

# UPSTAIRS

63 UPTOWN STUDIO'S EN APPARTEMENTEN



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING



# UP STAIRS

63 **U**PTOWN STUDIO'S EN APPARTEMENTEN

## TECHNISCHE OMSCHRIJVING

P18.018 / MEI 2018



## TECHNISCHE OMSCHRIJVING (TO)

### *Koopappartementen Upstairs, Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch*

Referentie: P18.018  
24-4-2018

<b>Opdrachtgever:</b>	BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier
<b>Ontwikkeling:</b>	SDK Vastgoed BV – Eindhoven
<b>Architect:</b>	Hilberink Bosch Architecten
<b>Constructeur:</b>	Raadgevend Ingenieursburo Van Nunen
<b>Adviseur bouwfysica:</b>	Peutz - Mook
<b>Keuken, tegels &amp; Sanitair:</b>	Van Wanrooij Keuken, Badkamer & Tegel Warenduys Regterweistraat 5 Postbus 69 4181 CE Waardenburg Tel: 0418 – 556 666 E-mail: info@vanwanrooij-warenhuys.nl
<b>Aannemer &amp; kopersbegeleiding:</b>	Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV Haya van Somerenstraat 4-01 Postbus 4118, 5004 JC Tilburg Tel: 013 – 542 20 63 Email: wonen@vandenvenbv.nl
<b>Makelaar:</b>	Paleiskwartier Makelaars Hugo de Grootlaan 82 5223 LC 's-Hertogenbosch Tel: 073 – 612 40 44 E-mail: info@paleiskwartier.nl
<b>Notaris:</b>	Huijbregts Notarissen Zuiderparkweg 280 Postbus 1272, 5200 BH 's-Hertogenbosch Tel: 073 – 691 87 87 E-mail: info@huijbregtsnotarissen.com

*Nota Bene:*

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.  
Deze technische omschrijving vormt een geheel met de tekeningen. Indien de technische omschrijving en de tekeningen niet met elkaar overeenstemmen, geldt deze technische omschrijving.*

## INHOUDSOPGAVE

A.	INLEIDING / ALGEMENE OMSCHRIJVING .....	2
B.	VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN .....	3
C.	CONSTRUCTIEVE OPBOUW .....	4
D.	AFWERKING VAN DE ALGEMENE RUITEN .....	7
E.	AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN .....	10
F.	TERREINVOORZIENINGEN .....	15
G.	VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE) EN GEBIEDSMANAGEMENT .....	15
H.	WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW .....	16

## A INLEIDING / ALGEMENE OMSCHRIJVING

### Inleiding

Het plan Upstairs omvat in totaal 63 koopappartementen, met allen een berging op niveau -1 (ten behoeve van de bewoners van Upstairs, commerciële ruimten en NUTS-partijen).

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de 63 koopappartementen in Upstairs. De toe te passen materialen worden door de aannemer bemonsterd en zijn ter goedkeuring van de opdrachtgever en de architect.

### Algemene omschrijving

De appartementen in Upstairs worden voorzien van een aantal belangrijke zaken voor uw wooncomfort, zoals:

- Geluidsisolatie:

In Upstairs worden geluidsisolerende zwevende dekvloeren toegepast voor een optimale geluidsisolatie, u kunt daarop ook parket of een andere harde vloerafwerking toepassen. Uw vloerafwerking dient wel aan de geldende normen te voldoen, er zijn richtlijnen opgenomen in de splitsingsakte.

- Duurzame energievoorziening WKO

De appartementen worden aangesloten op het duurzame ondergrondse systeem van warmte- en koudeopslag (WKO). Dit ingenieuze systeem biedt verwarming en verkoeling van de appartementen in Upstairs en wordt geëxploiteerd door Ennatuurlijk. Als aanvullende duurzame energievoorziening wordt momenteel onderzocht of er een aantal zonnepanelen opgenomen worden op het dak.

- Veiligheid:

- Videofooninstallatie. U hoort en ziet vanuit uw appartement wie aangebeld heeft en u kunt de algemene toegangsdeur op afstand openen.
- Alle appartementen worden conform de norm voorzien van een of meerdere rookmelders, welke worden aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een accu/batterij voor het geval van stroomuitval.

- Sanitair:

- Het sanitair wordt afgewerkt conform de brochure en tekeningen van Van Wanrooij Keuken, Badkamer & Tegel Warenduys.
- Er worden standaard vrijhangende toiletten en thermostatische douchemengkranen aangebracht.
- De tegelvloer ter plaatse van de douche komt op afschot te liggen (inloopdouche).

- Keuken:

- De appartementen worden voorzien van een complete keuken. De indeling is afhankelijk van het type. In de keukenbrochure inclusief tekeningen van Van Wanrooij vindt u de specificaties.

## **B VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN**

### **1. Het Bouwbesluit**

Eisen van toepassing welke van kracht zijn in het Bouwbesluit zoals dat ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor Upstairs (maart 2018) van toepassing is.

Ten aanzien van de daglichtberekeningen is voor enkele appartementen gebruik gemaakt van de zogenaamde krijtstreepmethode, zoals aangegeven op de technische verkooptekeningen.

In het Bouwbesluit worden de begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. In plaats daarvan worden de volgende ruimten als volgt benoemd:

<i>Woonkamer/ keuken/ slaapkamer/ leefruimte (studio's):</i>	<i>Verblijfsruimte</i>
<i>Gang:</i>	<i>Verkeersruimte</i>
<i>Berging:</i>	<i>Bergruimte</i>
<i>Toilet:</i>	<i>Toiletruimte</i>
<i>Badkamer:</i>	<i>Badruimte</i>

### **2. De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven, gemeente en brandweer**

### **3. Woningborg Garantie en waarborgregeling**

#### **Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?**

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Woningborg: geeft u meer zekerheid. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

#### **Als u een huis met Woningborg-garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:**

- Gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming gegronde gebreken niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- Wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht.

#### **Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?**

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd, vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

## C ALGEMENE OPBOUW

### 1. Peil

Als Peil wordt aangehouden ca. 7,10m + NAP (Peil=0) = bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (ter plaatse van de hoofdentree). Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De netto vrije hoogte in de appartementen bedraagt minimaal 2,60m<sup>1</sup> voor de verblijfsruimten. De algemene entree beschikt over een vrije hoogte van circa 3,5m<sup>1</sup>.

### 2. Fundering

De fundaties van Upstairs worden uitgevoerd als paalfundering. De fundaties worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

### 3. Woningscheidende vloeren en overige vloeren

De vloeren van de appartementen zijn betonnen breedplaatvloeren voorzien van zwevende dekvloeren, welke van de constructiewanden gescheiden worden middels schuimband. De dekvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal ter beperking van contactgeluid zodat ruim aan de daarvoor geldende norm wordt voldaan. Bij toepassing van een harde vloerbedekking (tegels of parket) is het niet toegestaan om nogmaals een zwevende laag toe te passen en dient de afwerking los gelegd te worden van de wanden. Geadviseerd wordt vooraf een exacte omschrijving van de vloeropbouw via de kopersbegeleiding van de aannemer op te vragen en deze omschrijving aan de leverancier van uw vloerbedekking voor te leggen.

De uit de gevel stekende balkons zijn van geprefabriceerd gewapend beton en zijn thermisch onderbroken van de betonvloeren van de appartementen. De balkonvloeren worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur met als afwerking een antislip profiel.

### 4. Woningscheidende muren, bouwmuren, kolommen en kelderwanden

De woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en eindgevels worden uitgevoerd in beton, kalkzandsteen, metal stud of gasbeton zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen voldoen. Constructieve bouwmuren, kolommen en kelderwanden worden in gewapend beton of kalkzandsteen uitgevoerd. De woningscheidende muren, constructieve bouwmuren, kolommen en kelderwanden worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur en de bouwfysisch adviseur.

### 5. Buitengevels en buitengevelopeningen

De buitengevels van de appartementen hebben een isolatiewaarde van minimaal  $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$ .

- Gevels (dichte delen)

De buitengevels worden opgetrokken in baksteen en prefab betonnen gevelelementen, type en kleur bemonstering aan opdrachtgever. Metselverband, voeg, kleur en formaat metselsteen ter goedkeuring van de opdrachtgever en architect.

- Plafonds overkraging

Ontwerp en afwerking nog te bepalen door architect in overleg met opdrachtgever.

- Waterslagen/ afdekkappen

Waterslagen zijn van gemoffeld metaal voorzien van ontdreuningsfolie of uitgevoerd in prefab beton, e.e.a. volgens tekening.

- Kozijnen en ramen

De kozijnen en ramen in de gevels en de toegang tot het balkon zijn van aluminium. Op deze kozijnen en ramen is het niet toegestaan om zonneschermen of dergelijken te monteren. De meest met zon belaste gevels worden voorzien van zonwerende beglazing conform de tekening in de bijlage. Bewassing van deze ramen is door de bewoner zelf zowel aan de binnen- als buitenzijde mogelijk. In de gevels zijn alle gevelopeningen voorzien van isolerende HR<sup>++</sup> beglazing.

- Voordeuren appartementen

Houten deurkozijn met dichte houten deur, met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), insteekcilinderslot met driepuntssluiting met dag en nacht schoot. Bij de voordeuren wordt een verchromde deurbelddrukker, deurknop en metalen spion voorzien. Deze deuren worden daar waar volgens norm of wetgeving nodig, zelfsluitend uitgevoerd. Een en ander ter goedkeuring van opdrachtgever.

- Deuren bergingen (kelder)

Stalen deurkozijn met dichte stompe met kunststof toplaag afgewerkte deur, met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), daarnaast hebben de bergingsdeuren een cilinderinsteekslot. Deurkruk blank metaal geëloxeerde uitvoering (deurkrukken entreehallen in luxe uitvoering). Deuren van bergingsgangen worden, daar waar volgens norm of wetgeving nodig, zelfsluitend uitgevoerd.

- Deuren algemene ruimten

Houten deurkozijn met houten deur, evt. met glasopening, met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), daar waar nodig voorzien van drangers. Deurkruk blank metaal geëloxeerde uitvoering (deurkrukken entreehallen in luxe uitvoering). De algemene deuren in de kelder worden voorzien van RVS schopplaten en de bijbehorende kozijnen voorzien van RVS hoekbeschermers. Deuren in de algemene ruimten worden, daar waar volgens norm of wetgeving nodig, zelfsluitend uitgevoerd.

- Hang- en sluitwerk

Hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en ter goedkeuring van de opdrachtgever. Het hang- en sluitwerk op van buitenaf bereikbare geveldelen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II en aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen op appartement niveau. (een keurmerk wordt niet geleverd)

- Tochtprofielen

Alle beweegbare delen in de buitengevel zullen in de sponning worden voorzien van tochtprofielen.

- Sleutelplan

Het sleutelplan bestaat uit de volgende typen sleutels:

1. algemene entreedeur/ voordeur appartement /algemene deuren / berging. (per appartement 4 sleutels).
2. postkast (per appartement 2 sleutels).

Voor de sleutels genoemd onder punt 1 zal gebruik gemaakt worden van gecertificeerde sleutels. Dit betekent dat alleen sleutels bijgemaakt kunnen worden op vertoon van een sleutelcertificaat. Het certificaat zal in het bezit worden gesteld van de VvE beheerder.



## **6. Daken en dakbedekking**

Het dak van de appartementen wordt uitgevoerd als een plat dak. Het platte dak wordt uitgevoerd in beton. Het dak wordt geïsoleerd waardoor een Rc-waarde van minimaal 6,0m<sup>2</sup>K/W bereikt wordt. Daaroverheen komt dakbedekking, kunststof of bitumen mechanisch bevestigd (op daktuin volledig verkleefde bitumen). Ter plaatse van de dakterrassen worden betontegels aangebracht (bemonstering aan opdrachtgever). Het is niet toegestaan om te graven c.q. beplanting in het dakterras aan te brengen teneinde de waterafvoerende en waterkerende voorzieningen niet te beschadigen. Mogelijke op de daken aanwezige kanalen en installaties zijn in het zicht. De dakterrassen op de 11e verdieping behorende bij de penthouses op de 10e verdieping zijn gelegen op het hoogste dakvlak. Dit betekent dat hier ook de rook- en ventilatiekanalen op uit komen. Deze worden zover mogelijk van de dakterrassen af versleept en voorzien van een koolstof filter die de lucht zuivert. Het kan voorkomen dat, bijvoorbeeld bij een ongunstige wind, u de restant geuren uit de rook- en ventilatiekanalen ruikt.

## **7. Hemelwaterafvoeren en buitenriolering**

Het hemelwater vanaf de balkons wordt afgevoerd middels een traditioneel hemelwaterafvoer (HWA) systeem welke, indien mogelijk, wordt weggewerkt in de gevel of constructie. Het kan voorkomen dat het HWA systeem op sommige plekken niet weggewerkt kan worden. In dat geval wordt het onderste gedeelte van de HWA buis, welke grenzen aan het openbaar gebied, uitgevoerd in thermisch verzinkte metalen onderdelen. Het hemelwater op de platte daken en dakterrassen wordt afgevoerd via een inpendige HWA-systeem.

## **8. Binnenwanden**

De dragende scheidingswanden van de woning worden uitgevoerd als betonnen wanden, dan wel kalkzandsteen, welke voldoen aan de geldende geluidsisolatie - voorschriften. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton en/of in metal stud met een dikte van 100mm waar nodig (kalkzandsteen incidenteel bij het dichtzetten van schachten in de woningen). De binnenwanden worden flexibel gemonteerd tegen aansluitende woningscheidende wanden, gevels en plafonds, conform bouwfysische eisen en geëigende productdetailleringen.

## D AFWERKING VAN DE ALGEMENE RUIMTEN

### Entreeportaal (begane grond)

Het entreeportaal is alleen toegankelijk voor bezitters van een sleutel en toegelaten bezoekers.

- Vloer:** Keramische vloertegels (min. 600x600mm) met een verzonken vloermat t.p.v. de entree. De plint wordt tevens uitgevoerd in tegels.
- Wanden:** Sputwerk.
- Puilen:** De kozijnen van de hoofdentree zijn van aluminium in een stalen kader, i.c.m. glas, scharnieren met scharnierbeveiliging (dievenklauw), zware deurdranger en cilinderinsteeksloot met dagschoot. De entreedeur is elektrisch vanuit het appartement te ontgrendelen middels een videofoon installatie. Tevens is de entreedeur ter plaatse van de entree zelf van buiten- en van binnenuit automatisch te openen.
- Brievenkasten** In de buitenpui van de entree komen afsluitbare metalen gemoffelde brievenkasten incl. huisnummer met RVS briefkleppen. Naam aanduiding via digitaal bellentableau. Aan de binnenzijde is de bovenzijde schuin afgewerkt. Alle brievenkasten zijn van binnenuit te ledigen.
- Belttableau:** Het digitale videofoonsysteem is bedienbaar vanuit de appartementen.
- Plafond:** De plafonds worden daar waar nodig uitgevoerd als een akoestisch plafond (conform de geldende normen).
- Overige:** Plafond verlichting volgens opgave architect. Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de entreehal wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter. Ten behoeve van de nutsbedrijven worden er invoerkasten in de entreehal en in de kelder geplaatst conform de eisen van de betreffende nutsbedrijven. De kasten zijn afsluitbaar met een cilinderslot en alleen te openen door de betreffende nutsbedrijven.

### Gangen begane grond en hoger

- Vloer:** Vloerbedekking conform opgave architect.
- Wanden:** Structuur spuitwerk kleur wit. Houten plinten fabrieksmatig afgelakt wit.
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit. Daar waar nodig worden in het plafond akoestische voorzieningen opgenomen.
- Overige:** Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de hal wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter. Plafondverlichting en/of wandverlichting volgens opgave architect. De armaturen van deze verlichting worden centraal geschakeld en aangesloten op de algemene meter.

### Trappenhuis (exclusief spiltrap)

- Vloer:** De trappen en bordessen in deze in pandige trappenhuisen worden uitgevoerd in prefab gewapend beton, schoon afgewerkt. De naden tussen de trappen/bordessen en wand worden afgekit.
- Wanden:** Structuur spuitwerk kleur wit, conform opgave architect. Houten plinten fabrieksmatig afgelakt wit.
- Plafond en onderzijde trappen:**  
De trappen in het centrale trappenhuis zijn voorzien van prefabbeton met trapbomen, bordessen met schrobranden. De onderzijde van de bordessen en de zijkant en onderzijde van de betontrappen worden voorzien van structuur spuitwerk kleur wit.
- Overige:** Verlichting aan plafond en/of wand.  
De leuning en balustrades worden in staal in nader te bepalen kleur uitgevoerd.

### **Bergingsgangen (niveau -1)**

- Vloer:** Monolithisch afgewerkte vloer.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen schoonwerk (onbehandeld).
- Puien:** Hardhouten afgelakt kozijn met stompe deur, voorzien van glasstrook. Tevens voorzien van schopplaten en hoekbeschermers.
- Plafond:** Onbehandeld beton.
- Overige:** Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen inzake brandveiligheid. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden opbouw wandcontactdozen in de gang aangebracht. In de gang wordt verlichting opgenomen die wordt aangesloten op de algemene meter. Verlichting op aanwezigheidsdetectie. De bergingsgangen zijn bereikbaar via een trappenhuis en/of de liften.

### **Bergingen (niveau -1)**

- Vloer:** Monolithisch afgewerkte vloer.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen schoonwerk (onbehandeld). In verband met doorstroom van lucht ten behoeve van ventilatie worden wanden niet tot plafond uitgevoerd, maximaal 15cm vrije ruimte tussen plafond en bovenkant wand.
- Puien:** Stalen kozijnen met deur voorzien van kunststof toplaag, cilinderslot.
- Plafond:** Onbehandeld beton. Aan het plafond kunnen mogelijk rioleringen en/of NUTS moeten worden.
- Overige:** Lichtpunt en schakelaar opbouw in de bergingen zijn aangesloten op een zwakstroominstallatie op de algemene meter. De mogelijkheid bestaat dat bij enkele bergingen leidingen t.b.v. algemene voorzieningen e.d. in het zicht komen.

### **Fietsenberging (niveau Begane Grond)**

- Vloer:** Monolithisch afgewerkte vloer.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen incl. voorzetwand (onbehandeld).
- Puien:** Aluminium kozijnen, automaat.
- Plafond:** Onbehandeld beton.
- Overige:** Lichtarmaturen en schakelaar opbouw  
Ca. 126 fietsenbeugels (2 stuks per appartement)  
De fietsenberging is voorzien van 10 wandcontactdozen (op algemene meter) ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen.

### **Huisvuilcontainers (niveau Begane Grond)**

- Vloer:** Hoogwaardige tegels.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen incl. voorzetwand schoonwerk (onbehandeld) met stootrand op ca. 1,50m<sup>1</sup>
- Puien:** Aluminium kozijnen, cilinderslot.
- Plafond:** Onbehandeld beton.
- Overige:** Lichtpunt en schakelaar opbouw  
De ruimte wordt mechanisch geventileerd (bovendaks of via de kelder).  
In de ruimte is een schrobput opgenomen.

### **Tussenstraat aan oostzijde**

Deze tussenstraat wordt eigendom van VvE Upstairs met een erfdienstbaarheid van recht van overpad aan de eigenaar van het naastgelegen perceel waar een hotel gepland staat. Aan het begin van deze tussenstraat wordt een afsluitbare poort aangebracht. De kosten voor onderhoud, herstel en eventuele vervanging van de inrichting en de poort komen gelijk verdeeld voor rekening van VvE Upstairs en de eigenaar perceel hotel.

### **Bergkast (niveau -1)**

Ten behoeve van het schoonmaken van de algemene ruimten is er een bergkast opgenomen conform tekening. De wand ter plaatse van de uitstortgootsteen is betegeld tot een hoogte van ca. 1,20m<sup>1</sup>. Warm en koud water is aangesloten op de centrale (warm)watervoorziening die apart bemeterd is of middels elektrische close in boiler van 15 liter. In de werkkast komt een aansluitpunt voor de boiler en een enkele wandcontactdoos met randaarde voor algemene doeleinden.

### **Technische ruimten niveau -1)**

In de kelder bevinden zich één of meerdere nodige technische ruimten zoals de WKO, vetvangruimten, hydrofoorroimte, meterkasten en de ruimte voor invoer voor nutsbedrijven. Deze ruimten en invoeren worden uitgevoerd conform de eisen van de betreffende nutsbedrijven. De technische ruimten zijn afsluitbaar met een cilinderslot en alleen te openen door de betreffende nutsbedrijven.

### **Liften (2 stuks)**

De liften voldoen in ieder geval aan de volgende specificaties:

- voldoen aan "geboden toegang" voor rolstoelvervoer;
- geschikt voor brancardvervoer;
- hefvermogen 1.000 kg;
- hefsnelheid 1,0 m/s;
- vrije doorgang deuren ca. 900 x 2100 mm;
- cabine afmeting (bx dxh) ca. 1,1 x 2,1 x 2,2 m;
- eenzijdig schuivende telescoopdeuren;
- liftfronten, schachtdeuren en muuromkappingen in rvs;
- vloerafwerking in linoleum;
- wand voorzien van een leuning en voorzien van een grote spiegel;
- de liften voldoen aan de in het bouwbesluit gestelde geluidseisen;
- Fabrikant en type liften ter goedkeuring van opdrachtgever.

### **Elektra en water algemeen verbruik**

De installaties in de algemene ruimten worden volgens de thans geldende normen (NEN 1010) uitgevoerd. De elektrische installatie is van fabricaat Busch & Jaeger (o.g.) en wordt in de algemene gangen als inbouw uitgevoerd (bergingsgangen -1 opbouw materiaal). Alle waterleidingen worden in metaal of kunststof uitgevoerd. In een nader te benoemen ruimte wordt een meterkast voor algemeen gebruik ingericht. De tappunten worden indien nodig geplaatst achter een drukverhogingsunit.

## E AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

### 1. Algemeen

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de koopappartementen van Upstairs, Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch.

Algemeen:

- Alle begane grondvloeren en de verdiepingsvloeren in de appartementen zijn uitgevoerd als zwevende dekvloer (ter beperking van contactgeluid) bestaande uit een isolatieplaat, folie, en een dekvloer van anhydriet of cement gebonden mortel. De folie wordt met een randstrook opgezet tegen de wanden. E.e.a. conform bouwfysische eisen van het bouwbesluit.
- Sanitair conform brochure en tekening van Van Wanrooij Keuken, Badkamer & Tegel Warendhuys.
- Inloopdouche met tegelvloer op afschot (incl. doucheput).
- Het sanitair en tegels wordt omschreven in de sanitair brochure welke verkrijgbaar is via de makelaar.
- De binnendeurkozijnen zijn van staal en meestal voorzien van een bovenlicht, met uitzondering van de meterkast en de berging(en) waar een dicht bovenpaneel voorzien wordt. Binnendeurkozijnen tussen woonkamer en hal worden, locaties aangegeven conform tekening, ook uitgevoerd zonder bovenlicht. De kozijnen zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, afgehangen aan paumelles.
- In badkamer(s) en toiletruimte(s) worden kunststeen antraciet onderdorpels toegepast onder de binnendeuren.
- De wanden worden standaard behangklaar (zonder behang, er zitten oneffenheden in) opgeleverd m.u.v. badkamer(s) en toiletruimte(s), deze worden betegeld conform afwerkstaat.
- Ter plaatse van steenachtige borstweringen worden kunststeen vensterbanken in lichte kleur toegepast m.u.v. badkamer(s) en toiletruimte(s), daar wordt tegelwerk aangebracht.
- Appartementen zijn voorzien van opstelplekken ten behoeve van een wasmachine en condens droger (positie conform verkooptekening).
- In uw appartement worden diverse wandcontactdozen, lichtpunten en CAI/ telefonie/data aansluitpunten aangebracht. De mogelijkheid bestaat om deze naar wens te verplaatsen of meer aansluitpunten aan te laten brengen (m.u.v. een aantal door de norm vastgestelde posities en/of constructieve beperkingen) . Bij de kopersbegeleiding van de aannemer kunt u voor meer informatie terecht evenals over de sluitingsdatum voor deze wijzigingen.
- De keuken in het appartement wordt na oplevering aangebracht door de keukenleverancier. De kopersbegeleiding van de aannemer kan u hierover verder informeren. De mogelijkheid bestaat om, in overleg met de keukenleverancier en de kopersbegeleiding, de keuken verder naar uw specifieke wensen aan te passen.

### 2. Stelposten

Voor de keuken en tegels zijn de volgende stelposten opgenomen:

- |  |                                 |
|--|---------------------------------|
| • Stelpost keuken in de studio's, zijnde de bouwnummers 1.1, 1.2, 1.5, 2.1, 2.2, 2.5, 3.1, 3.2, 4.1, 4.2, 5.1, 5.2, 6.1, 6.2, 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, 8.5 (leveren, plaatsen en aansluiten): | € 4.000,- incl. 21% B.T.W.      |
| • Stelpost keuken (leveren, plaatsen en aansluiten):   | € 4.400,- incl. 21% B.T.W.      |
| • Stelpost keuken bouwnummers 4.6, 7.4, 9.1, 9.2, 10.1 en 10.2 (leveren, plaatsen en aansluiten):  | € 6.400,- incl. 21% B.T.W.      |
| • Stelposten tegels t.b.v. badkamer en toiletruimte (incl. aanbrengen en snijverlies):   |                                 |
| • Vloertegels (300x300mm):   | € 65,20 per m2 incl. 21% B.T.W. |
| • Wandtegels (200x250mm, liggend aangebracht):   | € 52,65 per m2 incl. 21% B.T.W. |

Stelposten zijn verrekenprijzen, deze kunt u laten verrekenen met de eventuele meerprijs van uw wensen. Sanitair en tegelwerk kunt u alleen wijzigen bij de aangewezen leverancier. Een casco oplevering van de badkamer is niet mogelijk.

### 3. Afwerking per vertrek (indien van toepassing, e.e.a. volgens de technische verkooptekening)

#### Woonkamer

- Vloer:** Zwevende dekvloer;
- Wanden:** Behangklaar, kleur wit;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit;
- Vensterbanken:** Kunststeen ter plaatse van steenachtige borstweringen volgens opgave architect;

#### Keuken

Vloer, wanden en plafond als woonkamer

**Apparatuur:** De appartementen worden standaard opgeleverd met een keukenopstelling inclusief de volgende inbouwapparatuur:

- combi magnetron/ oven;
- vaatwasser;
- koelkast;
- keramische kookplaat;
- recirculatie afzuigkap;

Meer gedetailleerdere informatie is beschikbaar in de keukenbrochure en tekeningen van Van Wanrooij Keuken, Badkamer & Tegel Warenhuys.

De keukenopstellingen zoals aangegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief.

Het plaatsen van een kookeiland is mogelijk tegen meerprijs, voor zover deze niet reeds is opgenomen in de keukenbrochure van het appartement.

**Aansluitpunten elektra:** De keuken bevat de volgende standaard elektra aansluitpunten, zie tevens de tekeningen van Van Wanrooij Keuken, Badkamer & Tegel Warenhuys:

- 1 x wandcontactdoos t.b.v. kookplaat op aparte groep 230V (Perilex aansluiting);
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep 230V;
- 3 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad 230V (m.u.v. de studio's, daar 2 x dubbele wandcontactdoos);
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron/oven op aparte groep 230V;
- 1x wandcontactdoos t.b.v. koelkast 230V;
- 1x wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap 230V;
- 1x loze leiding t.b.v. boiler;

**Ventilatie:** • Afzuigpunt mechanische ventilatie;

**Overige:** • Aansluitpunt voor koud en warm water t.b.v. de keukenmengkraan;

• Gezamenlijk afvoerpunt t.b.v. gootsteen en vaatwasser;

• Koudwater aansluitpunt t.b.v. vaatwasser;

In kookeilanden kan gekozen worden voor spoelen en/of koken.

#### Toilet (indien separaat)

- Vloer:** Tegelvloer op zwevende dekvloer,
- Wanden:** Tegelvloer tot een hoogte van circa 1,40m<sup>1</sup>, daarboven structuur spuitwerk kleur wit;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit;

- Ventilatie:** Afzuigpunt voor mechanische ventilatie
- Overige:** Het toilet bevat het volgende sanitair:
- wit keramisch vrij hangend toilet;
  - wit keramisch fonteintje voor koud water, met kraan, verchroomd sifon, muurbuis.

### **Badkamer**

**Aansluitpunten elektra:** De badkamer bevat 1 x een dubbele wandcontactdoos per wastafel.

- Vloer:** Tegelvloer op zwevende dekvloer;
- Wanden:** Tegelwerk tot plafond;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit;
- Ventilatie:** Afzuigpunt voor mechanische ventilatie
- Overige:** De badkamer bevat het volgende sanitair (e.e.a. conform badkamer brochure en de tekeningen van Van Wanrooij Keuken, Badkamer & Tegel Warenhuys):
- Inloopdouche met douchevloer op afschot (afvoer middels doucheput);
  - Thermostatische mengkraan en douchegarnituur met glijstang en verchroomde greep;
  - Twee witte keramische wastafels, met één-hendel mengkraan, verchroomde sifon, muurbuis (m.u.v studio's en tweekamerappartementen, daar is 1 wastafel opgenomen);
  - Boven wastafels aansluitpunt t.b.v. lichtarmatuur alsmede een dubbele wandcontactdoos naast wastafel(s);
  - Wit keramisch vrij hangend toilet (indien op tekening aangegeven);
  - Elektrische designradiator.

### **Hal**

- Vloer:** Zwevende dekvloer;
- Wanden:** Behangklaar, kleur wit;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit.
- Overige:** Videfoon bedieningsapparaat (indien geen hal aanwezig dan in de woonkamer);

### **Slaapkamers (tevens wand 1,4m1 hoog, van kalkzandsteen of gasbeton, in de studio's)**

- Vloer:** Zwevende dekvloer;
- Wanden:** Behangklaar, kleur wit;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit.

### **Inpandige berging**

- Vloer:** Zwevende dekvloer;
- Wanden:** Structuur spuitwerk kleur wit, ter plaatse van de installatietechniek wordt de wand egaal wit afgewerkt.;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit;
- Ventilatie:** Afzuigpunt voor de mechanische ventilatie
- Overige:** Conform verkooptekening aansluitpunten voor:
- 1x wandcontactdoos op een separate groep t.b.v. een wasmachine, indien op tekening aangegeven (incl. tapkraan koudwater). In een enkel geval is deze elders opgenomen.

- 1x wandcontactdoos op een separate groep t.b.v. een condensdroger, gepositioneerd bij wasmachine.
- Gezamenlijke afvoer voor wasmachine en condensdroger.
- 1 dubbele wandcontactdoos in combinatie met lichtschakelaar, met uitzondering van de studio's waar een enkele wandcontactdoos opgenomen wordt, voor algemeen gebruik.
- 1 lichtpunt in plafond.
- Warmte-unit (WKO).
- Mechanische ventilatie-unit.
- Vloerverwarming verdeler.

#### **Hekwerk/ scherm balkons & tuin**

De hekwerken/ schermen op de balkons, dakterrassen en tuinen bestaan hoofdzakelijk uit verduurzaamd metaal. De hekwerken/ schermen zijn op de verkooptekeningen schematisch weergegeven, e.e.a. volgens nader te bepalen ontwerp architect. De balkons worden conform constructieve-, veiligheids- en bouwfysische eisen uitgevoerd. Ter plaatse van de privétuinen en dakterrassen worden conform ontwerp betonnen terrastegels aangebracht (bemonstering door de opdrachtgever). De privé tuinen van de appartementen welke direct aan de binnentuin grenzen worden voorzien van privacyschermen 1.8 meter hoog (matglas), plaats conform tekening. De aangebrachte plantenbakken vormen de overige grenzen tussen de privé tuinen en de algemene binnentuin, ze zijn niet geheel afgesloten van het binnenterrein. Deze worden beplant door opdrachtgever en onderhouden door de VvE.

#### **4. Installaties**

##### **Riolering**

De binnenriolering is van kunststof met Komokeur. Bereikbare leidingen worden in PPC of slagvast PVC (o.g.) uitgevoerd. Per appartement is er een gezamenlijk aansluitpunt voor de gootsteen en vaatwasser in de keuken, een gezamenlijk aansluitpunt voor de wasmachine en condensdroger, een gezamenlijk aansluitpunt voor de douche, closetpot (indien van toepassing) en wastafel(s) in badkamer, en een gezamenlijke aansluiting voor de closetpot en het fonteintje in het toilet (indien separaat toilet aanwezig).

##### **Elektra, water, sanitair, gas**

De installaties worden volgens de thans geldende normen uitgevoerd en in keuken, badkamer en toiletruimte conform de tekeningen van Van Wanrooij Keuken, Badkamer & Tegel Warenahuys.

**Elektrische installatie:** De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens NEN 1010 in inbouw uitvoering (m.u.v. inwandige berging) fabrikaat Busch & Jaeger o.g. Bij alle appartementen is het dakterras of balkon voorzien van een lichtpunt met armatuur (ter bemonstering aan opdrachtgever), dat van binnenuit bedienbaar is. De positie van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen kunnen in overleg met de aannemer door u zelf gewijzigd worden (met uitzondering van een aantal vastgestelde posities en afhankelijk van de voortgang bouw). Alle CAI, telefoon/data en elektra aansluitpunten worden, m.u.v. de keuken, op circa 30cm boven de vloer gemonteerd, tenzij gemonteerd in combinatie met een lichtschakelaar. De schakelaars worden allen op standaard hoogte (1,05 meter + vloer) gemonteerd (m.u.v. de keuken). Ruimtethermostaten, videofoon worden op een hoogte van 1,50 meter +vloer gemonteerd.

**Warm tapwater:** Per appartement wordt een warmte-unit geplaatst ten behoeve van warm tapwater en de ruimteverwarming en -verkoeling.

**Koud tapwater:** Ten behoeve van de wasmachine wordt een koudwatertapkraan met slangwartel aangebracht. Alle waterleidingen worden in koper of kunststof uitgevoerd. De meters van koud tapwater en elektra zijn afleesbaar in de meterkasten. De tappunten worden indien nodig geplaatst achter een drukverhogingsunit.

**Gas:** Er wordt géén gasleiding aangelegd. De keuken is voorzien van een aansluitpunt t.b.v. een elektrische kookplaat. Enkele voordelen van elektrisch koken zijn dat er geen verbrandingsgassen in het appartement achterblijven en dat het veiliger is met het oog op brandgevaar.

##### **Ventilatie**

De ventilatie van het appartement geschiedt middels natuurlijke aanvoer via gevelroosters en mechanische afvoer via afzuigpunten in het plafond.



### **Ruimteverwarming**

De woningen in het Paleiskwartier worden aangesloten op een geavanceerd verwarmingssysteem, waarbij gebruik wordt gemaakt van opslag warmte en koude in de bodem van het Paleiskwartier. Het doel van dit energiesysteem is het minder belasten van het milieu door forse beperking van CO<sub>2</sub>-uitstoot, waarbij het comfort gewaarborgd blijft. Als gevolg van dit systeem is de regelbaarheid trager dan met radiatoren en is het aan te raden geen gebruik te maken van de z.g. nachtverlaging. In de zomer wordt de warmte in de bodem opgeslagen. Deze warmte wordt in de winter gebruikt voor verwarming van de appartementen. In de winter wordt de koude opgeslagen in de koude bron. Deze koude wordt in de zomer gebruikt voor verkoeling van met name de kantoren in het Paleiskwartier.

Vanuit de warme grondwaterbron wordt het water naar de technische ruimte van Upstairs getransporteerd. In deze technische ruimte wordt via een warmtepomp, warmte aan het grondwater onttrokken en afgegeven aan het installatiewater ten behoeve van de ruimteverwarming en het warme tapwater voor de appartementen. Indien de warmtelevering via de warmtepomp ontoereikend is om voldoende warmte voor het bereiden van warm tapwater en/ of ruimteverwarming te produceren dan wordt het water na-, dan wel, mede verwarmd door middel van centraal geplaatste aardgasketels. Het installatiewater ten behoeve van de warmtapwaterbereiding en ruimteverwarming wordt via een leidingstelsel naar de warmwatertoestellen in de appartementen getransporteerd. Bij het warmwatertoestel (in de werkkast, berging, of elders, zie tekening) wordt een verbruiksmeter geplaatst, zodat de exploitant en u exact kunnen zien hoeveel warmte er gebruikt is. De exploitant zorgt voor de aanleg en het onderhoud van het systeem tot de levergrens. Voor inspecties en het onderhoud dient de exploitant periodiek toegang te krijgen tot het appartement. De bewoners van de betreffende appartementen zullen vooraf op de hoogte gebracht worden van een komende inspectie en dienen hieraan medewerking te verlenen. Vanaf het warmwatertoestel stroomt het water naar de vloerverwarmingsinstallatie. De temperatuur in de woonkamer wordt geregeld middels een ruimtethermostaat waarmee de gewenste ruimtetemperatuur ingesteld kan worden. De regeling per verblijfsruimte conform Woningborg zorgt voor de aansturing van de klep voor de warmtelevering.

De te realiseren minimale binnentemperaturen voor de appartementen:

- Woonkamer	:	20 °C
- Slaapkamer	:	20 °C
- Badkamer	:	22 °C
- Toiletruimte	:	15 °C
- Entree/hal	:	15 °C
- Onbenoemde ruimten	:	20 °C
- Inpandige bergruimten	:	niet actief verwarmd

### **Ruimteverkoeling**

In de zomerperiode wordt bij een buitentemperatuur van ca. 22°C overgeschakeld naar het leveren van verkoeling. Hiervoor wordt de bestaande infrastructuur van het verwarmingssysteem gebruikt. Het complex is verdeeld in twee zones, afhankelijk van de buitentemperatuur en de zoninstraling wordt er per zone overgeschakeld van warmte naar verkoeling. Het omschakelen kan enige tijd duren i.v.m. voorkomen van pendelen van het systeem. Met deze verkoeling kunt u de ruimten een paar graden onder de buitentemperatuur verkoelen. Het betreft geen airconditioning. In de winter en koudere perioden is de verkoeling optie niet beschikbaar.

Vanwege het toepassen van de verkoeling optie zal in de zomer geen warmte worden geleverd voor ruimteverwarming. Indien vanwege een langdurige periode met lage buitentemperatuur verwarming benodigd is wordt het centrale verwarmingssysteem weer ingeschakeld. Uiteraard wordt het warmtapwater gedurende het gehele jaar normaal opgewarmd.

### **Deurbelinstallatie**

Er wordt in de meterkast een deurbeltransformator gemonteerd t.b.v. de schel, welke in de gang/hal (in de studio's komt deze in de woonkamer) geplaatst wordt. Deze bel is vanaf de toegangsdeur van het appartement met een verchromde drukknop te bedienen.

### **Videofoon installatie**

In elk appartement wordt een videofoon installatie met kleurenscherm (op circa 1,5 meter hoogte) gemonteerd, waarmee de bewoner kan zien en horen wie er aan de hoofdentree heeft aangebeld, en waarmee de hoofdtoegangsdeur geopend kan worden.

### **Rookmelders**

Per appartement worden conform de eisen van het bouwbesluit rookmelders geplaatst die aangesloten worden op het lichtnet en zijn voorzien van een accu/batterij voor het geval van stroomuitval.

### **Telefonie / internet / CAI**

In elk appartement wordt in de woonkamer een bedrade aansluiting voorzien van CAI en UTP (CAT-6). Iedere slaapkamer wordt voorzien van een loze leiding. De aansluitkosten van het door u te kiezen telecom- en ICT bedrijf zijn niet in de koopsom opgenomen.

### **Glasvezel**

Alle appartementen worden aangesloten op glasvezel. De installatie hiervan komt in de meterkast te hangen. In de meterkast wordt 1 dubbele wandcontactdoos aangebracht. De aansluitkosten van het betreffende nutsbedrijf zijn niet in de koopsom opgenomen.

## **F TERREINVOORZIENINGEN**

### **De binnentuin**

De binnentuin is privéterrein van de gezamenlijke appartement eigenaren van Upstairs, afsluitbaar en enkel toegankelijk voor de bewoners van de woonappartementen (en uiteraard voor onderhoud). De invulling van de binnentuinen worden nader bepaald in overleg tussen de architect en de opdrachtgever.

### **Onderhoudsvoorzieningen gemeenschappelijke tuin**

Ten behoeve van het onderhoud is de gemeenschappelijke tuin voorzien van aansluitpunten voor water (afsluitbaar) en elektriciteit. Deze aansluitingen zijn aangesloten op de algemene meters voor de VVE.

### **Parkeergarage (conform verkooptekening)**

De parkeerplaatsen ten behoeve van Upstairs liggen in de ondergrondse stallinggarage, gelegen onder plan Belvédère tussen de Vijverlaan en de Vlijmenseweg. Om bij uw parkeerplaats te komen steekt u vanaf Upstairs de Vijverlaan over en gaat daar middels een entree op maaiveld de lift in naar uw parkeerplaats op niveau -2. Het in- en uitrijden van de deze stallinggarage geschiedt aan de zijde van de Vlijmenseweg.

## **G VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE) EN GEBIEDSMANAGEMENT**

De koper(s) van een appartement worden lid van de zogenaamde "Vereniging Van Eigenaars" en mede-eigenaar van Upstairs met ondergrond voor een in het splitsingsreglement bepaald breukdeel. De belangrijkste rechten en plichten die hierdoor ontstaan, worden opgenomen in een splitsingsakte, waarin het splitsingsreglement en in het huishoudelijk reglement zijn opgenomen. Deze stukken worden bij de notariële levering aan iedere eigenaar overhandigd. Elk appartement krijgt een eigen appartementsnummer, met de bijbehorende berging. De VvE-manager/ administrateur begeleidt het opmaken van- en is behulpzaam bij het opstellen van een huishoudelijk reglement. Hierin worden zaken geregeld zoals bijvoorbeeld gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, eisen met betrekking tot de geluidsoverdracht/isolatie van vloeren e.d. De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het complex zijn gemeenschappelijk eigendom van de appartementseigenaren. De vereniging is belast met het beheer en het onderhoud van het gehele complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden uit gemeenschappelijke gelden voldaan. Deze kosten zijn onder andere kosten van opstalverzekering, WA-verzekering huiseigenaren, rechtsbijstandsverzekering, administratie, onderhoud aan gemeenschappelijke installaties, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en ramen, gemeenschappelijk elektra en waterverbruik, tuinonderhoud, klein onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud. Hiertoe wordt door de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten gestort. Over een inschatting van de hoogte van de servicekosten kan de makelaar u nader informeren op basis van referenties van andere gebouwen. Het bestuur van de vereniging wordt samengesteld uit de leden. De uitvoerende taak berust bij een administrateur, die daartoe door de vereniging wordt benoemd. De eerste administrateur wordt voor een periode van 2 jaar na oplevering door de opdrachtgever aangesteld. Tot de taakstelling van de

administrateur behoort onder meer het management van onderhoud aan installaties, het afsluiten van verzekeringen, het opstellen van een jaarlijkse begroting van de servicekosten en het beheren van de servicegelden.

Upstairs wordt juridisch gesplitst in meerdere verenigingen. In de hoofdvereniging vallen alle gemeenschappelijke zaken zoals de binnentuin, gevels en daken. In de verschillende ondersplitsingen worden de verdelingen vastgelegd van de individuele appartementsrechten.

## **GEBIEDSMANAGEMENT**

In het Paleiskwartier worden in totaal ca. 2.000 appartementen gebouwd. BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier vindt het niet alleen belangrijk om een hoge kwaliteit van gebouwen en openbare ruimten te realiseren, maar vindt het ook van groot belang dat deze kwaliteit tot in de lengte van jaren gehandhaafd blijft. Daarom is speciaal voor het Paleiskwartier een gebiedsmanagement in het leven geroepen welke ten doel heeft om de hoge kwaliteit van wonen, leven en verblijven in het Paleiskwartier te waarborgen. Het gebiedsmanagement Paleiskwartier wordt door en voor bewoners van het Paleiskwartier aangestuurd en beheerd.

## **H WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW**

### **Voorbehoud wijzigingen**

Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeiend uit eisen van constructies, van overheidswege, van Woningborg en door de nutsbedrijven. Ook kunnen eventuele wijzigingen in technische zin noodzakelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de woning en/ of ontwerp.

### **Voorbehoud inrichting omgeving**

Ten aanzien van de toekomstige omgeving rondom Upstairs is een goede indruk te krijgen door middel van de gebiedsmaquette in het Infocentrum. Deze maquette dient echter gezien te worden als een indicatie van de inrichting van de omgeving. Op het moment van druk van dit document, welke met de meest recente informatie is samengesteld, waren nog niet alle omliggende gebieden in ontwikkeling. Er kunnen zich dus wijzigingen voordoen omtrent de inrichting van de omgeving rondom Upstairs.

### **Maten, merknamen**

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa. Oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten, gemeten volgens NEN 2580, tenzij anders vermeld. Waar merknamen genoemd worden, dient gelezen te worden als: of gelijkwaardig. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven is.

### **Disclaimer**

Deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks de zorgvuldige uitwerking wordt er een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met de koper zal geven. Bij tegenstrijdigheden in contractstukken tussen de technische omschrijving en de tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving bindend.

Bijlage: tekening locatie opgenomen zonwerende beglazing Upstairs

*BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier, 24 april 2018*