

# Hilversum Het Postkantoor



## Technische omschrijving

Appartementen en commerciële ruimtes



Projectnummer: TD0719

Datum: 18-06-2020

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Algemeen</b> .....	<b>4</b>
1.1.	Inleiding .....	4
1.2.	Toelichting .....	4
1.3.	Voorbehouden .....	4
1.4.	Bouwbesluit .....	5
1.5.	Planning.....	5
1.6.	Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).....	6
1.7.	Huisvuil .....	6
1.8.	Opleverschoonmaak.....	6
<b>2.</b>	<b>Peil van de woning</b> .....	<b>6</b>
<b>3.</b>	<b>Nuts</b> .....	<b>6</b>
<b>4.</b>	<b>Grondwerk</b> .....	<b>6</b>
<b>5.</b>	<b>Buitenriolering</b> .....	<b>7</b>
5.1.	Vuilwater .....	7
5.2.	Hemelwaterafvoeren en goten .....	7
<b>6.</b>	<b>Terreininrichting / bestrating</b> .....	<b>7</b>
<b>7.</b>	<b>Kelder (parkeren / bergingen)</b> .....	<b>7</b>
7.1.	Hellingbaan.....	7
7.2.	Bergingen / garageboxen .....	7
7.3.	Ventilatie .....	8
<b>8.</b>	<b>Funderingen</b> .....	<b>8</b>
<b>9.</b>	<b>Vloeren</b> .....	<b>8</b>
<b>10.</b>	<b>Wanden</b> .....	<b>8</b>
<b>11.</b>	<b>Daken</b> .....	<b>8</b>
<b>12.</b>	<b>Gevels</b> .....	<b>9</b>
<b>13.</b>	<b>Buitenkozijnen, -ramen en -deuren</b> .....	<b>9</b>
<b>14.</b>	<b>Binnenkozijnen en -deuren</b> .....	<b>9</b>
<b>15.</b>	<b>Liftinstallatie, trappen en hekwerken</b> .....	<b>10</b>
<b>16.</b>	<b>Binnentimmerwerk en binneninrichting</b> .....	<b>10</b>
<b>17.</b>	<b>Vloerafwerking</b> .....	<b>10</b>
<b>18.</b>	<b>Wandafwerking</b> .....	<b>11</b>
<b>19.</b>	<b>Plafondafwerking</b> .....	<b>11</b>
<b>20.</b>	<b>Beglazing</b> .....	<b>11</b>
<b>21.</b>	<b>Schilderwerk</b> .....	<b>11</b>
<b>22.</b>	<b>Overige voorzieningen</b> .....	<b>12</b>

23.	Keuken .....	12
24.	Sanitair .....	12
25.	Binneninrichting .....	13
26.	Waterinstallatie .....	13
27.	Verwarmingsinstallatie .....	13
28.	Ventilatievoorzieningen .....	13
29.	Elektrische installatie .....	14
30.	Telefoon en CAI-aansluiting .....	14
31.	Materiaalstaat buitengevel .....	14
32.	Afwerkstaat appartementen .....	15
33.	Afwerkstaat algemene ruimten .....	16

## 1. Algemeen

### 1.1. Inleiding

Het voormalige postkantoor aan de Kerkbrink in Hilversum is een uniek en waardevol gebouw. Het is in de oorlogsjaren gebouwd naar een ontwerp van architect F.E. Röntgen en is in 1943 in gebruik genomen. Het gebouw, inclusief bijgebouw, is in 2008 aangewezen als gemeentelijk monument.

Het monumentale postkantoor wordt getransformeerd tot 21 unieke appartementen en woningen en een commerciële/ maatschappelijke ruimte. Het gebouw bestaat uit drie delen: Het voorhuis aan de Kerkbrink, de publiekshal en de achterbouw. De oorspronkelijke publiekshal van het postkantoor wordt weer volledig teruggebracht naar de oorspronkelijke afmetingen zodat het weer zichtbaar en 'beleefbaar' wordt. Deze karakteristieke ruimte wordt bestemd als commerciële en/of maatschappelijke ruimte.

Het chique voorhuis aan de Kerkbrink wordt getransformeerd tot twee grote stadsvilla's (bouwnummer 1 en 2) en het industriële achterhuis wordt opgedeeld en verbouwd tot 18 bijzondere appartementen (bouwnummer 3 t/m 20). De losstaande garage wordt eveneens verbouwd tot één unieke vrijstaande woning (bouwnummer 21). Bijna alle woningen krijgen een (in pandige) berging en/of bergingbox/garagebox in de kelder van het gebouw.

Het naastliggende leegstaande kantoorpand (voormalig ABN-Amro gebouw) voldoet niet meer aan de huidige eisen en is qua verschijningsvorm somber en gedateerd. Het complex wordt gesloopt en er zullen nieuwbouwappartementen worden gebouwd, in 5 woonlagen plus bijbehorende parkeerplaatsen in een parkeerkelder en bergingen, te noemen: fase 2. De toegang naar de kelder van het postkantoor zal straks ook de toegang worden naar de nieuw te bouwen parkeerkelder onder de nieuwbouw van fase 2. Het binnenterrein zal behoren tot de nieuwbouwappartementen Fase 2 en zal dan ook bij oplevering van uw woning niet gereed zijn. Het terrein wordt voorlopig voorzien van bestaande klinkers. Op de kantoren van de makelaars, op de website en in de brochure kunt u de voorlopige impressies van deze nieuwbouwappartementen zien die zullen verschijnen op de locatie van het voormalige ABN-AMRO gebouw.

Deze technische omschrijving heeft betrekking op de transformatie van het monumentale postkantoor tot 18 unieke appartementen, 2 stadsvilla's en 1 vrijstaande woning

### 1.2. Toelichting

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Hierin vindt u alle technische informatie over de woningen. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw woning eruit gaat zien. Daarnaast hebben deze technische omschrijving en de tekeningen een contractuele waarde. De verkoopdocumenten maken immers onderdeel uit van de koop- en aannemingsovereenkomst.

### 1.3. Voorbehouden

Deze technische omschrijving is zo nauwkeurig mogelijk en met zorg samengesteld naar de gegevens en tekeningen van de gemeente, de architect en overige adviseurs. De maten welke op de tekeningen en prijslijst staan betreffen 'circa'-maten. Er is bij de maatvoering geen rekening gehouden met enige afwerking zoals wand- en vloertegels en dergelijke. De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen in de maatvoering kan ontstaan. Hier kunnen geen rechten aan worden verleend. Wij adviseren derhalve dan ook om de maatvoering op de tekeningen niet te gebruiken voor het bestellen van vloerafwerkingen, gordijnen, meubilair e.d., maar altijd ter plaatse de maat op te nemen. Voor zover er arceringen voor bijvoorbeeld metselwerk of gevelbeplatingen op de tekeningen zijn aangegeven zijn dit tekenarceringen en geen exacte weergave voor de te realiseren lagenmaat, plaatverdeling ed.

De op tekening aangegeven plaats van apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten, radiatoren e.d. zijn indicatief. De juiste plaats en maten worden in het werk bepaald. De op tekening aangegeven leidingschachten kunnen, na de uitwerking van de installaties, mogelijk leiden tot een (beperkte) aanpassing in de maatvoering.

De plannen worden momenteel technisch uitgewerkt. Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van eventueel noodzakelijke aanpassingen om architectonische, bouwtechnische en constructieve redenen, alsmede eventuele afwijkingen welke kunnen voorkomen uit nadere eisen van overheden en/ of nutsbedrijven.

Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeningen van meer-/minderkosten of ontbinding van de overeenkomst. De artistimpressies, interieurindelingen en andere verkoopinformatie zijn gemaakt om slechts een indruk te geven van het beoogde eindresultaat en zijn derhalve indicatief. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

Waar in deze omschrijving een bepaalde leverancier of merk wordt omschreven, kan een andere leverancier en/ of merk van gelijke klasse/ kwaliteit gekozen worden indien dit voor de uitvoering en voortgang van het werk noodzakelijk of gewenst wordt geacht. Een en ander zal geen aanleiding voor enige verrekening geven.

#### 1.4. Bouwbesluit

De woningen voldoen, daar waar mogelijk, aan de regelgeving volgens het actuele Bouwbesluit bestaande bouw, zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. In verband met de status 'gemeentelijk monument' kan het zijn dat er op een aantal punten niet voldaan wordt aan deze voorschriften, de gemeente Hilversum heeft hiervoor ontheffing gegeven. Het wonen in een monument kan hierdoor ten aanzien van bruikbaarheid en comfort enige beperkingen met zich meebrengen, waaronder beperkte afmetingen in vrije breedtes en hoogtes. Het project betreft een transformatie van een bestaand pand met als voormalige functie kantoor naar woningen en maatschappelijke/commerciële ruimtes en wordt met het oog op voorschriften vanuit het Bouwbesluit beschouwd als verbouw. Dit betekent dat voor nagenoeg alle aspecten het rechtens verkregen niveau van toepassing is met als minimale ondergrens de eisen voor bestaande bouw conform de verstrekte omgevingsvergunning.

In verband met het van kracht zijn van het bouwbesluit, wordt de benaming van vertrekken in de woningen anders beschreven. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer e.d. zoals aangegeven op de verkooptekeningen worden in het bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het onderstaande overzicht de benamingen zoals deze worden gehanteerd in het Bouwbesluit.

Bouwbesluit	Verkooptekening
Verblijfsruimte	Woonkamer, slaapkamer(s), keuken
Verkeersruimte	Entree/ hal, gang, overloop
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging / garagebox, trapkast
Buitenruimte	Balkon, (dak)terras
Onbenoemde ruimte	Hobbykamer, cv ruimte

#### 1.5. Planning

De uitvoeringsduur van de bouw van uw woning bedraagt maximaal 250 werkbare werkdagen, gerekend vanaf start bouw.

Zodra uw appartement bijna gereed is wordt u op de hoogte gebracht van de verwachte

opleveringsdatum van uw woning. De definitieve opleveringsdatum wordt u uiterlijk 14 dagen van te voren medegedeeld. Uiteraard wordt u gedurende de bouw op de hoogte gehouden van de voortgang en zult u uitgenodigd worden voor 'kopers-kijk-dagen'.

### 1.6. Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op de appartementen en woning in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014 van toepassing. Dit wil zeggen dat, in het geval de verkopende partij tijdens de bouwperiode van het complex in financiële moeilijkheden komt, de woning zonder meerkosten voor u afgebouwd wordt. SWK regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken partijen.

Daarnaast wordt, vanaf drie maanden na de oplevering, de bouwkundige kwaliteit van de woning gegarandeerd. Heeft u binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige problemen, dan is de verkopende partij verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het schilderwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Als de verkopende partij haar verplichtingen uit hoofde van deze garantie niet nakomt, kunt u een beroep doen op de zogenaamde gebrekenwaarborg van SWK. SWK zorgt dan, in samenspraak met de betrokkenen, voor herstel van de gebreken.

Bij verkoop van de woning wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en verkopende partij evenwichtig zijn vastgelegd.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar danwel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bepalingen van het SWK. Voor meer informatie over het SWK en de reglementen kunt u kijken op [www.swk.nl](http://www.swk.nl).

### 1.7. Huisvuil

Het huisvuil kan men deponeren in de daarvoor bestemde ondergrondse containerunits met een bovengronds aanbiedpunt welke in het openbare in de nabijheid van de woningen zijn gesitueerd.

### 1.8. Opleverschoonmaak

De woning wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Uitzonderingen daarop zijn sanitair, tegelwerk en beglazing. Deze worden bouwschoon opgeleverd. Het bij de woning behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

## 2. Peil van de woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer op de begane grond. Aangezien het een bestaand gebouw is wordt het peil door de aannemer bepaald in relatie tot de aanwezige vloeren.

## 3. Nuts

De woningen worden aangesloten op het waterleiding-, elektriciteits-, gas- en rioleringsnet. De aansluitkosten hiervoor zijn in de aanneemsom opgenomen, De aansluitkosten voor cai en glasvezel zijn niet in de aanneemsom inbegrepen.

## 4. Grondwerk

Het grondwerk bestaat uit ontgraven en aanvullen ten behoeve van fundering van de inrit van de parkeergarage, het te slopen laadperron, de nieuwe terrassen op de begane grond, herbestratingen en dienstleidingen. Alle uitkomende grond wordt verdeeld over het terrein,

uitkomende overtollige grond wordt afgevoerd.

## 5. Buitenriolering

### 5.1. Vuilwater

De woning wordt in overeenstemming met de voorschriften aangesloten op een zogenaamd gescheiden rioleringsstelsel conform de eisen van de gemeente. De riolering wordt uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc en aan de voorzijde voorzien van een ontstoppingsmogelijkheid.

### 5.2. Hemelwaterafvoeren en goten

Het hemelwater van het appartementengebouw zal volgens gemeentelijke voorschriften ondergronds aangeboden worden middels een gescheiden systeem en aangesloten op het hoofdriool van de gemeente.

De bestaande koperen hemelwaterafvoeren en goten van het voorhuis blijven behouden en worden, daar waar noodzakelijk, gerenoveerd. De overige goten en de in het zicht zijnde hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in zink, met uitzondering van de gootconstructie van de vrijstaande woning (bouwnummer 21). Deze wordt uitgevoerd in bitumineuze dakbedekking. De inpandige hemelwaterafvoeren worden uitgevoerd in gerecycled / recyclebaar pvc.

## 6. Terreininrichting / bestrating

Het bestaande terrein is voorzien van bestrating, daar waar noodzakelijk wordt de bestrating hersteld. De terrassen op de begane grond worden voorzien van betontegels, afmeting 50x50 cm. De toegangspoort, incl. loopdeur, aan de Torenlaan wordt gerenoveerd. Aan de zijde van de Kerkbrink wordt een slagboom aangebracht.

## 7. Kelder (parkeren / bergingen)

In de kelder worden 18 bergingboxen/garageboxen en nog eens 8 aparte bergingen gerealiseerd, e.e.a. zoals op tekening staat aangegeven. Voor 3 woningen (bouwnummers 10, 11 en 12) kan eventueel onder voorbehoud en als aanvullende optie op het buitenterrein en/of in de parkeergarage van fase 2 een parkeerplaats aangelegd worden. Bezoekers parkeerplaatsen zijn niet voorzien. De parkeerplaatsen in de kelder voldoen niet aan de NEN normering van stallingsgarage, u dient er rekening mee te houden dat meerdere verkeersbewegingen gemaakt moeten worden om in- of uit te rijden en dat niet elke auto geschikt is om gebruik te kunnen maken van de garageboxen. De makelaar kan u hier meer informatie over geven

### 7.1. Hellingbaan

De bergingen en de bergingboxen/garageboxen zijn via de hellingbaan, voorzien van hellingsbaanverwarming, bereikbaar. Deze hellingbaan zal straks ook de toegang zijn naar de parkeerkelder onder Fase 2. De afmetingen en exacte positie van de hellingbaan kunnen nog afwijken als gevolg van de ontwikkeling van Fase 2. Onderaan de hellingbaan is een toegangspoort welke middels een handzender (1st. per parkeerbox) te openen is. De bestaande fietsentoeegang – naast de hoofdentree – blijft gehandhaafd.

### 7.2. Bergingen / garageboxen

De bergingen en bergingboxen/garageboxen worden deels uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. De bergingsdeurkozijnen zijn van hout en worden voorzien van houten deuren. De sectionaal garagedeuren zijn handmatig te openen. In de sectionaaldeur zal een ventilatievoorziening worden aangebracht om zo voldoende ventilatie van de ruimten te waarborgen. De bestaande buitenwanden worden waar nodig gerepareerd en gesausd. Het plafond zal worden voorzien van een geïsoleerde houtwolcementplaat (Rc 3,5 m<sup>2</sup>K/W), geschroefd aangebracht. De entreedoors naar de bergingen worden uitgevoerd in hout. In de bergingen / garageboxen wordt een lichtpunt met schakelaar en enkele wandcontactdoos aangebracht, aangesloten op de elektriciteitsmeter van het desbetreffende woning. De algemene ruimten zijn voorzien van (nood)verlichting en een enkele wandcontactdoos voor algemeen gebruik.

### 7.3. Ventilatie

De kelder zal op natuurlijke wijze worden geventileerd. Voor een optimale ventilatie worden er openingen in de toegangsdeuren gemaakt alsook zullen de scheidingswanden tussen de garageboxen gedeeltelijk vrijgehouden worden van het plafond.

## 8. Funderingen

De fundering van het bestaande gebouw blijft gehandhaafd. De fundering van de nieuw aan te brengen inrit naar de kelder wordt uitgevoerd in gewapend beton.

## 9. Vloeren

De bestaande keldervloer wordt, i.v.m. het aanpassen van de constructie, opgehoogd, een vrijhoogte van minimaal ca. 210 cm proberen we aan te houden, behoudens posities aangegeven op de verkooptekeningen. De bestaande begane grondvloer blijft eveneens gehandhaafd en wordt aan de onderzijde voorzien van geïsoleerde houtwolcementplaten (Rc-waarde 3,5 m<sup>2</sup>K/W).

De bestaande *verdiepingsvloeren en de dak(terras)vloeren van de woningen* zijn van gewapend beton. De nieuwe tussenvloeren worden opgebouwd uit houten balken en aan de onderzijde voorzien van een gipsplafond.

## 10. Wanden

Buitenwanden:

De gevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd middels voorzetwanden (Rc-waarde 4,5 m<sup>2</sup>K/W).

De nieuwe wanden van de dakopbouw, ter plaatse van woning 13 t/m 20 worden uitgevoerd in geïsoleerde houtskelbouwelementen (Rc-waarde 4,5 m<sup>2</sup> K/W). Aan de binnenzijde worden de wanden behangklaar afgewerkt.

Woningscheidende-, voorzet- en binnenwanden:

De woningscheidende- voorzet- en binnenwanden worden uitgevoerd in geïsoleerde Metal-Stud wanden. Deze wanden zijn opgebouwd met stalen profielen, isolatiemateriaal en gipsplaten.

De wanden worden geplaatst tussen de bestaande kolommen en worden behangklaar afgewerkt. De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk of waar nodig voorzien van een plafondplint of strip.

## 11. Daken

Hellende daken:

De nieuwe hellende daken van de woningen (bouwnummer 13 t/m 20) worden uitgevoerd in geprefabriceerde geïsoleerde dakelementen (Rc-waarde 6 m<sup>2</sup>K/W). Het hellend dak wordt bedekt met de bestaande natuurstenen leien, daar waar nodig worden deze aangevuld met nieuwe leien. De naden tussen de elementen worden afgewerkt met een wit gegrunde vuren aftimmerlat, m.u.v. de bergingen. De elementen worden niet verder behandeld en afgewerkt. Een gedeelte wordt voorzien van een gipsplafond.

Het bestaande dak van de stadsvilla's (bouwnummer 1 en 2) wordt gecontroleerd en waar nodig worden de leien gerepareerd / vervangen. De binnenzijde van het dak wordt geïsoleerd (Rc-waarde 6 m<sup>2</sup>K/W).

Platte daken:



De nieuwe platte daken van de appartementen (bouwnummer 13 t/m 20) worden uitgevoerd als geïsoleerde dakelementen (Rc-waarde 6 m<sup>2</sup>K/W) en afgewerkt met een bitumineuze dakbedekking. Het platte dak wordt voorzien van een gipsplaten plafond.

De dakbedekking van de bestaande platte daken wordt verwijderd. Alle bestaande betondaken wordt voorzien van nieuwe bitumineuze dakbedekking. Aan de onderzijde worden de daken geïsoleerd (Rc-waarde 6,0 m<sup>2</sup> K/W) en voorzien van een gipsplaten plafond.

De aanwezige koperen dakbedekking (bouwnummer 12) wordt gecontroleerd en waar nodig gerepareerd. De binnenzijde wordt geïsoleerd (Rc-waarde 4,5 m<sup>2</sup>K/W) en voorzien van een gipsplaten plafond.

De dakterrassen worden voorzien van betontegels (afmeting 50 x 50 cm.), op tegeldragers daar waar aangegeven op de verkooptekening. De terrassen onderling worden afgescheiden middels een houten privacy scherm.

## 12. Gevels

De bestaande gevels zijn van gemetseld baksteen en natuursteen en blijven behouden. De natuursteen gevel van het voorhuis wordt gereinigd en daar waar nodig hersteld. De witte betonnen onderdelen in de gevel alsook het aanwezige buitenstucwerk worden gereinigd, waar nodig gerepareerd en gesausd.

Voor gevelaanpassingen wordt een deel van het bestaande metselwerk verwijderd en waar nodig aangeheeld met een bijpassende gevelsteen.

De nieuwe gevel van de dakopbouw (bouwnummers 13 t/m 20) wordt aan de buitenzijde bekleed met een aluminium gevelbekleding.

De koperen vogel en de vlaggenmast op de gevel van het voorhuis blijven gehandhaafd, waar nodig zal e.e.a. hersteld worden.

## 13. Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

De bestaande gevelkozijnen worden verwijderd en vervangen door aluminium kozijnen, voorzien van de benodigde ventilatieopeningen. De waterslagen onder de gevelkozijnen blijven als bestaand en worden hersteld, daar waar nodig.

De bestaande glas-in-lood-ramen in het trappenhuis van bouwnummer 2 worden gerestaureerd.

De kozijnen bij de hoofdingang wordt uitgevoerd in aluminium en voorzien van een elektrisch sluitplaat, te openen vanaf iedere woning te bedienen met de videofooninstallatie. De bouwnummers 1, 2,3 en 21 krijgen een eigen entree, voordeurbel en brievenbus in de voordeur.

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk, in lichtmetalen uitvoering en van solide kwaliteit, aangebracht. De combinatie van het hang- en sluitwerk en de gevelkozijnen voldoet aan weerstandsklasse 2 conform het Bouwbesluit. De entreedeur van de woning, de bergingsdeur en de algemene toegangsdeuren worden voorzien van een gelijksluitende cilinder. De schuifpui zal aan de buitenzijde worden voorzien van een komgreep en is alleen van binnenuit afsluitbaar.

## 14. Binnenkozijnen en -deuren

De toegangsdeurkozijnen van de algemene ruimten alsook de woningen worden uitgevoerd

in hout en voorzien van een gesloten houten deur met bijpassend hang- en sluitwerk.

In het appartement worden stalen montagekozijnen geplaatst zonder bovenlicht. De binnendeuren van het appartement worden uitgevoerd als vlakke, fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren. De binnendeuren worden voorzien van schilden en krukken van geanodiseerd aluminium en stalen paumelles. In de deuren van het toilet en de badkamer wordt een vrij- en bezetslot aangebracht, in de deur van de meterkast een kastslot en in de overige binnendeuren een loopslot.

## 15. Liftinstallatie, trappen en hekwerken

Er wordt in de centrale entree een liftinstallatie geplaatst met een hefvermogen van maximaal 630kg of 8 personen. De liftdeuren hebben een doorgang van (breedte x hoogte) 900 x 2.100 mm. De lift wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie.

De bestaande trappen blijven gehandhaafd. De onderzijde van de hoofdtrap en de aangrenzende vloerrand worden gesausd. De traphekken en leuninghouders worden geveerd in kleur. De houten leuning worden gelakt.

Doordat het bestaande hekwerk in de centrale hal niet voldoet aan de huidige eisen van het bouwbesluit, zal er in het schalmgat een voorziening worden aangebracht die de veiligheid kan waarborgen.

In de woningen worden houten dichte en gedeeltelijk open trappen met, langs de open zijde, een spijlenhekken aangebracht. De trappen zijn fabrieksmatig gegrond. Ter plaatse van vides worden eveneens houten spijlenhekwerken aangebracht. Aan één zijde van de trap zal een muurleuning worden aangebracht.

Aan de buitenzijde wordt een stalen vluchttrap aangebracht in verzinkte uitvoering.

De natuurstenen buitentrap van bouwnummer 1 wordt gereinigd en waar nodig gerepareerd.

Het bestaande hekwerk op het balkon (bouwnummer 12) zal worden gerepareerd en geschilderd.

Alle balkons en/of dakterrassen worden afgeschermd met een stalen balustrade, in kleur gemoffeld.

De nooduitgang vanuit de parkeergarage naar het maaiveld zal waar nodig worden gerepareerd. De wanden en het plafond zullen waar nodig worden gerepareerd en gesausd.

## 16. Binnentimmerwerk en binneninrichting

In de appartementen worden geen vloerplinten aangebracht. In de meterkast wordt een meterbord geplaatst volgens de voorschriften. In de individuele bergingen wordt standaard geen aftimmerwerk verricht. In de algemene ruimten worden de houten kozijnen voorzien van aftimmerlatten.

## 17. Vloerafwerking

De keldervloer wordt uitgevoerd als een cementgebonden afwerkvloer die wordt voorzien van een slijtlaag. De ruwe betonvloeren in de appartementen worden afgewerkt met een (zwevende) dekvloer waarin leidingen voor verwarming, elektra en water worden aangebracht.

In het bestaande trappenhuis – de centrale hal – blijft het wand- en vloertegelwerk gehandhaafd, waar nodig worden reparatie uitgevoerd.

De vloer in het toilet en de badkamer wordt voorzien van vloertegels 30 x 30 cm. De

vloertegels worden verlijmd en grijs gevoegd. De voegen van de vloertegels worden niet strokend aangebracht met de voegen van de wandtegels.

De vloeren van de algemene ruimten, m.u.v. de keldervloer en daar waar de bestaande vloertegels gehandhaafd blijven, worden voorzien van PVC-vloerbedekking. Behoudens de keldervloer in het trappenhuis, hier worden tegels bijpassend bij het trappenhuis op de begane grond aangebracht.

De toegangsdeur van de woningen en de deuropeningen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststeen dorpel. Onder de overige binnendeuren wordt geen dorpel aangebracht.

## 18. Wandafwerking

De wanden van de woningen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden in het toilet en de badkamer, de wanden in de meterkast en de individuele berging.

De wanden van het toilet en de badkamer worden voorzien van wandtegels, afmeting 25 x 30 cm. De wanden van het toilet worden betegeld tot een hoogte van circa 1.400 mm boven de vloer, in de badkamer tot plafond. De wandtegels worden verlijmd en zilvergrijs gevoegd. Boven de wandtegels in het toilet worden de muren afgewerkt met spuitpleister met structuur.

## 19. Plafondafwerking

De betonnen plafonds en de (geïsoleerde) gipsplatenplafonds van de woningen, met uitzondering van het plafond in de meterkast, worden voorzien van spuitpleister met structuur.

De plafonds in de algemene ruimten worden voorzien van akoestisch spuitwerk. De gangzone van de 2<sup>e</sup> verdieping zal worden voorzien van akoestische houtwolcementplaten.

## 20. Beglazing

Alle glasopeningen in de buitengevels van de woningen (behoudens de bestaande glas in loodramen in het trappenhuis van bouwnr. 2) worden voorzien van blanke, isolerende beglazing (HR++ glas) conform de eisen van het Bouwbesluit en de NEN 3569 (veiligheidsbeglazing). Waar noodzakelijk wordt het glas uitgevoerd in doorval- en/of doorloop bestendig glas. De beglazing in de binnendeuren van de algemene ruimten worden voorzien van enkel (gelaagd) glas.

## 21. Schilderwerk

Het schilderwerk van de algemene ruimten wordt uitgevoerd conform het verfadvis van de verfleverancier, kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Het buitenschilderwerk zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, vanwege lage temperaturen en/of hoge luchtvochtigheid, dan geschiedt dit binnen een termijn van 9 maanden daarna. Een en ander is afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering zal plaatsvinden.

Al het in zicht blijvend houtwerk, waaronder de houten trappen, dakplaten ed, wordt niet afgewerkt. Het houtwerk wordt op de bouwplaats gegrond aangeleverd. De koper dient na de oplevering in eigen beheer het schilderwerk, inclusief plamuren, uit te voeren.

Voor de kleurstelling verwijzen wij naar de kleur- en materiaalstaat. Geen van de installatieonderdelen en leidingen worden in het werk geschilderd. Eventuele radiatoren, de

stalen binnendeurkozijnen en de binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt. Deze worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

## 22. Overige voorzieningen

Op de borstweringen (binnenzijde) van de buitenkozijnen worden kunststenen vensterbanken aangebracht, circa 30 mm overstekend, met uitzondering van het kozijn in de badkamer en ter plaatse van de keuken.

In de woonkamer van de appartementen (bouwnummer 4 t/m 20) wordt een videofooninstallatie (met kleurenscherm) geïnstalleerd die verbonden is met de belinstallatie bij de centrale entree. Middels de videofooninstallatie kan de deur van de centrale entree worden geopend.

T.b.v. de appartementen 4 t/m 20 worden bij de centrale ingang een postkast met bellentableau geplaatst. De stadsvilla's (bouwnummer 1 + 2), het appartement met bouwnummer 3 en de vrijstaande woning (bouwnummer 21) hebben een eigen voordeur met belinstallatie en brievenbus

## 23. Keuken

Het appartement/de woning wordt geleverd inclusief keukencheque ter waarde van € 5.000,- incl. BTW voor type M, € 7.500,- incl. BTW voor Type L en € 10.000,- incl. BTW voor Type XL, SV en VW voor de aankoop en levering van de keuken. De keuken maakt geen onderdeel uit van de leveringsomvang van de te sluiten aannemingsovereenkomst. De keukencheque is alleen in te leveren bij Voortman Keukens. Bij aankoop van de keuken bij Voortman Keukens ontvangt de koper een korting ter hoogte van de cheque incl. BTW, dit bedrag wordt door Voortman Keukens bij Ten Brinke Vastgoedontwikkeling in rekening gebracht. De keuken wordt door Voortman Keukens na oplevering van het appartement geplaatst. Indien de koper de keuken niet bij Voortman Keukens koopt ontvangt deze 75% van de keukencheque uitbetaald door Ten Brinke Vastgoed Ontwikkeling. In dat geval wordt er geen keuken geleverd en geplaatst en alleen de aansluitpunten aangebracht zoals aangegeven de verkoopcontracttekening.

De aannemer kan op uw verzoek de plaats van de aansluitpunten wijzigen op voorwaarde dat wij de keukentekeningen tijdig (voor sluitingsdatum) ontvangt.

De keuken dient te worden voorzien van een recirculatie wasemkap.

De volgende aansluitpunten worden standaard in de keuken aangebracht:

- enkele wandcontactdoos voor een koelkast
- enkele wandcontactdoos voor een magnetron (aparte groep)
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser (aparte groep)
- loze leiding voor elektrisch koken
- enkele wandcontactdoos voor vonkontsteking.
- enkele wandcontactdoos voor de wasemkap (recirculatie)
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik.
- loze leiding voor een boiler.
- gasaansluiting voor een gaskookplaat.
- koud- en warmwater aansluiting ten behoeve van gootsteen incl. stopkraantjes.
- koudwateraansluiting ten behoeve van vaatwasser incl. stopkraantje.
- afvoer ten behoeve van de gootsteen en vaatwasser.

## 24. Sanitair

Het sanitair (Villeroy & Boch) in het toilet bestaat uit de navolgende onderdelen:

- wandcloset diepspoel met inbouw reservoir en bedieningspaneel;
- closetzitting met deksel kleur wit;
- fontein, afmeting 360 mm, wandopstelling, met chromen muurbuis;
- fonteinkraan.

Het sanitair (Villeroy & Boch) in de badkamer bestaat uit de navolgende onderdelen e.e.a. zoals aangegeven op de plattegrond van het betreffende appartement:

- douche bestaande uit een verhoogde douchebak;
- douchemengkraan, eenhendelkraan;
- doucheset met handdouche, slang en glijstang, lang 600 mm,.
- wastafel, afmeting 600 x 490 mm, met chromen muurbuis;
- wastafelmengkraan, met waste;
- boven de wastafel een spiegel, afmeting 600 x 400 mm en een keramisch planchet, afmeting 500 mm.
- wandcloset diepspoel met inbouw reservoir en bedieningspaneel, wit
- closetzitting met deksel kleur wit;
- Een bad, tweede wastafel of een toilet staan per plattegrond waar mogelijk als optie aangegeven.

De sanitaire toestellen worden met de nodige stankafsluiters en toebehoren uitgevoerd en aangesloten op de riolering. De waterbesparende kranen worden aangesloten op de koud-en, indien van toepassing, warmwaterleiding.

## 25. Binneninrichting

Het rioleringssysteem is voorzien van de noodzakelijke ontstoppings- en beluchtingsmogelijkheden. De afvoeren van het sanitair, de keuken, de wasmachine en de cv-combiketel worden uitgevoerd met kunststof leidingen.

## 26. Waterinstallatie

De koud waterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast tot aan de tappunten in de keuken, badkamer, toiletruimte en tot aan de tappunten bij de cv-combiketel en het aansluitpunt van de wasmachine. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de cv-combiketel naar de tappunten in de keuken en badkamer.

## 27. Verwarmingsinstallatie

De woning wordt verwarmd middels een CV-gas-combiketel.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. Alle vertrekken worden voorzien van plaatradiatoren, van thermostaatkranen, m.u.v. de ruimte waarin de kamerthermostaat is geplaatst. E.e.a. zoals aangegeven op de tekening.

Het leidingwerk zal zo veel mogelijk in de dekvloeren, voorzetwanden en in de houten tussenvloeren worden weggewerkt. De plaats, afmetingen en het aantal radiatoren op de verkooptekeningen zijn indicatief. De installateur zal de afmetingen, de plaats en het aantal radiatoren aan de hand van capaciteitsberekeningen exact bepalen.

Onderstaande temperaturen kunnen, bij gelijktijdige verwarming, van alle vertrekken met gesloten ramen en deuren, worden gehandhaafd, uitgaande van een buitentemperatuur en windsnelheid die ter plaatse normatief zijn voor de bepaling van de benodigde capaciteit:

- woonkamer, keuken en slaapkamers 20 °C
- badkamer 22 °C
- entree en verkeersruimten 15 °C
- overige ruimtes onverwarmd

## 28. Ventilatievoorzieningen

De keuken, het toilet, de badkamer, de berging en de opstelplaats van de wasmachine

worden mechanisch afgezogen met een individueel ventilatiesysteem. Met een afstandsbediening is de ventilator te bedienen. De ventilatie-unit wordt in de technische ruimte geïnstalleerd.

De ventilatie van de woonkamer en de slaapkamers geschied op natuurlijke wijze door middel van ventilatieroosters in de gevelkozijnen. Bij bouwnummer 1 en 2 wordt de lucht mechanisch toe en afgevoerd, i.v.m. de monumentale status van het voorhuis.

Er is geen luchtafvoer voor een wasdroger aanwezig, waardoor uitsluitend een condensdroger gebruikt kan worden.

## 29. Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld naar de diverse aansluitpunten, e.e.a. zoals deze zijn aangegeven op de verkooptekeningen.

Alle leidingen worden zoveel mogelijk weggewerkt in de wanden en plafonds, het schakelmateriaal wordt uitgevoerd in wit kunststof. De wandcontactdozen worden in de woonkamer op circa 300 mm boven de vloer aangebracht, in de overige ruimtes op 1050+. De wandcontactdozen boven het aanrecht in de keuken op circa 1.200 mm en de schakelaars op circa 1.050 mm boven de vloer. Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randaarde, model inbouw.

De leidingen, wandcontactdozen en schakelaars in de meterkast, garage/berging en berging worden uitgevoerd als opbouw.

De verlichtingspunten staan indicatief op tekening aangegeven. In ruimten met hoge plafonds worden wandlichtpunten aangebracht, e.e.a. zoals aangegeven op de tekeningen.

In het appartement worden conform de huidige regelgeving rookmelders aangebracht. De rookmelders worden op de laagspanningsinstallatie aangesloten en voorzien van een back up batterij.

De woningtoegangsdeuren, van de bouwnummers 4 t/m 11, worden voorzien van een rookmelder gestuurde deurdranger. Hier wordt een standalone rookmelder opgehangen in de gemeenschappelijke verkeersruimte.

De bouwnummers 1 + 2 wordt in elke ruimte een rookmelder aangebracht, m.u.v. de sanitaire ruimten.

## 30. Telefoon en CAI-aansluiting

Vanaf de meterkast worden loze leidingen aangebracht tot in de woonkamer en de hoofdslaapkamer. Deze loze leidingen kunnen gebruikt worden voor de bekabeling ten behoeve van telefoon en/of televisie.

## 31. Materiaalstaat buitengevel

In het navolgende overzicht is per onderdeel de materiaalafwerking en de kleur aangegeven:

Onderdeel	Materiaal/afwerking	Kleur
<b>VOORHUIS</b> (bouwnummer 1 + 2)		
- Natuursteen (voorhuis)	Bestaand, Vaurion plaatselijk reinigen + aanhelen	als bestaand: zandgeel
- Buitenkozijnen en deuren (in natuursteen)	Aluminium (renovatieprofiel)	bruin groen
- Buitenkozijnen en deuren (in metselwerk achterzijde)	Aluminium (renovatieprofiel)	basalt grijs

- Glas in lood ramen	Bestaand	messing, bruin vernis
- Kap	Leien, bestaand	grijs
- Goten/ hwa	Koper	naturel
- Beton dakranden en goten	Gestukadoord, sauswerk	beige
- Entreetrap (bouwnr. 1)	Leisteen	als bestaand: grijs
- Plafond entree	Stucwerk, bestaand	beige
- Hekwerken	Bestaand	bruin groen
- Vluchttrap (alg gebruik)	Staal, thermisch verzinkt	naturel
<b>ACHTERHUIS</b> (bouwnummers 3 t/m 20)		
- Metselwerk	Bestaande baksteen reinigen/ herstellen	als bestaand
- Voegwerk	Plaatselijk herstellen	als bestaand
- Buitenkozijnen en deuren	Aluminium (renovatieprofiel)	basalt grijs
- Gestuukte onderdelen	Sauswerk (dampopen)	beige
- onderdorpels gevelkozijnen	Natuursteen	als bestaand
- Kappen	Leien, bestaand hergebruikt	als bestaand
- Beton dakranden en goten	Gestukadoord, sauswerk	beige
- Dakopbouw	Aluminium gevelbekleding	antraciet
- Dakbedekking platte daken	Bitumen	
- Schoorstenen	Staal	antraciet
- Hekwerken	Bestaand	donker groen
- Hekwerken	Nieuw	graniet grijs
<b>VRIJSTAANDE WONING</b> (bouwnummer 21)		
- Metselwerk	Bestaande baksteen Reinigen/ herstellen	als bestaand
- Voegwerk	Plaatselijk herstellen	als bestaand
- Buitenkozijnen en deuren	Aluminium (renovatieprofiel)	basalt grijs
- Dakopbouw	Houten latten	vergrijsd (na verloop van tijd)
- Dakbedekking platte daken	Bitumen	
- Hekwerken	Staal	graniet grijs
<b>TERREIN</b>		
- Bestrating binnenterrein	Klinker	bestaand
- Hellingbaan	Beton	naturel
- Keerwanden hellingbaan	Beton	naturel
- Bestrating privéterrassen	Betontegels 500x500 mm	naturel
- Hekwerken	Staal	graniet grijs
- Bestaande poort (Torenlaan)	Staal	donkergroen

### 32. Afwerkstaat appartementen

In het navolgende overzicht is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt:

Ruimte	Vloer	Plafond	Wand
Hal	dekvloer	sputpleister	behangklaar
Woonkamer	dekvloer	sputpleister	behangklaar
Keuken	dekvloer	sputpleister	behangklaar
Toilet	vloertegels	sputpleister	wandtegels tot 1,40cm, daarboven sputpleister
Slaapkamer(s)	dekvloer	sputpleister	behangklaar
Badkamer	vloertegels	sputpleister	wandtegels tot plafond

			hoog
Technische ruimte	dekvloer	sputpleister	behangklaar (waar geen leidingen / installaties zitten)
Bergingen onder kapconstructie	dekvloer	Onafgewerkt, dakplaat groen	behangklaar
Berging/garagebox	betonvloer	Houtwolcementplaat	onbehandeld

### 33. Afwerkstaat algemene ruimten

In het navolgende overzicht is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt:

Ruimte	Vloer	Plafond	Wand
Gangzone	PVC vloer	BG: akoest. spuitwerk 2 <sup>e</sup> VD: akoest. Houtwolpanelen	Scanbehang met sauswerk
Trappenhuis	Bestaande tegelvloer	Akoestisch spuitwerk	Bestaande wandtegels met daarboven sauswerk
Trappen/ bordessen	Bestaande tegels	Akoestisch spuitwerk	Bestaande wandtegels met daarboven sauswerk
Parkeerkelder, incl. bergingen	Cementgebonden afwerkvloer met slijtlaag	Geïsoleerde houtwolcementpanelen	Bestaande wanden worden gesausd