

# Kwaliteit, veiligheid, comfort en duurzaamheid

## **Van der Wiel Bouw Kwaliteit**

Bij Van der Wiel Bouw hebben wij passie voor kwaliteit. Kwaliteit in vormgeving maar ook in materialen, ruimte en comfort. Wij ontwikkelen en bouwen daarom alleen woningen waarin we zelf graag zouden willen wonen. Dat doen wij als familiebedrijf met onze roots in Noordwijk al ruim 100 jaar en op de website [www.vanderwielbouw.nl](http://www.vanderwielbouw.nl) vindt u dan ook vele projecten die wij reeds hebben gerealiseerd en waar kopers, professionele opdrachtgevers en bezoekers met veel plezier wonen, werken of recreëren. Onze kwaliteiten vindt u niet alleen terug in het eindproduct maar ook in het proces en het contact met onze klanten. Wij vragen ons daarbij constant de vraag, "Wat zouden wij zelf willen en hoe zouden wij zelf behandeld willen worden". Een goed bouwproces met aandacht voor de klant en de kwaliteit moet uiteindelijk leiden tot een gebouw waar wij zelf ook zouden willen wonen, werken of recreëren, dan is het pas goed. Ook hier hebben wij ons die vraag gesteld en vanuit die optiek hebben wij de Meelfabriek ontwikkeld.

Omdat de Meelfabriek is ontwikkeld met oog voor haar gebruikers/bewoners zijn vormgeving, ruimtebeleving en wooncomfort van een hoog niveau. De appartementen sluiten dan ook aan op de woonwensen van mensen die hoge eisen stellen. Een voorbeeld hiervan is de grote mate van vrij indeelbare plattegronden waarbij onze medewerkers u graag adviseren over de mogelijkheden om uw wensen zo veel mogelijk te verwezenlijken. Een of twee slaapkamers, een grote woonkamer met een open woonkeuken of juist een afgesloten keuken, het kan allemaal. Ook de indeling en afwerking van de keuken, toilet(ten) en badkamer(s) is geheel vrij en naar wens van de toekomstige bewoners te realiseren. Voor de aankoop en installatie van de keuken, de tegels en het sanitair zijn ruime stelposten voorzien (zie technische omschrijving). Ook wensen met betrekking tot de elektrische installatie, extra groepen voor de keuken, extra wandcontactdozen, geschakelde wandcontactdozen voor staande lampen, een alarminstallatie, schakelaars en/of dimmers het is geen probleem, onze adviseurs helpen u graag.

## **Veiligheid**

Bij de ontwikkeling van de appartementen hebben wij goed gekeken naar veiligheid. Natuurlijk zijn alle verplichte maatregelen aan brandwerende vloeren, veiligheidstrappenhuizen, brandwerende puien, zelfsluitende deuren en rookmelders opgenomen maar daarnaast worden alle appartementen en ook de garage onder de Singeltoren uitgerust met sprinklers. De sprinklerinstallatie detecteert, controleert en bestrijdt een beginnende brand zodat u en uw medebewoners gealarmeerd worden en kunnen ingrijpen cq. het gebouw veilig en op tijd kunnen verlaten. Bij een brand activeren de in de sprinklerinstallatie geplaatste sprinklers door de warmteontwikkeling, meestal rond de 68 °C. Afhankelijk van de ontwikkeling van de brand activeren/openen meerdere sprinklers, de op de sprinklers aangesloten brandmeldcentrale zal onmiddellijk een brandmelding doorsturen naar de alarmcentrale en omdat de blussende werking van de sprinklerinstallatie onmiddellijk na detectie van een brand begint wordt een grote uitbreiding van een brand voorkomen en daarmee de schade zo veel mogelijk beperkt.

## **Comfort**

Met het oog op comfort zijn alle gevels, daken en vloeren goed geïsoleerd en zijn de gevelkozijnen voorzien van dubbele beglazing en maar is ook aandacht geschonken aan geluidisolatie tussen de woningen

onderling. Zo worden er comfortverhogende zwevende dekvloeren toegepast ter plaatsen van de verblijfsruimten en is er een afzonderlijke technische ruimte voor de opstelling van verwarming-, warmwater- en ventilatie-installatie waardoor geluid in de verblijfsruimte zoveel mogelijk wordt beperkt. Het toepassen van een waterdrukverhogende hydroforinstallatie staat vervolgens garant voor een fijne douche en/of een snelle vulling van het bad ook al zit u op de 8e of misschien wel de 12e verdieping. Verder worden alle appartementen uitgerust met zeer comfortabele vloerverwarming en vloerkoeling waardoor u geen hinder heeft van ruimte-innemende of stofaantrekkende radiatoren. Om het comfort naar behoefte te regelen zijn alle verblijfsruimte afzonderlijk op de door u gewenste temperatuur in te stellen. (Let op! U kunt binnen één appartement niet gelijktijdig voor koelen en verwarmen kiezen. De optie koelen of verwarmen geldt gelijk voor het hele appartement).

### **Duurzaamheid**

Natuurlijk wordt er voor zowel de nieuwe Singeltoren als voor de transformatie van bestaande gebouwen zoveel mogelijk gebruik gemaakt van duurzame bouwmethodes en producten. Het hergebruik van bestaande gebouwen zoals het Molengebouw en het Riffellokaal is natuurlijk al duurzaam op zich en daarom worden dan ook aantrekkelijke aftrekposten voor de belasting geboden. (In de prijslijst ziet u welke bedragen aftrekbaar zijn voor uw inkomstenbelasting 2016-2017). De eerder genoemde vloerverwarming en koeling geschiedt middels slangen in de zwevende dekvloer en in combinatie met zeer duurzame warmtepomptechniek. Warmtepomptechniek is een techniek waarbij met één of meer warmtepompen omgevingswarmte van een laag temperatuurniveau naar een hoger cq. bruikbaar temperatuurniveau wordt gebracht. De warmte kan worden onttrokken aan de omgeving, de buitenlucht maar ook uit ventilatie cq. binnenlucht. De principiële werking van een warmtepomp kan eenvoudig worden verklaard aan de hand van de werking van een koelkast. Als we een pak melk in de koelkast zetten, dan willen we dat de temperatuur van de melk laag wordt en blijft. Er wordt via de verdampers van de koelkast warmte aan het pak melk onttrokken waardoor het pak melk zal afkoelen. De onttrokken warmte wordt afgevoerd via het rasterwerk aan de achterzijde (de condensor) van de koelkast. Het hele proces wordt aangedreven door een compressor. Aan de verdampers van de warmtepomp dient (i.p.v. het pak melk) een energiebron (buitenlucht) te worden gekoppeld waar energie aan kan worden onttrokken. Aan de condensor van de warmtepomp dient een laagtemperatuur afgiftesysteem te worden gekoppeld (vloerverwarming) waar warmte of koude kan worden afgegeven. De technologie van de warmtepomp is dus geschikt voor zowel warmte- als koudevraag en kan beide producten leveren met een energetisch veel hoger rendement dan in het geval van traditionele technologie zoals een CV-ketel op gas. Ter vergelijking, het rendement van een goedwerkende Hr-ketel is zo'n 90-95%. Voor het warmtepompsysteem hebben wij slechts elektriciteit nodig en rendementen tussen de 400 en 600% zijn goed mogelijk. Eenvoudig kan worden gesteld dat 1kWh aan elektrische energie 4 tot 6kWh aan verwarming- koelvermogen oplevert. De energie onttrokken aan de buitenlucht wordt dus afgestaan aan het water van de vloerverwarming indien er vraag is naar verwarming. Bij de vraag naar koeling zal het warmtepompsysteem het watercircuit juist koelen naar circa 18-20 graden en zo kan door het relatief koudere water in de "vloerverwarming" het appartement worden gekoeld. Dit is naast duurzaam en milieuvriendelijk ook zeer comfortabel, maakt een gasaansluiting overbodig en een ieder die af en toe zijn energierekening bekijkt zal beamen dat gas het grootste deel uitmaakt van de jaarlijkse kosten.

Een ander belangrijk component van dit systeem is de forse reductie op de uitstoot van het broeikasgas CO<sub>2</sub>. Dit ligt fors lager t.o.v. vergelijkbare traditionele systemen en draagt behalve aan een lage energierekening ook bij aan de milieu doelstellingen in het kader van landelijke en Europese doelstellingen. Op de daken van de gebouwen worden tevens zonnepanelen opgenomen zodat middels "gratis" zonlicht de energiezuinige LED-verlichting in de algemene ruimten kan worden voorzien van stroom. Kortom een appartement in de Meelfabriek is van goede kwaliteit, veilig comfortabel en zeer duurzaam.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## MOLEN EN RIFFELLOKAAL

### 1. ALGEMEEN

Daar de restauratie en verbouw van het Molen en Riffellokaal bestaande monumentale gebouwen betreft is het Bouwbesluit niet onverkort van toepassing. Dien ten gevolge zal ook geen energielabel voor de woningen worden verstrekt. Voor wat betreft de constructieve en brandveiligheid wordt het plan wel getoetst door de gemeente Leiden.

### 2. CONSTRUCTIE

Het Molengebouw en Riffellokaal zijn opgebouwd uit een stalen hoofddraagconstructie van kolommen en liggers. Deze hoofddraagconstructie staat op een betonnen fundering die is onderheid met palen. De staalconstructies worden aangepast cq. met nieuwe stalen balken, kolommen en windverbanden aangevuld waar nodig voor de nieuwe functies en indelingen. De nieuw toegevoegde 7<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> verdieping worden eveneens opgebouwd uit staal. Op de stalen liggers liggen bestaande houten vloeren van circa 6 cm. dik. Deze vloeren worden hersteld waar nodig en daarbovenop wordt vervolgens een dragende, brandwerende en geluidisolerende vloer gestort van gewapend beton. Op deze betonvloer zal een eveneens geluidisolerende zwevende dekvloer worden aangebracht. De vloeren van de nieuw toegevoegde 7<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd in een combinatie van hout, staal en beton. Alle constructies zijn gecontroleerd en worden aangepast conform de tekeningen en berekeningen van de hoofdconstructeur Pieters Bouwtechniek uit Delft.

### 3. KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN

Vrijwel alle gevelkozijnen zijn van staal. Deze bestaande kozijnen worden ontdaan van het enkel glas en de draaiende delen. Daarna worden alle profielen gecontroleerd en waar nodig hersteld en/of vervangen. Vervolgens worden alle onderdelen opnieuw geconserveerd en in de grondverf gezet. Daarna worden de stalen ramen en deuren teruggeplaatst, wordt het geheel voorzien van dubbelglas en worden de puien afgelakt. De binnenkozijnen, ramen en glasdeuren (in de appartementen, de centrale entree, de entrepui naar het appartement, trappenhuizen, bergingen, centrale meterkasten, etc.) worden allen uitgevoerd in hardhout. Deurkozijnen in de algemene ruimten en de woning entreekozijnen worden daar waar nodig uitgevoerd met kunststof/steenachtige rolstoelvriendelijke dorpels.

### 4. GEVELS EN BOUWMUREN

De gevels van de bestaande gebouwen bestaan uit schoon metselwerk. Deze gevels worden geheel gecontroleerd op gebreken zoals scheuren. De gebreken worden waar nodig uitgehakt en hersteld met baksteen en voegwerk zoveel mogelijk gelijkend op bestaand. Alle metselwerk gevels worden aan de binnenzijde geïsoleerd. De gevels van de nieuw toegevoegde 7<sup>e</sup> en 8<sup>e</sup> verdieping worden uitgevoerd als gevelpuien met deels isolerend dubbel glas en deels geïsoleerde en gesloten panelen. Alle woningscheidende wanden in het gebouw worden uitgevoerd in geluid en warmte isolerende metal stud systemen (frame van stalen profielen, isolatie en afwerking met gipsplaten). De lichte binnenwanden hebben geen dragende functie en kunnen dientengevolge ook verplaatst of weggelaten worden.

## **5. DAKEN EN BALKONS**

De platte daken van de appartementengebouwen wordt voorzien van isolatie en een 2-laags A.P.P. gemodificeerde bitumineuze baanvormige dakbedekking. De dakbedekking zal waterdicht aansluiten op de gevels en de hemelwaterafvoeren worden deels uitgevoerd in zink daar waar langs de bestaande metselwerkgevels in het zicht en deels uitgevoerd in kunststof en lopen dan via de leidingschachten naar de begane grond alwaar ze worden aangesloten op het schoonwaterriool. Op dakbedekking is de garantie 10 jaar (mits de VVE de onderhoudsvoorschriften in acht neemt).

## **6. LIFTEN EN TRAPPENHUIS**

Alle woningentree verdiepingen zijn middels een lift te bereiken. De liften worden uitgevoerd met een hefvermogen van circa 1.000 kg (13 personen). Daardoor is deze lift naast het vervoer van personen tevens geschikt voor een rolstoelgebruiker en/of een brancard en biedt deze lift ook voldoende ruimte bij verhuizing. De lobby's voor de liften, met daarin de toegangen naar de woningen en het veiligheidstrappenhuis worden geheel afgewerkt conform de afwerkstaat.

De trappen en tussenbordessen van het veiligheidstrappenhuis wordt uitgevoerd in staal. In het "schalngat" worden metalen hekwerken gemonteerd. Aan de muurzijde komt een metalen leuning op leuningdragers.

## **7. HET APPARTEMENT**

In het plan zijn appartementen opgenomen van verschillende afmetingen en met verschillende plattegronden. De verkoopdocumentatie geeft u een voorbeeld van de mogelijke plattegronden en de verschillende vertrekken. De plattegronden, het aantal kamers, de indeling van de badkamer, etc. is naar wens van de kopers aan te passen. Onze verkoopbegeleiders adviseren en informeren u graag over de mogelijkheden en de spelregels die hiervoor gelden.

## **8. BINNENWANDEN EN KOZIJNEN**

De woningscheidende wanden en de wanden grenzend aan veiligheidstrappenhuis, lobby, lift, etc. worden uitgevoerd in geluid en warmte isolerende metal stud systemen (frame van stalen profielen, isolatie en afwerking met gipsplaten). De binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in metal stud systemen (frame van stalen profielen en afwerking met gipsplaten). Alle wanden in het appartement worden, voor zover niet anders aangegeven, "behangklaar" afgewerkt. Er worden geen vloerplinten tegen de wanden aangebracht.

Naast het entreekozijn, vanuit de lobby, worden ook de overige binnenkozijnen uitgevoerd in dekkend geschilderd hout zonder bovenlicht. Alle binnendeuren worden, met uitzondering van de meterkast, uitgevoerd als stompe deur en afgewerkt met HPL in de kleur wit. De deuren t.p.v. badkamers en toiletten worden voorzien van "vrij en bezet" sloten terwijl de overige deuren worden voorzien van loopsloten. Stofdorpels worden, met uitzondering van de natte ruimten, niet toegepast. De onderzijde van de binnendeuren draaien ca. 20 mm vrij van de vloer.

## **9. VLOEREN EN PLAFONDS**

Het gehele appartement wordt voorzien van een vlakke dekvloer die door de kopers kan worden afgewerkt. De plafonds in de bestaande gebouwen bestaan uit de bestaande houten vloerdelen. Deze plafonds worden waar nodig hersteld maar vertonen ook duidelijke gebruiksporen.

Zie voor de exacte afwerking per ruimte de afwerkstaat.

## **10. KEUKEN**

Voor het aankopen, plaatsen en aansluiten van een keuken, inclusief apparatuur is een stelpost opgenomen in de verkoopsom. De stelpost is besteedbaar bij Bulthaup keukenarchitectuur aan de Amphoraweg 3 in Leiden en bedraagt €15.000,- inclusief BTW. Indien u er voor kiest uw keuken niet door deze leverancier te laten leveren en installeren ontvangt u de stelpost retour als minderwerk. Een eventuele derde mag dan ook pas na oplevering uw keuken leveren en plaatsen.

## **11. TEGELWERK**

Alle wanden en vloeren van natte ruimten, toilet(ten) en badkamer(s), worden voorzien van tegelwerk. De wandtegels worden in de badkamers tot circa 2,4 meter hoog en in de toiletten tot circa 1,25 meter hoog betegeld. Voor de aankoop van wand- en vloertegels zijn stelposten in de verkoopsom opgenomen van €50,- per m2 inclusief BTW. Het verwerken van de tegels inclusief benodigde lijm en voegmaterialen is in de verkoopsom begrepen. Voor het verwerken van de tegels zijn wij uitgegaan van keramische tegels in een afmeting van circa 15x15 tot 30x60 cm voor de wanden en tot 60x60 cm voor de vloeren. De wand- en vloertegels worden standaard "symmetrisch", maar niet "strokend" verwerkt. De aansluitingen van wand- en vloertegels op kozijnen en de inwendige hoeken worden met plastisch blijvende kit afgewerkt.

U wordt later in de gelegenheid gesteld uw tegelkeuze te maken bij een door de bouwer aan te wijzen leverancier/showroom. Voor de aankoop van het aantal m2 tegelwerk is uitgegaan van een afvalpercentage van circa 10%, Keuze voor meerdere soorten tegelwerk cq patronen kunnen leiden tot de aankoop van meer m2. Afwijkende formaten, patronen en of strips worden voorafgaand aan uw definitieve keuze voor u begroot. Indien u ervoor kiest de tegels niet door Van der Wiel Bouw te laten leveren en aanbrengen ontvangt u de stelpost aankoop tegels inclusief BTW retour als minderwerk. Een eventuele derde mag dan ook pas na oplevering uw tegels leveren en aanbrengen.

## **12. TRAPPEN EN BALUSTRADEN**

De trappen in de appartementen nummers 23, 25, 31, 32, 43, 45 en 71 worden in nader overleg met de koper(s) uitgewerkt en daarom is voor het leveren en monteren van de trap inclusief benodigde balustraden en leuningwerken een stelpost opgenomen van €10.000,- inclusief BTW per appartement.

## **13. ELEKTRISCHE INSTALLATIE**

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen worden in de appartementen uitgevoerd als inbouw, in de kleur wit. De schakelaars worden circa 1.05 meter boven de vloer aangebracht. De wandcontactdozen met randaarde worden circa 0.30 meter boven de vloer aangebracht. T.p.v. het keukenblad worden de wandcontactdozen op circa 1.20 meter boven de vloer aangebracht. De appartementen worden voorzien van rookmelder(s), een belinstallatie en een intercominstallatie voorzien van videofoon en elektrische deuropener. De installatie wordt gemaakt volgens het zogenaamde centraaldozensysteem en voldoet aan de eisen en voorschriften van het plaatselijk energiebedrijf en de gestelde eisen in de NEN 1010 (laatste uitgave).

In de centrale entreehal op de begane grond is de algemene meterkast (CVZ) gesitueerd. In de centrale entreehal op de begane grond, het veiligheidstrappenhuis, de lobby's op de verdiepingen, de hydrofoorroimte, de watermeterruimte en de werkkast worden lichtarmaturen aangebracht. Deze armaturen zijn in een energiezuinige uitvoering en waar nodig slagvast en zullen middels een combinatie van schemerschakelaars en bewegingsschakelaars worden aan- of uitgeschakeld.

Alle elektrapunten van wandcontactdozen, schakelaars en lichtaansluitpunten aan het plafond zijn aangegeven op de contracttekeningen.

#### 14. VERWARMING EN KOELING

Voor verwarming en koeling worden de appartementen voorzien van een duurzaam collectief warmtepompsysteem bestaande uit een schakeling van lucht/water warmtepompen als primair circuit (bronzijde) tot in de woningen met individuele energiebemetering per appartement. Een warmtepomp is zodanig ontworpen dat deze een maximale warmte kan leveren met een minimale opname van aandrijfenergie uit fossiele brandstoffen. Het rendement van de warmtepomp kan onder de juiste condities wel oplopen tot 500%. Dit betekent dat een warmtepomp met 1 kW elektrische energie maar liefst 5 kW aan warmte kan leveren. De energiezuinige lucht/water warmtepompen halen warmte (= energie) uit de buitenlucht en kunnen dit tot een buitentemperatuur van maar liefst - 20°C.

De warmtepompen onttrekken energie uit de buitenlucht en gebruiken deze energie om het primaire broncircuit te voorzien van laagwaardige verwarmings- of koelenergie. Het begrip laagwaardig duidt op het temperatuurtraject van dit primaire broncircuit wat zodanig is gekozen dat dit met een zo hoog mogelijk rendement kan worden opgewekt. Daarbij vindt er warmte-uitwisseling plaats tijdens gelijktijdig verwarmings- en koelbedrijf in de appartementen. Dit draagt bij aan de totale systeemrendement. In iedere woning wordt deze laagwaardige energie omgezet in hoogwaardige energie voor verwarming en warm tap water door een in de woning op te stellen water/water warmtepomp. Daarbij vindt eventueel koelbedrijf plaats met slechts een minimale toevoeging van (pomp)energie. Dit decentrale verwarmingssysteem staat vervolgens aangesloten op de vloerverwarming van het appartement. In het appartement wordt de vloerverwarming vervolgens in zones aangelegd en is zo ook per ruimte regelbaar middels een zo genaamde ruimtethermostaat. Het systeem geeft daarnaast de mogelijkheid om te koelen in de zomer (topkoeling). De warmtepomp unit te plaatsen in de technische ruimte nabij de wasmachine opstelling

**De leidingen van het vloerverwarmingssysteem, uitgevoerd in (diffuusdicht) kunststof, worden in de afwerkvloer aangebracht. In de dekvloer mag om die reden niet worden geboord of gespijkerd.**

De berekening van de verwarmingscapaciteit geschiedt overeenkomstig de ISSO publicatie 51. Gerekend wordt zonder toeslag voor het opwarmen, het gehele systeemontwerp is gebaseerd op continubedrijf. Nachtverlaging heeft, mede in relatie tot de uitstekend geïsoleerde buitenschil en de daarmee samenhangende vertragingen, geen energiebesparend effect meer en is eerder nadelig voor het totale systeemrendement. De navolgende temperaturen moeten worden gehaald bij een buitentemperatuur van -10 graden Celsius.

- woonkamer, keuken, slaapkamers	20 °C;
- badkamer	22 °C;
- verkeersruimte, entree, overloop	15 °C.
- toilet en technische ruimte	geen eisen, deze lopen mee op de ganggebieden.

De genoemde ruimtetemperaturen moeten bereikt en onderhouden worden in geval van gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij de aangegeven buitentemperatuur, bij gesloten ramen, deuren en ventilatieroosters.

#### 15. SPRINKLER

Alle appartementen en ook de garage onder de Singeltoren worden uitgerust met sprinklers. De sprinklerinstallatie detecteert, controleert en bestrijdt een beginnende brand zodat u en uw medebewoners gealarmeerd worden en kunnen ingrijpen cq. het gebouw veilig en op tijd kunnen verlaten. Bij een brand activeren de in de sprinklerinstallatie geplaatste sprinklers door de warmteontwikkeling, meestal rond de 68 °C. Afhankelijk van de ontwikkeling van de brand



activeren/openen meerdere sprinklers, de op de sprinklers aangesloten brandmeldcentrale zal onmiddellijk een brandmelding doorsturen naar de alarmcentrale en omdat de blussende werking van de sprinklerinstallatie onmiddellijk na detectie van een brand begint wordt een grote uitbreiding van een brand voorkomen en daarmee de schade zo veel mogelijk beperkt.

## **16. WARMWATERVOORZIENING**

Voor de warmwatervoorziening is een boilersysteem opgenomen welke opgenomen is in de individuele warmtepomp die per woning zal worden aangebracht. Indien nodig zal het tapwater verder elektrisch opgewarmd worden naar de benodigde temperatuur voor douche en bad water. Vanaf deze boiler worden buisleidingen aangelegd naar de mengkranen van de wastafel(s), douche en/of bad en de keuken.

## **17. LOODGIETERSWERK**

De installatie voor vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof en heeft aansluitingen voor de spoelbak van de keuken, de vaatwasser, de sanitaire toestellen in badkamer(s) en toilet(ten), de wasautomaat en de droger. Het dakwater van de appartementen wordt deels via inpandige hemelwaterafvoeren van kunststof en deels via zinken hemelwaterafvoeren aan de gevels aangesloten op het riool en/of op open water. Vanaf de watermeter in de centrale watermeterkast op de begane grond zal een koperen en/of kunststof leiding worden getrokken tot aan de meterkast in het appartement. Daar zal een afsluiter worden geplaatst en worden vervolgens koperen en/of kunststof leidingen worden aangelegd naar de keuken, vaatwasser, sanitaire toestellen in badkamer(s) en toilet(ten) en de wasautomaat. T.b.v. warm tapwater worden koperen en/of kunststof leidingen aangelegd naar de keuken, wastafel(s), douche en bad.

Het Molengebouw en Riffellokaal zullen in het kader van duurzaamheid geheel elektrisch in verwarming en warm water voorzien en zal dientengevolge niet aangesloten worden op het gasnet.

## **18. SANITAIR**

De badkamers worden standaard zeer compleet aangeboden en opgeleverd doch de definitieve keuze van sanitair is aan u. Hiervoor is een stelpost aankoop sanitair van €6.000,- inclusief BTW opgenomen in de verkoop. Bij aankoop van uw appartement wordt u de mogelijkheid geboden om uw badkamer geheel naar eigen wens in te richten. Indien u sanitair wenst en deze wel door Van der Wiel Bouw laat installeren wordt het aankoopbedrag met de stelpost verrekend. Het geheel valt dan onder de volledige garantie van Van der Wiel Bouw. Deze zal t.z.t. een leverancier/showroom aanwijzen waar u een persoonlijke keuze kan maken. Het sanitair en de standaard positie zijn aangegeven op de tekeningen.

Voor de woningen geldt dat de montage van het sanitair voor de op tekening aangegeven toestellen reeds in de aankoopsom is begrepen. Het kan zijn dat door het wijzigen van de indeling van de badkamer cq de aankoop van bijv. wastafelmeubels, vloergoten i.p.v. een put, bubbelbaden en glaswanden meer montagekosten ontstaan. Deze kosten worden dan voorafgaand aan uw definitieve keuze voor u begroot. Indien u ervoor kiest het sanitair niet door Van der Wiel Bouw te laten leveren en aanbrengen ontvangt u 70% van de stelpost zijnde €4.200,- inclusief BTW retour als minderwerk. Een eventuele derde mag dan ook pas na oplevering uw sanitair leveren en aanbrengen.

## **19. VENTILATIE**

Het appartement wordt geventileerd d.m.v. een mechanisch ventilatiesysteem. Dit systeem zuigt de vieze lucht uit de badkamer, toilet en. De ventilatie unit wordt geplaatst in de technische ruimte nabij de wasmachine opstelling. Nabij de keuken bevindt zich een standen schakelaar.

## **20. THERMISCHE ISOLATIE**

Het Molengebouw en Riffellokaal zullen rondom worden voorzien van de benodigde isolatie en ook de kozijnen van de appartementen worden standaard voorzien van dubbelglas. De isolatiewaarden van de diverse constructies kunnen nog enigszins wijzigingen als gevolg van een nadere uitwerking van de details. Omdat het hier om een Rijksmonument gaat wordt er geen energielabel verstrekt.

## **21. SCHILDER- EN GLASWERK**

Alle metalen gevelkozijnen worden opnieuw geconserveerd in kleur. Al het houtwerk binnen en buiten zal in het werk dekkend worden geschilderd. Alle binnenkozijnen in het appartement worden fabrieksmatig voorgelakt en in het werk dekkend worden afgeschilderd in de kleur wit. Het entree kozijn en de deur vanuit de lobby's naar het appartement en de kozijnen van en naar veiligheidstrappenhuizen worden eveneens fabrieksmatig voorgelakt en in het werk dekkend geschilderd in een nader te bepalen kleur. De plafonds van de appartementen worden verder niet afgewerkt, de oude houten vloeren blijven met hun gebruiksporren in het zicht. De wanden boven de tegels worden behangklaar afgewerkt. De lobby's en de veiligheidstrappenhuizen worden daar waar nodig voorzien van akoestisch materiaal. De wanden in de algemene ruimten, lobby's en de veiligheidstrappenhuizen worden geheel afgewerkt. In de verkeersruimten, lobby's en veiligheidstrappenhuizen buiten het appartement wordt enkele beglazing toegepast. Daar waar voorgeschreven zullen gelaagde en/of brandwerende ruiten worden toegepast. Het enkel- en dubbelglas wordt gezet volgens de voorschriften van de fabrikant.

## **22. HANG- EN SLUITWERK**

Alle buitengevel deuren en ramen worden voorzien van goed en deugdelijk hang en sluitwerk. De woningentree deuren worden standaard voorzien van meerpuntsluitingen. De sloten in de entreedoeren worden voorzien van gelijksluitende cilinders in een SKG\*\*\* kwaliteit met anti doorboorvoorziening en/of kerntrekbeveiliging. Deurkrukken, deurduwer, schilden, raamboompjes e.d. worden aangebracht in aluminium blank geëloxeerde uitvoering. De ramen en buitendeuren in de bestaande stalen kozijnen worden allen nagekeken en waar nodig vervangen cq. hersteld maar deze ramen en buitendeuren zijn door hun ouderdom niet 100% tocht dicht. De postkasten worden geplaatst in de centrale entree op de begane grond en voorzien van huisnummering en naamplaat houders.

## **23. COMMUNICATIE**

De woningen zijn standaard voorzien van een aansluitpunt voor telefoon (KPN) en centrale antenne (C.A.I.). De bekabeling van KPN en C.A.I. komt in de meterkast in het appartement binnen. Het verhuizen van de aansluiting voor de KPN en CAI dient de koper zelf aan te vragen. Aansluitpunten voor KPN en CAI worden in de woonkamer, op 0.30 meter boven de vloer, afgemonteerd. De aansluitpunten CAI in de slaapkamers worden als lege buisleiding vanaf de meterkast aangelegd op 0,30 meter boven de vloer doch niet afgemonteerd.

## **24. LEGES EN AANSLUITKOSTEN**

Leges en aansluitkosten van elektra, water, riolering zijn in de verkoopprijs van de woning begrepen. Levering van energie, water en communicatie dient door de bewoner te worden aangevraagd.

## **25. VOORBEHOUD**

Daar waar in deze technische omschrijving fabricaten of merken met name worden genoemd, mogen eveneens fabricaten of merken worden gebruikt, welke ten minste gelijkwaardig zijn. In verband met de nadere uitwerking van het project naar uitvoeringsniveau behouden wij ons het recht voor wijzigingen door te voeren als het werk cq de uitvoering dit verlangt en deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de grote, kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen.



# STAAT VAN AFWERKING

## MOLEN EN RIFFELLOKAAL

### AFWERKING APPARTEMENT

#### HAL / ENTREE

Vloer:	Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
Wanden:	Behangklaar.
Plafond:	Bestaande houten delen met gebruikssporen. Bij bouwnummer 71 en 82 spuitwerk.
Elektra:	Intercominstallatie / videofoon. Elektrische belinstallatie. Lichtaansluitpunt(en) op (wissel)schakelaar(s). Wandcontactdoos met randaarde. Een rookmelder. Een ruimtethermostaat.

#### TOILET(TEN)

Vloer:	Vloertegels.
Wanden:	Wandtegels, hoog ca. 1.25 m <sup>1</sup> , daarboven behangklaar.
Plafond:	Bestaande houten delen met gebruikssporen. Bij bouwnummer 71 en 82 spuitwerk.
Elektra:	Een lichtaansluitpunt op schakelaar.
Sanitair:	Uit stelpost.

#### BERGING/WAS/INSTALLATIERUIMTE

Vloer:	Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
Wanden:	Behangklaar zover mogelijk vanwege de installaties.
Plafond:	Bestaande houten delen met gebruikssporen. Bij bouwnummer 71 en 82 spuitwerk.
Elektra:	Een lichtaansluitpunt op schakelaar. Een enkele wandcontactdoos met randaarde. Twee enkele wandcontactdozen met randaarde op afzonderlijke groepen t.b.v. een wasmachine en een condens-wasdroger. E aansluiting t.b.v. warmwatervoorziening E aansluiting t.b.v. ventilatie installatie. E aansluiting t.b.v. vloerverwarming cq koel installatie.
Uitrusting:	M.V.-unit, vloerverwarming/koeling-unit en een warmwater-unit.

#### BADKAMER(S)

Vloer:	Vloertegels.
Wanden:	Wandtegels, hoog ca. 2.4 m <sup>1</sup> , daarboven behangklaar.
Plafond:	Bestaande houten delen met gebruikssporen. Bij bouwnummer 71 en 82 spuitwerk.

- Elektra: Een plafondlichtaansluitpunt op schakelaar.  
Een wandlichtaansluitpunt op schakelaar, hoog ca. 1.8 m<sup>1</sup> t.b.v. spiegelverlichting.  
Wandcontactdoos met randaarde in nabijheid van de wastafel(s).  
Een ruimtethermostaat.
- Sanitair: Uit stelpost.

### WOONKAMER

- Vloer: Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
- Wanden: Behangklaar.
- Plafond: Bestaande houten delen met gebruikssporen.  
Bij bouwnummer 71 en 82 spuitwerk.
- Elektra: Lichtaansluitpunt(en) op schakelaar(s), aantal zie tekening.  
Dubbele wandcontactdozen met randaarde, aantal zie tekening.  
Een KPN aansluitpunt (bedraad).  
Een C.A.I. aansluitpunt (bedraad).  
Een ruimtethermostaat.

### KEUKEN

- Vloer: Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
- Wanden: Wandtegels indien gewenst opnemen in keuken stelpost.  
Overige wanden behangklaar.
- Plafond: Bestaande houten delen met gebruikssporen.  
Bij bouwnummer 71 en 82 spuitwerk.
- Elektra: Lichtaansluitpunt(en) op schakelaar(s), aantal zie tekening.  
Dubbele wandcontactdozen met randaarde voor algemeen gebruik, aantal zie tekening.  
Enkele wandcontactdoos met randaarde voor afzuigkapverlichting.  
Drie enkele wandcontactdozen met randaarde op afzonderlijke groepen t.b.v. koken, een vaatwasser en een oven.  
Een standen schakelaar t.b.v. de mechanische ventilatie.
- Loodgieterwerk: Een koud en warmwateraansluiting t.b.v. de keukenmengkraan.  
Een koudwateraansluiting t.b.v. een vaatwasser.  
Rioolaansluiting t.b.v. spoelbak en vaatwasser.
- Keuken: Voor de levering en plaatsing van keukenmeubels, inrichting en/of apparatuur is een stelpost opgenomen van € 15.000,- inclusief BTW.

### SLAAPKAMERS

- Vloer: Glad afgewerkte dekvloer dik ca. 5 cm.
- Wanden: Behangklaar.
- Plafond: Bestaande houten delen met gebruikssporen.  
Bij bouwnummer 71 en 82 spuitwerk.
- Elektra: Een lichtaansluitpunt op schakelaar, aantal zie tekening.  
Dubbele wandcontactdozen met randaarde, aantal zie tekening.  
Een C.A.I. aansluitpunt (loos).  
Een ruimtethermostaat.

## **AFWERKING ALG. RUIMTEN**

### **CENTRALE ENTREE, LIFTHAL B.G.**

Vloer:	Vloertegels en t.p.v. de entree een inloopmat.
Wanden:	Spuitwerk.
Plafond:	Deels bestaande houten delen met gebruikssporen en deels akoestisch plafond.
Elektra:	Verlichting op schemerschakeling. Belinstallatie bestaande uit beldrukker, intercominstallatie met videofoon en elektrische deuropener.
Uitrusting:	Postkasten voorzien van huisnummering en naamplaathouder. In de buitengevel een sleutelkluisje t.b.v. de brandweer en nutsbedrijven.

### **LIFTHAL LOBBY'S VERDIEPINGEN**

Vloer:	N.t.b. vloertegels en/of tapijt.
Wanden:	Spuitwerk.
Plafond:	Deels bestaande houten delen met gebruikssporen en deels akoestisch plafond.
Elektra:	Verlichting op schemerschakeling en/of bewegingsschakelaar.

### **VEILIGHEIDSTRAPPENHUIS**

Trappen:	Staal en metalen hekwerken en leuningen.
Vloer:	Beton schoonwerk en plaatselijk n.t.b. vloertegels en/of tapijt.
Bordessen:	Staal en metalen hekwerken en leuningen.
Wanden:	Spuitwerk.
Plafond:	Deels bestaande houten delen met gebruikssporen en deels akoestisch plafond.
Elektra:	Verlichting op schemerschakeling en/of bewegingsschakelaar.

### **WERKKAST**

Vloer:	Vloertegels.
Wanden:	Kalkzandsteen onafgewerkt.
Plafond:	Deels bestaande houten vloer met gebruikssporen.
Elektra:	Verlichting op bewegingsschakelaar. Een dubbele wandcontactdoos met randaarde.
Sanitair:	Een uitstortgootsteen met warm (boiler) en koud watertapkraan.

### **HYDROFOOR WATERMETERRUIMTE**

Vloer:	Glad afgewerkte vloer.
Wanden:	Onafgewerkt.
Plafond:	Deels bestaande houten vloer met gebruikssporen.
Elektra:	Verlichting op bewegingsschakelaar. Een dubbele wandcontactdoos met randaarde. E aansluiting hydrofor.
Uitrusting:	Hydrofor.