omgevingsvergunning.

Lucht wordt mechanisch afgevoerd uit:

- Het toilet.
- De keuken.
- De badkamer.
- De ruimte met opstelplaats wasmachine en/of wasdroger
- De ruimte met opstelplaats ventilatie-unit
- Inpandige berging, niet zijnde trapkast en kast (2^e verdieping Woning 21/22/23)

Verse lucht wordt mechanisch aangevoerd in:

- De woonkamer.
- De slaapkamer(s).

De luchttoevoer in de badkamer en het toilet vindt plaats via de ruimte tussen de onderzijde van de deur en de badceldorpel. De ventilatie van de meterkasten vindt plaats volgens eisen NUTS-bedrijven middels roosters in de deur.

Koopmanshuizen en Kadewoningen:

In aanvulling van bovenstaande:

- Lucht af- en toevoer in de techniekruimte vanwege de valdeur bij de deur.
- Lucht af- en toevoer bij slaapkamer met geluidwerende deur (code SK-03-ZB-SG in de afwerkstaat).
- Luchttoevoer WTW via rooster in de gevel/aanzuig via het dak.
- Luchtafvoer WTW via prefab schoorsteen met buitendeel warmtepomp.

Bij de Wijnkoper en Jakobus Front:

- Luchttoevoer WTW via rooster in de gevel. Uitgezonderd de woningen zonder gevelroosters, deze hebben een gemeenschappelijk toevoer- en afblaaskanaal.
- Luchtafvoer WTW via gemeenschappelijk ventilatiekanaal in de leidingschacht. Afblaas onder de techniekkap in de aanvoerszijde van de buitendelen warmtepomp.

61.03 Afzuigkap keuken

Er wordt geen apart kanaal ten behoeve van een afzuigkap aangebracht. De toe te passen afzuigkap mag niet op het in de woning aanwezige ventilatiesysteem worden aangesloten. Er dient een zogenaamde recirculatie afzuigkap toegepast te worden.

70. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aansluitkosten van de elektrische installatie van de woning en de bijbehorende algemene ruimten zijn opgenomen in de verkoopprijs van de woning. Bij aflevering van de woning zal de verkrijger revisiestukken ontvangen van de eigen woning.

70.01 Hoofdverdeelinrichting algemeen

De algemene gemeenschappelijke ruimten/installaties zoals: stallingsgarage, bergingsclusters, algemene verkeersruimten, hydrofoorroimten, poetskasten, gemeenschappelijk paden alsmede liften, poorten, algemene verlichting, verlichting van het tuindek worden aangesloten op de gemeenschappelijk verdeelinrichting van de stallingsgarage.

De stallingsgarage, Bij de Wijnkoper en het Jakobus Front hebben allen een eigen hoofdverdeelinrichting.

70.02 Aansluitpunten algemene voorzieningen

Stallingsgarage:

De installatie van de stallingsgarage staat aangeduid in hoofdstuk 57. Onderstaande componenten worden minimaal aangesloten:

- 1 stuks, dubbele speedgate en toebehoren
- 3 stuks, brandwerende rolschermen
- (Nood)verlichting + vluchtroute-aanduiding, stallingsgarage
- 6 stuks, oplaadpunten fietsen
- Stuwdrukventilatoren
- 1 stuks, brandmeldcentrale
- Bergingscluster onder Koopmanswoningen
 - Verlichting bergingsgangen
 - Verlichting 42 Volt bergingen, incl. opbouw led-armatuur en opbouw schakelaar
 - 2 stuks afsluitbare poets wandcontactdozen (1 per bergingsgang)
 - Afzuigventilator bergingscluster
- 1 stuks, plateaulift
- Verlichting gemeenschappelijke paden, begane grond

Bij de Wijnkoper en Jakobus Front:

De (decentrale nood)verlichting in de algemene verkeersruimten wordt uitgevoerd in LED met armaturen Proluminia RockDisk. Er wordt conform de verleende vergunning geen vluchtroute aanduiding aangebracht in bergingsclusters en algemene verkeersruimten. De algemene verlichting wordt aangestuurd middels bewegingsmelders, buitenverlichting middels schemerschakelaar/daglichtsensor. Algemene technische ruimten worden eveneens voorzien van bewegingsmelders. De verlichting wordt geplaatst op het plafond, in de trappenhuisen wordt lokaal een wand armatuur toegepast.

De elektrische installatie van de algemene ruimten wordt uitgevoerd met inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast, techniekruimten en het bergingscluster incl. de individuele bergingen. Hier wordt de elektrische installatie uitgevoerd als opbouw.

Het schakelmateriaal, Gira zuiver wit glas ST 55, wordt gemonteerd in enkele inbouwdozen waarvan de afdekplaat zoveel mogelijk vlak met de muur wordt uitgevoerd. Duo-dozen worden toegepast bij uitsluitend dubbele wandcontactdozen.

De inbouwhoogtes van de diverse aansluitpunten in de algemene ruimten zijn als volgt:

- Wandcontactdozen; ca. 30 cm + vloerpeil.

Onderstaande componenten worden minimaal aangesloten per blok:

- 1 stuks, deurautomaat hoofdentree incl. elleboogschakelaar en sleutelschakelaar, elektrische sluitplaat.
- 1 stuks, intercominstallatie buitenpost
- (Nood)verlichting algemene verkeersruimten
- Verlichting algemene techniekruimte onder de dakkap, weersbestendig
- 2 stuks ventilatoren t.b.v. algemene verkeersruimten Bij de Wijnkoper, 4 stuks Jakobus Front
- Verlichting 42 Volt bergingen, incl. opbouw led-armatuur en opbouw schakelaar (in bergingscluster)
- 1 stuks, lift
- 1 stuks, hydrofoor
- 1 stuks, pomp in pompput
- 1 stuks, boiler in poetskast
- 1 stuks, E-radiator in hydrofooruimte
- Omvormer(s) PV-panelen
- 1 stuks enkele wandcontactdoos per techniekruimte (nutsinvoer/poetskast/hydrofooruimte)
- 1 stuks wandcontactdoos (spatwaterdicht) in opstelruimte warmtepompen onder dakkap
- Opbouw led-armatuur met opbouw schakelaar in de techniekruimten.
- Afsluitbare poets wandcontactdoos
 - Bij de Wijnkoper:
 - 1 stuks, bergingsgang (links van lift)
 - 1 stuks, per bouwlaag in lifthal
 - Jakobus Front
 - 1 stuks, per bergingsgang
 - 1 stuks, per bouwlaag in algemene verkeersruimte
 - 1 stuks, hoofdentree

70.03 Woningen

Alle woningen hebben een individuele elektrische installaties en worden uitgerust met een elektriciteitsaansluiting van minimaal 3x25A.

De elektrische installatie van de woningen wordt uitgevoerd met inbouw materiaal met uitzondering van de meterkast, vliering en techniekruimte/techniek zone. Hier wordt de elektrische installatie uitgevoerd als opbouw.

Het schakelmateriaal, Gira zuiver wit glans ST55, wordt gemonteerd in enkele aparte inbouwdozen en horizontaal geplaatst onder één afdekraam. Daar waar mogelijk worden deze gecombineerd met een enkele wandcontactdoos, een en ander zoals vermeld op de tekening(en) De wandcontactdozen, kleur wit, worden gemonteerd in enkele aparte inbouwdozen en horizontaal geplaatst onder één afdekraam gemonteerd. Het toepassen van duo-dozen is toegestaan bij dubbele wandcontactdoos

De loze leidingen worden voorzien van een blinddeksel en gecombineerd met de dubbele wandcontactdozen onder een meervoudig afdekraam, horizontaal geplaatst. In de loze leidingen wordt een controle-draad opgenomen. Deze controle-draad is niet bedoeld als trekdraad om bekabeling mee aan te brengen, maar dient om aan te geven dat in de leiding geen bouwvuil aanwezig is.

De inbouwhoogtes van de diverse aansluitpunten in de keuken, conform nul-tekening keuken.

Van de overige aansluitpunten is de inbouwhoogte als volgt:

- Dubbele wandcontactdozen, boven het aanrecht: nul-tekening
- Overige dubbele wandcontactdozen: ca. 30 cm +vloerpeil
- (Wissel)schakelaars: ca. 105 cm +vloerpeil
- Thermostaat: ca. 150 cm +vloerpeil
- Loze leidingen: ca. 30 cm +vloerpeil.
- Buitenlichtpunt(en): ca. 200 cm +vloerpeil
- Wandlichtpunt badkamer: ca. 180 cm +vloerpeil
- Beldrukker (voor deur): ca. 130 cm +vloerpeil

70.04 Aansluitpunten woningen

Exacte aantal aansluitpunten per woning en per vertrek conform verkooptekeningen en renvooi.

Alle leidingen, werkschakelaars en bekabeling welke nodig zijn voor de juiste werking van de ventilatie, warmteopwekking, regeling vloerverwarming en PV-panelen zijn inclusief. Voedingskabels, loze leidingen, schakelaars WTW en dergelijke worden aangelegd door de E-installeateur. Bedrading (stuurkabels) tussen de vloerverwarmingsverdelers, thermostaten en warmtepompen worden aangelegd door de W-installeateur.

70.33 Zonnepanelen

Alle gebouwen zijn voorzien van PV-panelen. De capaciteit is conform de verleende omgevingsvergunning, positie van de PV-cellen is conform opgave installateur. Weergave, positie en aantallen PV-cellen op de tekening zijn ter beeldvorming en worden definitief vastgesteld door de installateur voor start uitvoering. Kleur volgens kleur- en materiaalstaat.

Koopmanshuizen en Kadewoningen:

De woningen gelegen in de Koopmanshuizen en Kadewoningen hebben alle een individuele PV-installatie en is derhalve aangesloten op hun eigen meterkast. De PV-cellen worden op de dakpannen geplaatst.

Bij de Wijnkoper en Jakobus Front:

Bij de blokken Bij de Wijnkoper en Jakobus Front is sprake van een gemeenschappelijk PV-installatie. Per blok behoren de PV-panelen tot de centrale voorzieningen. Deze installaties leveren hun energie aan de gemeenschappelijke Electra-aansluiting van het appartementencomplex. Omvormers ten behoeve van de PV-installatie worden in de algemene ruimte aangebracht, techniek en/of nutsruimte.

De PV-panelen bij beide complexen worden deels direct op onderliggende staalconstructie geplaatst en deels op de onderliggende sporenkap in combinatie met afwerking op dit dak.

Er wordt geen elektriciteit terug geleverd op de meter van de stallingsgarage.

75.0 COMMUNICATIE & BEVEILIGING

75.01 Telecommunicatievoorzieningen

De entreegelden en abonnementskosten voor glasvezel, CAI en / of internet zijn niet in de verkoopprijs van de woning opgenomen. Uitgangspunt voor dit project is dat in beginsel glasvezel wordt aangelegd door KPN, definitief uitsluitel hierover kunnen we tijdens de bouw geven aan de verkrijgers. De lift in Bij de Wijnkoper en Jakobus Front wordt voorzien van een zogenaamde GSM-module.

75.02 Rookmelders

De woningen krijgen rookmelders volgens de voorschriften en richtlijnen. Deze rookmelders zijn aangesloten op het lichtnet, en indien noodzakelijk onderling gekoppeld en voorzien van back up batterij. De rookmelders zijn aangegeven op tekening.

75.03 Bel- en intercominstallatie

Algemeen:

Ter plaatse van de speedgate (inrit) wordt geen intercominstallatie aangebracht.

Koopmanshuizen en Kadewoningen:

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Beldrukker ter plaatse van de voordeur
- Beltransformator in de meterkast
- Schel op de 1e en 2^e woonlaag, e.e.a. als aangegeven op de verkooptekeningen.

Bij de Wijnkoper en Jakobus Front:

De woningen worden voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Beldrukker ter plaatse van de etage voordeur
- Binnenpost in de woning, incl. 2^e signaal voor de beldrukker, montage 150 cm +vloerpeil.
 - o Opbouw module
 - o Kleur beeldscherm
 - o Deuropenertoets

Ter plaatse van de hoofdentree wordt een buitenpost gemonteerd bestaande uit:

- o Digitaal naamregister
- o Luidsprekereenheid
- o Kleurencamera

Werking:

Een bezoeker dient zicht aan te melden door een naam in het register op te zoeken. Na de keuze gaat bij de betreffende woning de zoemer in het monitor toestel over. De bewoner kan op de monitor in het appartement betreffende bezoeker zien, en naar believen een spreek/luister verbinding opzetten. De desbetreffende hoofdentree deur kan door bediening van de drukknop op de binnenpost vrijgegeven worden door de bewoner.

80. LIFTINSTALLATIE

80.01 Liftinstallatie Bij de Wijnkoper / Jakobus Front

In de appartementengebouwen komt een liftinstallatie, geschikt voor 13 personen/1000 kg. Op elke verdieping, inclusief de kelder, is een stopplaats met een toegangsdeur conform tekening architect. De lift voldoet aan de laatste Europese veiligheidsnormen en eisen voor brancardlift. De liftkooi wordt voorzien van een halfhoge spiegel, handleuning en één opklapbaar stoeltje. De vloer-, plafond en wandafwerkingen zijn aangeduid in de kleur- en materiaalstaten. De liften worden voorzien van een zogenaamde GSM-module.

80.02 Liftinstallatie algemene voorzieningen

Ter plaatse van de entree stallingsgarage wordt een zogenaamde plateaulift geplaatst. Deze heeft een hefvermogen van 400 kg, het platform is circa 1,1 x 1,4 meter. De plateaulift is voorzien van zijwanden en toegangsdeuren op het platform en bij de bovenste stopplaats. Ter plaatse van de stopplaatsen is sprake van een hellingbaan/oprijdplaat om de hefhoogte mogelijk te maken. Bediening gebeurt middels drukknoppen, deze functioneren volgens het "vasthoud" principe.

De lift voldoet volledig aan de gestelde eisen volgens de machinerichtlijn en is dan ook voorzien van een CE-keurmerk.

GROTE BOUWKUNDIGE OPTIES

De woningen in het project kunnen optioneel aangepast en / of aangevuld worden met diverse bouwkundige opties. Wijzigingen aan de constructieve (beton)wanden en de buitengevels zijn, buiten de aangeboden opties ruwbouwopties, niet mogelijk. Daarnaast is het niet mogelijk om de indeling van de woning te wijzigen en technische- en sanitaire ruimtes te vergroten/verkleinen. Overige opties, naast de in deze technische omschrijving omschreven opties zijn vastgelegd in het koperswensenboek.

Grote bouwkundige opties zoals vermeld in deze technische omschrijving dienen vastgelegd te worden in de te sluiten aannemingsovereenkomst.

Het realiseren van een grote bouwkundige optie kan invloed hebben op het aantal toe te passen PV-panelen. De installateur zal de definitieve invulling van de PV-panelen installatie vaststellen op basis van de definitieve bouwkundige uitvoering van de woning.

De volgende bouwkundige opties kunnen gekozen worden bij de woningen van dit project.

01 Vergroten boilercapaciteit

Binnen dit bouwplan is sprake van 2 type boilers, standaard worden de woningen uitgerust met een inhoud afgestemd op de tabel als hieronder weergegeven. Praktisch betekent dit dat alle woningen worden uitgerust met een ingebouwde boiler tot +/- 190 L inhoud, uitgezonderd de woningen:

Koopmanshuizen: Woning 01 / 02 / 07 / 08 en 21 / 22 / 23 / 24 / 25, deze hebben een vrijstaande boiler tot +/- 300 L

Aantal personen per woning	Inhoud stand-by boiler				Inhoud niet stand-by boiler (uitsluitend voor de nacht bestemd)	
	Laadtijd < 1,5 uur		Laadtijd > 1,5 uur < 16 uur		Laadtijd maximaal 8 uur (nacht)	
	douche	bad	douche	bad	douche	bad
1 en 2	96	96	96	138	144	186
3	96	96	144	186	192	234
4	96	117	192	234	240	282
5	120	141	240	282	288	330

Alle woningen, uitgezonderd de woningen in het Jakobus Front , hebben de mogelijkheid om een grotere warmwaterboiler te plaatsen met een capaciteit van +/- 300 L.

Het advies is om deze grote boiler toe te passen in onderstaande situaties:

- Bij een (toekomstige) gezinssituatie van 2 volwassenen en minimaal 2 kinderen waarbij in het appartement een bad al dan niet in combinatie met een douche is voorzien.
- Bij een (toekomstige) gezinssituatie van 2 volwassenen en minimaal 3 kinderen waarbij in het appartement een douche is voorzien.

- c) Bij een (toekomstige) keuze voor bijvoorbeeld een regendouche, warmtapwatervraag is hierbij groter dan bij de “standaard” douchebeurt.
- d) Indien gekozen is voor een casco uitvoering van de woning, mede omdat verkoper niet bekend is met de toekomstige sanitaire toestellen.

Hiermede hebben wij voldaan aan de waarschuwingsplicht.

02 Wijzigen pui achtergevel (Woning 03-04-05-06-07-08)

Bij de woningen 03 t/m 08 van de Koopmanshuizen bestaat de mogelijkheid om de pui op de begane grond in de achtergevel te voorzien van dubbel openslaande deuren. De enkele deur met naastgelegen vaste glas wordt dan vervangen door dubbele deuren. De totale afmeting van de pui blijft verder ongewijzigd.

Bovenstaande ruwbouw optie is verwerkt op een separate optie tekening.

KLEUR- EN MATERIAALSTATEN

Kleuren worden afgestemd met de toeleveranciers. Samen met de projectarchitect worden de kleuren bemonsterd tijdens de uitvoering om tot definitieve afstemming te komen. RAL kleuren worden gebruikt als referentie, specifieke kleurnummers van leveranciers worden toegepast, gelijkend op de benoemde RAL kleuren. Hierdoor zijn afwijkingen mogelijk.

De kleur- en materiaalstaten alsmede de interne afwerkstaat worden als separate bijlage verstrekt bij de verkooptekeningen en deze technische omschrijving.

01 ALGEMENE EXTERNE KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Onderstaande staat bevat de specifieke kleuren en afwerkingen aan de buitenzijde van het complex waar de woning of het appartement onderdeel van is.

Onderdeel	Materiaal	Afwerking / kleur
gevel		
huisnummers woningen	aluminium	RAL 9010, zuiver wit RAL 9011, grafietzwart
stadsmuur		
muren 'stadsmuur' naast openbare trappen	metselwerk, waalformaat, halfsteensverband	Ogenagaat Old Dutch, bruin genuanceerd
= muren in stallingsgarage tpv achterzijde Jacobus Front & Kadewoningen	metselwerk, waalformaat, halfsteensverband	Ogenagaat Old Dutch, bruin genuanceerd
= muren nivo Maaskade tpv openbare trappen	metselwerk, waalformaat, halfsteensverband	Ogenagaat Old Dutch, bruin genuanceerd
voeg	cement, 10 mm terugliggend	donker grijs
kozijnen in stallingsgarage achtergevels Kadewoningen	hout	RAL 9001, crème wit
deuren in stallingsgarage achtergevels Kadewoningen	hout	RAL 9001, crème wit
muren overig		
afscheiding binnenterrein tussen Kadewoningen en Koopmanshuizen	metselwerk waalformaat, wildverband	Agaat Sardonyx, mangaan genuanceerd
voeg	cement, 10 mm terugliggend	donkergrijs
roosters gevel	inbouw muurrooster / lamellenrooster	RAL 8022, zwartbruin
parkeren		
gevel inrit stallingsgarage	metselwerk, waalformaat, halfsteensverband	Camarque Carrara, wit genuanceerd
voeg	cement, platvol geborsteld	wit/lichtgrijs
plint inrit stallingsgarage	natuursteen/hardsteen	naturel licht grijs
achterste wand inrit	metselwerk, waalformaat, halfsteensverband	Ogenagaat Old Dutch, bruin genuanceerd
voeg	cement, 10 mm terugliggend	donker grijs
speedgate entree stallingsgarage	staal	RAL 9010, zuiver wit
poorten aan weerszijden inrit	lamelhekwerk	RAL 9010, zuiver wit
terrein / dek		
bestrating	betonnen dreentegel , 500x500 mm op verhoogde tegel dragers	grijs

afscheiding tuinen	polyester plantenbakken v.v. begroeiing	v.v. hедера haag / bak 40 cm, totale hoogte 140 cm
erfscheiding met buren	hout , hoogte 1800mm	geïmpregneerd
stalen draaipoort tuinen	staal, 1000mm x1500mm	RAL 7016, antracietgrijs
erfscheiding met openbare ruimte	polyester plantenbakken v.v. begroeiing	v.v. hедера haag / bak 40 cm, totale hoogte 180 cm
toegangspoorten	lamelhekwerken hekwerken, hoogte 1800mm	RAL 7016, antracietgrijs
plantenbakken middenpad	plaatstalen plantenbakken v.v. fruitboom	afmeting 1300x1300x470mm / v.v. fruitboom
trappen terrein	natuursteen/hardsteen	natuur licht grijs
balustrades tpv trappen en ventilatieopeningen	Lamelhekwerken balusterloos / hoogte 1000 mm	RAL 7016, antracietgrijs
armaturen dek / binnenterrein	staal	zwart

02 ALGEMENE INTERNE KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

PARKEREN & BERGINGSCLUSTER

Onderstaande staat bevat de specifieke kleuren en afwerkingen aan de binnenzijde van het complex waar de woning of het appartement onderdeel van is.

Onderdeel	Materiaal	Afwerking / kleur
parkeren		
vloer stallingsgarage	betonklinker BKK standaard formaat	licht grijs
markering	betonklinker BKK standaard formaat	wit
nummertegels	beton	licht grijs / witte tekst
aanduiding stadsmuur	betonklinker BKK standaard formaat	antraciet
wanden stallingsgarage	beton	natuurlijk licht grijs, onafgewerkt
geïsoleerde voorzetwanden stallingsgarage	Houtwolcementplaat op isolatie	Natuurint
kolommen stallingsgarage	beton	natuurlijk licht grijs, onafgewerkt
plafond stallingsgarage	beton / kanaalplaatvloer	natuurlijk licht grijs, onafgewerkt
geïsoleerd plafond stallingsgarage (gedeeltelijk)	Houtwolcementplaat op isolatie	Natuurint
nutschoof (kelder)	Plaatmateriaal	Afgestemd op HWC
kozijnen / deuren (algemene meterkasten)	hout + houten optopping + stompe deur	RAL 9001
bergingsclusters		
vloerafwerking	beton, monoliet gevulderd	licht grijs
wandafwerking (niet dragende binnenwanden kelder)	kalkzandsteen vellingblokken	-
wandafwerking	beton	natuurlijk licht grijs, onafgewerkt
wandafwerking (dragende wanden 150 mm)	betonblokken platvol gevoegd	grijs
geïsoleerde voorzetwanden (kelder)	Houtwolcementplaat op isolatie	Natuurint
geïsoleerd plafond bergingscluster	Houtwolcementplaat op isolatie	Natuurint
kozijnen / deuren (toegang / deuren van bergingsclusters)	hout + houten optopping + stompe deur	RAL 9001
kozijnen / deuren (toegang individuele berging)	hout + boven paneel + stompe deur	RAL 9001
deuren gelegen in een verkeersroute	glasopening (50X140 cm, borstwering 70 cm)	kleur conform kozijnen

03 RENVOOI INTERNE AFWERKSTAAT

- X Geheel
- G Gedeeltelijk

Code	Specificatie
VLOEREN	
VL-ZW	Zwevende dekvloeren
VL-TEG-C1	Vloertegels 33 X 33 cm
VL-TEG-E1	Vloertegels 45 X 45 cm
VL-ON	Onafgewerkt
VL-PL	Geen plinten
WANDEN	
WD-BK	Behangklaar
WD-TEG-C1	Wandtegels 24 X 40 cm incl. wandaccent hg = 1500 + vloer daar boven spuitwerk tot plafond
WD-TEG-C2	Wandtegels 24 X 40 cm incl. wandaccent tot plafond
WD-TEG-E1	Wandtegels 30 X 60 cm incl. wandaccent hg = 1500 + vloer daar boven spuitwerk tot plafond
WD-TEG-E2	Wandtegels 30 X 60 cm incl. wandaccent tot plafond
WD-ON	Onafgewerkt
WD-MD	Mdf/gipsplaat omtimmering stalen spant/kolommen, geschilderd wit
PLAFOND	
PL-SP	Spuitpleisterwerk Brander Kristal (wit) met V-naden zichtbaar (betonvloer)
PL-ON	Onafgewerkt
PL-DW	Dakplaten met witte onderzijde
KOZIJNEN	
SK-01-GB	Stalen montage kozijn bovenlicht glas, opdekdeur Honingraat met 2-zijdig vezelplaat, Fabrieksmatig geschilderd RAL 9010
SK-02-PB	Stalen montage kozijn bovenlicht paneel, opdekdeur Honingraat met 2-zijdig vezelplaat, Fabrieksmatig geschilderd RAL 9010
SK-03-ZB-SG	Stalen montage kozijn zonder bovenlicht, stompe deur, 3 laags spaan, valdorpel en kierdichting, Fabrieksmatig geschilderd RAL 9010
SK-04-ZB	Stalen montage kozijn zonder bovenlicht, opdekdeur, Honingraat met 2-zijdig vezelplaat, Fabrieksmatig geschilderd RAL 9010
SK-05-ZB-OTW	Stalen montage kozijn zonder bovenlicht, opdekdeur, Honingraat met 2-zijdig vezelplaat, valdorpel en kierdichting, Fabrieksmatig geschilderd RAL 9010
SK-06-ZB-OTA	Stalen montage kozijn zonder bovenlicht, opdekdeur, Honingraat met 2-zijdig vezelplaat, 2cm spleet en kierdichting, Fabrieksmatig geschilderd RAL 9010

De interne afwerkstaten worden als separate bijlage verstrekt bij de verkooptekeningen en deze technische omschrijving.