

NEGEN HEREN

VOORLOPIGE TECHNISCHE OMSCHRIJVING PROJECT NEGEN HEREN

Voor u ligt de voorlopige technische omschrijving van project Negen Heren. De definitieve technische omschrijving zal deel uitmaken van de koperscontractstukken die tijdens het verkoopgesprek worden overhandigd. In deze voorlopige technische omschrijving wordt op een aantal plaatsen verwezen naar documenten (zoals verkooptekeningen en een specificatie van de sanitair leverancier) die eveneens tijdens het verkoopgesprek zullen worden overhandigd.

Situatie

Op de locatie van het voormalig Europees Keramisch Werkcentrum [EKWC] is met zorg een ontwerp voor negen nieuwe stadsvilla's gemaakt: Negen Heren. Zowel de woningen als het gemeenschappelijke binnengebied tussen de woningen is zo ontworpen dat het plan goed past in de omgeving.

Ontsluiting

De hoogtematen van de woning zijn aangegeven ten opzichte van de bovenkant van de begane grond vloer, de begane grond vloer ligt ongeveer gelijk met het maaiveld van de aangrenzende bestrating van het trottoir van de Zuid Willemsvaart (woning 1 t/m 6) respectievelijk het binnengebied (woning 7, 8 en 9).

De voordeur van de woning 1 t/m 6 ligt aan de Zuid Willemsvaart. De voordeur van woning 7, 8 en 9 ligt aan het binnengebied dat ontsloten wordt vanaf de Zuid Willemsvaart. Woning 1 t/m 6 hebben een eigen toegang tot de tuin aan de achterzijde, die middels een poortdeur direct bereikbaar is vanaf het binnengebied. Woning 7, 8 en 9 hebben een eigen toegang tot de tuin, die middels een poortdeur direct bereikbaar is vanaf het binnengebied dat ontsloten wordt vanaf de Zuid Willemsvaart. Alle woningen, met uitzondering van woning 7, hebben een eigen berging in (en bereikbaar vanuit) de tuin. Woning 7 heeft een gecombineerde berging/ bijkeuken die zowel vanuit de tuin als vanuit de woning bereikbaar is.

TERREIN EN PARKEREN

Terreininrichting

Het binnenterrein dat wordt ontsloten via de Zuid Willemsvaart is – uitgezonderd het deel van de 'doodde stroom' dat wordt opengemaakt en het onder de terreinverharding aanwezige

'gewelf van Teulings' – gezamenlijk eigendom. Het terrein is bij oplevering voorzien van bestrating en beplanting.

Voor het onderhoud van het binnenterrein wordt in de akte van levering een kwalitatieve verplichting gevestigd. Om het periodieke onderhoud op de lange termijn te kunnen waarborgen wordt hiertoe een 'beheervereniging' opgericht waar alle eigenaren automatisch lid van zijn. De kosten voor oprichting van de vereniging zijn inbegrepen in de koopsom. De bijdrage aan de vereniging ten behoeve van de instandhouding van het binnenterrein zal in overleg worden vastgesteld. De hoogte van de bijdrage is onder meer afhankelijk van de keuze om onderhoudswerkzaamheden aan derden uit te besteden.

In de akte van levering zal eveneens een kwalitatieve verplichting worden gevestigd met betrekking tot de openbare toegankelijkheid, van zonsopgang tot zonsondergang, van het binnenterrein. Bezoekers kunnen (van zonsopgang tot zonsondergang) via het binnenterrein van en naar de Zuid-Willemsvaart komen vanaf de aangrenzende gemeentelijke steeg Achter de Exters. Tussen zonsondergang en zonsopgang mag de toegang tot het binnenterrein worden afgesloten. De uitwerking vindt plaats in overleg met de gemeente. De gemeente is ermee bekend, dat technische beperkingen en hoogteverschillen het onmogelijk maken om de doorgang via Achter de Exters rolstoeltoegankelijk te maken. Het openstellen van de gemeentelijke steeg Achter de Exters is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

Riolering en hemelwaterafvoer

Er is voorzien in een gescheiden stelsel van het hemelwater en vuilwater. Het hemelwater zal op het terrein in een waterberging worden opgevangen en worden geïnfiltererd of gedoseerd worden geloosd. Het vuilwater zal op de erfgrans worden aangesloten op het gemeenteriool. De aansluitkosten op het gemeenteriool zijn bij de koopsom inbegrepen.

Parkeren

Op het binnenterrein worden parkeerplaatsen ten behoeve van het stallen van eigen voertuigen gerealiseerd. Woning 1 t/m 6 hebben één eigen parkeerplaats. Woning 7, 8 en 9 hebben twee eigen parkeerplaatsen. Op de verkooptekening is aangegeven welke parkeerplaats bij welke woning hoort. Het handhaven van de parkeerplaats(en) behorend bij de woning wordt als kwalitatieve verplichting vastgelegd in de akte van levering.

DOODE STROOM/GEWELF VAN TEULINGS

Doode stroom

Op het binnenterrein wordt de 'doodde stroom' weer zichtbaar gemaakt. Het deel dat wordt geopend wordt eigendom van de gemeente 's-Hertogenbosch. De inrichting van de oude bedding van de 'doodde stroom' maakt onderdeel uit van een inrichtingsplan dat in overleg met de gemeente 's-Hertogenbosch zal worden opgesteld.

Over een deel van de open te maken doode stroom wordt een beloofbaar en berijdbaar dek gemaakt. Het ontwerp van het dek is onderdeel van het nog op te stellen inrichtingsplan. Het dek is onderdeel van het gezamenlijke binnenterrein dat bij de woningen hoort.

Gewelf van Teulings

Over de doode stroom is in 1889 het gewelf van Teulings gebouwd. Dat gewelf wordt zichtbaar als de doode stroom wordt open gemaakt. Het gewelf wordt eigendom van de gemeente, maar het ligt onder de bestrating van het gemeenschappelijke binnenterrein. Een en ander zal door middel van een recht van opstal worden vastgelegd.

Onderhoud

Het onderhoud van de doode stroom en het gewelf van Teulings wordt door (en op kosten van) de gemeente 's-Hertogenbosch uitgevoerd. Ten behoeve van het uitvoeren van het onderhoud door de gemeente 's-Hertogenbosch wordt een recht van overpad gevestigd.

BELENDINGEN, TUIN, TUINAFSCHEIDINGEN EN TUINBERGING

Algemeen

Negen Heren wordt omgeven door reeds bestaande bebouwing (belendingen) en bestaande tuinen. Deze bestaande bebouwing en tuinen vormen de grens van het plangebied.

Woning 2 t/m 5 grenzen niet aan belendingen of een bestaande tuinmuur.

Woning 1 kraagt (met de 1^e verdieping) over de steeg Achter de Mollen en grenst op de 1^e verdieping aan appartementengebouw De Drie Mollen. Op de begane grond grenst woning 1 aan een bestaande (te handhaven) trafo. De 1^e verdieping overkraagt de trafo. Voor woning 1 geldt dat er geen bestaande tuinen worden gehandhaafd.

NEGEN HEREN

Woning 6 grenst aan een bestaand appartementencomplex en de daarbij behorende parkeerplaatsen. De bestaande tuinmuur aan die zijde van de tuin wordt gehandhaafd.

Woning 7 grenst aan twee zijden aan een bestaande muur. De bestaande muur aan de zijde van de Hinthamerstraat grenst aan een tuin van een woning aan de Hinthamerstraat en zal over de volledige hoogte worden gehandhaafd. De bestaande muur aan de zijde van de parkeerplaats zal worden verlaagd tot de hoogte van de aangrenzende tuinmuur met ezelsrug.

Woning 8 en 9 grenzen aan een bestaand pand. De tuin van woning 8/9 grenst aan de tuin van een woning aan de Hinthamerstraat. De bestaande muur op de erfgrans wordt gehandhaafd. Het bepalen van de exacte hoogte en afwerking van de bestaande [tuin] muren op de erfgrans vindt plaats in overleg met de eigenaars van de aangrenzende tuinen van de woningen aan de Hinthamerstraat.

Tuin

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

Nieuwe tuinafscheidingen

De nieuwe afscheidingen tussen de tuin en het binnengebied worden uitgevoerd in metselwerk. Dit metselwerk wordt op enkele plaatsen [daar waar aangegeven op de verkooptekeningen] voorzien van een opening. In deze openingen wordt een stalen hekwerk geplaatst.

De erfafscheiding tussen de tuinen van woningen (tussen woning 1 en 2, 3 en 4, 5 en 6, 8 en 9) wordt uitgevoerd in metselwerk.

De poortdeur in de erfafscheiding met het binnengebied wordt uitgevoerd als een vlakke, dichte hardhouten deur. De deur is gelijksluitend aan de woning.

Tuinberging

Alle woningen (m.u.v. woning 7) hebben een eigen ongeïsoleerde tuinberging. De gevel van de berging wordt uitgevoerd in halfsteens gevoegd metselwerk. Daar waar de berging grenst aan het binnengebied, is de gevel van de berging tevens de erfafscheiding. De berging heeft een betonnen vloer. Het platte dak van de berging heeft een houten constructie, voorzien van een dakbedekking. Het plafond van de bergingen blijft verder onafgewerkt. De

berging wordt voorzien van een dichte vlakke houten deur en een houten kozijn. De berging is afsluitbaar middels een cilinderslot, gelijksluitend met de woning.

Woning 7 heeft een gecombineerde geïsoleerde berging/bijkeuken die zowel vanuit de tuin als vanuit de woning bereikbaar is. De berging/bijkeuken is verwarmd. De constructie, gevel en het platte dak worden verder gelijk uitgevoerd als hieronder bij de technische omschrijving van de woning omschreven.

TECHNISCHE OMSCHRIJVING WONINGEN

Fundering

De woning heeft een betonnen fundering, voorzien van zogenaamde betonnen mortelschroefpalen.

Hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie van de woning bestaat grotendeels uit kalkzandsteen wanden. Ter plaatse van onder meer sparingen in vloeren, grote overspanningen en stabiliteitsvoorzieningen worden staalconstructies [kolommen, liggers en stabiliteitsverbanden] toegepast. Waar nodig wordt de staalconstructie afgetimmerd. Onderdelen van de staalconstructie, al dan niet afgetimmerd, kunnen in het zicht komen.

Alle constructieve vloeren worden uitgevoerd in beton. De kapconstructie is opgebouwd uit stalen spanten en houten gordingen.

Voor woning 7 geldt dat tegen de bestaande muur – grenzend aan de tuin van Hinthamerstraat nr. 178 – een nieuwe staalconstructie wordt aangebracht. Deze constructie bestaat uit stalen portalen die over het dakterras van de woning lopen.

Gevels

De gevels worden uitgevoerd in halfsteens metselwerk met spouwisolatie.

De bestaande voor- en zijgevel [gevel Zuid Willemsvaart respectievelijk westzijde] van woning 1 en 2 wordt gehandhaafd. Deze gevel wordt gereinigd, waar nodig hersteld en voorzien van nieuw voegwerk. De bestaande gevel wordt aan de binnenzijde voorzien van een geïsoleerde dubbele metalstudwand.

De bestaande voorgevel [gevel Zuid Willemsvaart] van woning 5 en 6 wordt gehandhaafd. Deze gevel wordt gereinigd en waar nodig hersteld. De bestaande gevel wordt aan de binnenzijde voorzien van een

geïsoleerde dubbele metalstudwand. Woning 1 grenst aan één zijde [op de eerste verdieping] aan een bestaande belending. Hier wordt aan de binnenzijde [in woning 1] een geïsoleerde dubbele metalstudwand tegenaan geplaatst.

Woning 6 grenst aan één zijde aan een bestaand appartementengebouw. Hier wordt een kalkzandsteen binnenspouwblad met spouw en isolatie [tussen de nieuwe kalkzandsteenwand en de bestaande gevel] gemaakt.

Voor woning 7, 8 en 9 geldt dat ter plaatse van belendingen [afhankelijk van de situatie] verschillende geïsoleerde spouwmuurconstructies worden toegepast. Deze constructies zijn altijd voorzien van een kalkzandsteen binnenblad met spouw en isolatie. Het materiaal van het buitenblad [kalkzandsteen, gevelmetselwerk of gevel van een bestaande belending] wisselt per situatie.

De gevels zijn voorzien van alle benodigde tocht- en waterkeringen en afdekkingen.

Daken

Het dak van de woning 1 en 2 wordt voorzien van geïsoleerde dakplaten. Het dak wordt afgewerkt met dakpannen. Aan de achtergevel wordt het hemelwater opgevangen in een getimmerde bakgoot met zinken binnenbekleding en middels in het gevelmetselwerk opgenomen standleidingen afgevoerd. Aan de voorgevel [zijde Zuid Willemsvaart] en voor woning 2 ook aan de westgevel wordt het hemelwater opgevangen in zinken, op maat gemaakte goot, in de bestaande getimmerde bakgoot middels in het gevelmetselwerk opgenomen metalen standleidingen afgevoerd.

Woning 3 t/m 9: Het dak van de woning wordt voorzien van geïsoleerde dakplaten. Het dak wordt afgewerkt met dakpannen. Het hemelwater wordt opgevangen in een getimmerde bakgoot met zinken binnenbekleding en middels in het gevelmetselwerk opgenomen metalen standleidingen afgevoerd.

Dakterras (woning 7 en 9)

Het platte dak van woning 7 en 9 wordt waterdicht afgewerkt met dakbedekking en voorzien van isolatie. Deze isolatie wordt onder afschot aangebracht richting de hemelwaterafvoeren. Het platte dak wordt afgewerkt als dakterras, bereikbaar vanuit de slaapkamer op de eerste verdieping. Er worden daktegels aangebracht op tegeldragers.

NEGEN HEREN

Deze tegeldragers zorgen dat de tegels afschot volgend liggen en beschermen de dakbedekking.

Het dakterras van woning 7 wordt voorzien van een balustrade van metalen hekwerk.

Het dakterras van woning 9 wordt voorzien van een balustrade van [willekeurig geperforeerd] metselwerk. De aansluiting en afsluiting naar het belendend perceel worden na de sloop door de architect uitgewerkt.

Wanden

De woningscheidende wanden tussen woningen 1 en 2, 3 en 4, 5 en 6 worden uitgevoerd als dubbele kalkzandsteenmuur.

Alle dragende binnenwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen.

Alle niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd als lichte scheidingswand.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De gevelopeningen van woning 3, 4, 7, 8 en 9 worden voorzien van aluminium kozijnen met ramen en deuren.

De gevelopeningen in de te handhaven geveldelen van woning 1, 2, 5 en 6 worden voorzien van hardhouten kozijnen met ramen en deuren. Alle overige gevelopeningen van de woning worden voorzien van aluminium kozijnen met ramen en deuren.

De draairichtingen en schuifrichtingen van de buitenramen en -deuren zijn uitgevoerd conform de bijgevoegde woningplattegronden.

Alle bewegende delen in de gevelkozijnen van de woning worden voorzien van bijpassend hang- en sluitwerk.

Waar nodig worden waterslagen c.q. lekdorpel-profielen aangebracht ten behoeve van een goede afwatering. De kozijnen die voor onbevoegden bereikbaar zijn van buitenaf, worden voorzien van sluitwerk met een inbraakwerendheidsklasse van ten minste SKG 2**.

Voordeurkozijn

Het toegangskozijn van woning 1, 2, 5 en 6 wordt uitgevoerd in hardhout met een geprofileerde hardhouten voordeur met bovenlicht vergelijkbaar aan bestaand. De voordeur wordt voorzien van bijpassend beslag met aan de buitenzijde een greep of knop en aan de binnenzijde een deurkruk. Het sluitwerk bestaat uit een meerpuntsslot bedienbaar met een cilinder. Het sluitwerk

voldoet aan Inbraakwerendheidsklasse SKG 2**. Onder het voordeurkozijn wordt een hardsteen dorpel en neuten aangebracht voor een goede aansluiting tussen het maaiveld en de vloer van de woning.

Het toegangskozijn van woning 3, 4, 7, 8 en 9 wordt uitgevoerd in aluminium met een vlakke aluminium voordeur.

De voordeur wordt voorzien van bijpassend beslag met aan de buitenzijde een greep of knop en aan de binnenzijde een deurkruk. Het sluitwerk bestaat uit een meerpuntsslot bedienbaar met een cilinder. Het sluitwerk voldoet aan Inbraakwerendheidsklasse SKG 2**. Onder het voordeurkozijn wordt een hardsteen dorpel aangebracht voor een goede aansluiting tussen het maaiveld en de vloer van de woning.

Binnendeuren en -kozijnen

De binnendeuren worden voorbereide stompe deuren met kanaalspaanvulling, voorzien van een loopslot, deurkrukken en schilden. De deuren van badruimte en toilet worden voorzien van een vrij- en bezet sluiting. De meterkast is voorzien van een kastslot. De binnendeuren worden afgehangen aan scharnieren in hardhouten kozijnen.

Beglazing

De glasopeningen in de buitengevel van de woning worden uitgevoerd met hoog rendement isolatieglas (HR++) in de vereiste dikten, waar nodig in geluidwerende en/of brandwerende uitvoering volgens opgave van de akoestisch adviseur en/of de brandveiligheidsadviseur.

Wandafwerkingen

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

Wand- en vloerafwerking badkamer en toilet

Met betrekking tot de wandafwerking in de sanitaire ruimte(s) van de woning is met zorg een standaardpakket samengesteld zoals aangegeven in de separate specificaties van Van Boven keukens en sanitair uit Den Dungen. Het standaardpakket bestaat uit vloeren voorzien van hoogwaardige tegels en wanden voorzien van een combinatie van hoogwaardige wandtegels en glad gestucte en

gesausde wanden.

Wanneer u besluit tot het kiezen van een afwijkende wandafwerking dan zal het prijsverschil voor zowel materiaal als verwerking met u worden verrekend.

Onder de deur van de badkamer wordt een kunststeen dorpel aangebracht.

Plafond afwerking

De betonnen plafonds op de begane grond en eerste verdieping worden glad en sausklaar afgewerkt. De schuine kap op de bovenste verdieping wordt volledig voorzien van glad en sausklaar afgewerkte gipsplaten. De badkamer- en toiletruimten en de verkeersruimte op de tweede verdieping worden voorzien van een vast, glad en sausklaar afgewerkt verlaagd gipsplafond.

Wij kunnen geen enkele garantie geven op eventuele krimp scheuren op de naden van de breedplaten.

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

Vloerafwerking

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

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

Voor deze vloeren gelden beperkingen/voorschriften t.a.v. de toe te passen typen vloerafwerking. De vloerafwerking dient geschikt te zijn voor toepassing op een zwevende dekvloer. Alle verblijfsruimten worden verwarmd door middel van vloerverwarming. Bij toepassing van de vloerverwarming is de vloerafwerking een aandachtspunt. Veelal wordt gedacht dat bij gebruik van vloerverwarming uitsluitend gebruik gemaakt kan worden van steenachtige vloerafwerking. Hoewel een steenachtige vloerafwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten vloeren en textiele afwerkingen

NEGEN HEREN

mogelijk indien de RC-waarde van de vloerafwerking in totaal kleiner of gelijk is aan 0,10 m²K/W. Laat u vooraf inlichten door de leverancier van uw vloerafwerking over de mogelijkheden met vloerverwarming en vloerkoeling.

Trappen en balustraden

De dichte trap van de begane grond naar de eerste verdieping wordt uitgevoerd in hardhout, voorzien van witte grondverf. De dichte trap van de eerste naar de tweede verdieping (voor woning 3 en 4 ook van de tweede naar de derde verdieping) wordt uitgevoerd in grenen, in witte grondverf. De trappen worden voorzien van gegronde leuningen, in dezelfde houtsoort als de bomen van de trap. Traphekken worden, waar nodig, toegepast op de vloerranden en trapbomen vanaf de 1e verdieping. Traphekken worden uitgevoerd in grenen, in witte grondverf.

Vide (optioneel in woning 3 en 4)

De woning kan optioneel worden voorzien van een vide aan de tuinzijde, tussen de begane grond en de eerste verdieping. De optionele vide is op de verkooptekening aangegeven. De optionele vide wordt voorzien van een glazen balustrade op de eerste verdieping. De vide kan zonder meerkosten worden gerealiseerd, mits de optie tijdig wordt aangegeven.

Aftimmerwerk

Er worden geen vloerplinten aangebracht danwel geleverd.

Keuken

Omdat de wensen voor een keukenopstelling en materialisatie zeer persoonlijk zijn, wordt er geen standaard keuken in de woning aangebracht. Wel zijn afspraken gemaakt met Van Boven keukens en sanitair uit Den Dungen. Indien u ervoor kiest via Van Boven een keuken te laten leveren en monteren zal de keuken bij oplevering in de woning gemonteerd zijn. Wij raden u aan om vooraf een afspraak in te plannen zodat Van Boven in de gelegenheid is om de tijd, benodigd voor een goed advies, voor u te reserveren.

Standaard is de woning voorzien van een aantal installatiepunten (nul-punten) zoals aangegeven op de verkooptekening. De plaats van deze nul-punten is indicatief. Verplaatsen van deze punten (in de als keuken aangeduide ruimte) kan zonder meerkosten. Indien u wenst af te wijken van bovengenoemde standaard aangegeven nul-punten, door het aantal uit te breiden, zullen de meerkosten hiervoor door Van Boven inzichtelijk worden gemaakt.

Indien de keuken niet bij Van Boven wordt afgenomen, zullen de installatiepunten volgens de standaard tekening worden aangebracht. De voedingen en aansluitpunten worden dan [100 mm boven de dekvloer] afgedopt opgeleverd. In dit geval kan de keuken pas ná oplevering worden geplaatst. Indien u geen keuken laat plaatsen, is het mogelijk dat het plaatselijke nutsbedrijf geen water levert. In dat geval dient u zelf een keuring aan te vragen bij het nutsbedrijf, waarna de watermeter kan worden aangesloten. Keukentekeningen van derden worden uitsluitend in behandeling genomen indien er goede tekeningen aangeboden worden, voorzien van maatvoering en dergelijke.

Badkamer- en toiletinrichting

In de coopsom van de woning is standaard een hoogwaardige badkamer- en toiletinrichting en afwerking opgenomen conform de specificatie die separaat is bijgevoegd. Daar waar op de tekeningen van Van Boven keukens en sanitair uit Den Dungen maatvoering van (delen van) ruimtes is aangegeven dient deze als indicatief te worden beschouwd, aan deze maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

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

De badkamer wordt geleverd met badkamermeubel, sanitair en kranen/ douchegarnituur en het toilet met closet, fontein en kraan, alles conform de specificatie die separaat is bijgevoegd. Standaard is één badkamer voorzien van een douche en bad. De tweede badkamer is standaard voorzien van een douche.

U hebt uiteraard de mogelijkheid om de standaard opgenomen badkamer- en toiletinrichting naar uw wensen aan te passen in de showroom van Van Boven keukens en sanitair uit Den Dungen, voor zover een en ander technisch mogelijk is en volgens de geldende regelgeving is toegestaan.

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

Riolering

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

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

Loodgieterswerk

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

- de douche/bad mengkranen;
- de mengkraan op de wastafel in de badkamers;
- de kraan op het fonteintje in de separate toiletten (niet van toepassing bij een toilet op de badkamer);
- de reservoirs van het toilet;
- de keukenmengkraan;
- de kraan met beluchter voor de wasmachineaansluiting.

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

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

DUURZAAM VERWARMINGSSYSTEEM

Verwarming en koeling

De woning beschikt over een eigen centrale verwarmingsinstallatie.

De woningen worden voorzien van een duurzaam luchtwarmtepomp systeem inclusief leidingwerk dat zorgdraagt voor de benodigde verwarmings- en koelcapaciteit van de woning. Het systeem gebruikt de buitenlucht als energiebron voor het opwarmen of koelen van het CV-water.

Een duurzaam warmtepompsysteem bestaat uit een aantal onderdelen:

- een individuele warmtepomp met buitenunit in de tuin;
- een afgiftesysteem, bestaande uit vloerverwarming en toebehoren.

In de verblijfsruimtes wordt vloerverwarming en -koeling als afgiftesysteem aangelegd.

NEGEN HEREN

Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Het koelsysteem is bedoeld om [in combinatie met de zonwering, zie 'zonwering'] opwarming van de woning te beperken [topkoeling].

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

De badkamers worden voorzien van een elektrische handdoekradiator voorzien van thermostaatknop.

De bijkeuken/berging in woning 7 wordt standaard verwarmd uitgevoerd.

Er wordt een bedieningsvoorschrift van de installatie bijgeleverd.

Het afgiftesysteem bestaat uit vloerverwarming die wordt uitgevoerd met slangen welke in de afwerkvloer zijn opgenomen. Voor een aantal typen vloerafwerkingen gelden beperkingen, zie ook onder 'vloerafwerking'.

De leidingen van de c.v.-installatie worden grotendeels weggewerkt in de dekvloeren. De in het zicht komende c.v.-leidingen in de technische ruimte worden geïsoleerd om condensvorming te voorkomen.

Levering tapwater

Het warme tapwater van de woning wordt geleverd door de individuele warmtepomp [zie 'verwarmingssysteem'] in combinatie met een boilervat.

Eigendom en afrekening

Voor de levering van warmte- en koude en warm tapwater wordt door het warmtepomp-systeem elektriciteit verbruikt. Als bewoner betaalt u hiervoor de energiekosten aan een zelf te kiezen nutsbedrijf.

U bent als koper eigenaar van het gehele warmtepompsysteem en de vloerverwarming. Het beheer en onderhoud van de installaties en het in stand houden van de leidingen en kabels zijn uw verantwoordelijkheid. Het uitbesteden van deze activiteiten aan een professioneel installatiebedrijf is aan te bevelen. Het is optioneel mogelijk dat een professioneel installatiebedrijf de installatie op afstand kan

volgen, waardoor het systeem geoptimaliseerd kan worden en eventuele storingen op afstand verholpen kunnen worden.

Nachtverlaging

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

Zonwering

Ter plaatse van verblijfsruimten op de Zuid-, Oost- en Westgevels van de nieuw te bouwen gevels [dus met uitzondering van de westgevel van woning 2] wordt elektrisch bedienbare zonwering aangebracht. De zonwering dient om opwarming door zoninstraling op de glasvlakken te beperken. Het koelend effect van het vloerkoelingsysteem wordt hierdoor vergroot.

Mechanische ventilatie

Iedere woning beschikt over een eigen gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem.

De woning wordt voorzien van een CO₂-gestuurde Warmte-Terug-Win unit die zorgdraagt voor de toevoer van 'verse' lucht en 'gebruikte' lucht afvoert uit de woning.

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

Elektrotechnische installatie

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

In de woning worden zowel opbouw als inbouw wandcontactdozen en inbouwschakelaars toegepast in de kleur wit [RAL 9010]. Alle wandcontactdozen worden voorzien van randaarde. De positie van de diverse aansluitpunten, wandcontactdozen en dergelijke zijn ter indicatie aangegeven op

verkooptekening. Opbouw wandcontactdozen worden toegepast in de berging en in de meterkast.

De schakelaars en wandcontactdozen worden aangebracht op de volgende hoogten boven de vloer:

- Schakelaars ca. 1.050 mm
- Schakelaars in de keuken boven aanrecht ca. 1.200 mm
- Wandcontactdozen boven aanrecht keuken ca. 1.200 mm
- Wandcontactdozen in woonkamer en slaapkamers ca. 300 mm
- Dozen CAI/data ca. 300 mm
- Wandcontactdozen badkamer ca. 1.050 mm
- Ruimteregelingen en thermostaat ca. 1.500 mm
- Aansluitpunt bij wastafel [t.b.v. lichtpunt] badkamer ca. 2.000 mm
- Aansluitpunt buitenverlichting [indien in de gevel] ca. 2.300 mm

De aansluitpunten in de keuken worden afgestemd op de gewenste posities van de door de keukenleverancier te plaatsen apparatuur. De positie van deze aansluitpunten op de tekeningen is indicatief.

Lichtaansluitpunten worden aangebracht conform tekening. De lichtaansluitpunten worden in de plafonds of in de wanden aangebracht. Op diverse plaatsen wordt een rookmelder aangebracht welke is aangesloten op de elektrotechnische installatie.

Zonnepanelen

Uw woning is standaard voorzien van zonnepanelen. De aanleg van deze zonnepanelen is in de koopsom inbegrepen. Omdat de installaties in uw woning volledig elektrisch zijn uitgevoerd, levert het optioneel uitbreiden van het aantal zonnepanelen een directe besparing op uw energierekening. De energieprestatie van uw woning zal hierdoor verder verbeteren.

Wij bespreken graag de mogelijkheden met u voor het optioneel uitbreiden van de zonnestroominstallatie. Bij een optionele uitbreiding dient rekening te worden gehouden met het beschikbare dakoppervlak en de eisen die de gemeente 's-Hertogenbosch stelt aan het plaatsen van zonnepanelen in de binnenstad. De meerkosten voor verdere uitbreiding zullen met u worden verrekend.

Deurbelinstallatie

Bij de voordeur van de woning wordt een beldrukker geplaatst. Deze is gekoppeld aan de deurbelinstallatie die boven de meterkast in de entreehal wordt gehangen.

NEGEN HEREN

Televisie en telefoon/data-installatie

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

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

ALGEMENE ZAKEN

Huishoudelijk afval

De afvalinzameling wordt door de gemeente uitgevoerd. Dat gebeurt momenteel deels via mini-containers (kliko's) voor groenafval en deels via ondergrondse containers (langs de Zuid Willemsvaart) voor restafval. In het kader van duurzaamheid is de afvalinzameling van de gemeente in de loop der tijd aan veranderingen onderhevig. U wordt bij een verandering door de gemeente geïnformeerd.

Schoonmaken en oplevering

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

Wijzigingen tijdens de bouw

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van de gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan. Bij de bouw van een huis vindt echter nog veel ambachtelijk werk plaats. Daardoor is het soms nodig nog wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit. Als er wijzigingen zijn aangebracht vóórdat u de woning koopt, vindt u deze wijzigingen in de verkoopdocumentatie, in de vorm van een erratum. Ook moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. De aannemer

is echter gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van meer of minder kosten.

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

Woningborg

De woning wordt gerealiseerd onder Woningborggarantie. Voor meer informatie, zie <http://www.woningborggroep.nl>.

Krijtstreepmethode

Voor woning 1, 2 en 5 t/m 9 geldt dat voor enkele ruimtes de krijtstreepmethode ten aanzien van de daglichttoetreding is toegepast.

Prijsstijgingen

De met u in de koopovereenkomst overeengekomen totale aanneemsom staat vast, loon- en materiaal-kostenstijgingen tijdens de bouw worden dus niet doorberekend.

Tijdig aanleveren van opties

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

Alle aan ons doorgegeven opties worden in een verkoopplattegrond van uw woning door ons verwerkt. Indien er overeenstemming is over de plattegrond met de opties c.q. wijzigingen en de optietermijn is verstreken, dan is het niet meer mogelijk is om nog wijzigingen aan te

brengen, ook al lijkt het dat de bouw nog niet zover gevorderd is.

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

's-Hertogenbosch, 11 mei 2018