

Vragen en antwoorden Residentie de Kruidenier

1. Kan de muur tussen de twee slaapkamers 02 en 03 in de penthouses eventueel vervallen?

De scheidingswand tussen slaapkamer 02 en slaapkamer 03/werkkamer evenals één binnendeur kan komen te vervallen. Indien dit een wens is, kan dit tzt met de betreffende aannemer als meer- en minderwerk worden besproken.

2. Komt er nog een (glazen?) opbouw op de muur rondom het dakterras van de penthouses?

Nee, de gemetselde borstwering met muurafdekker rondom het dakterras is de dakrand. Hier komt geen glazen opbouw meer op.

3. Is het mogelijk om op het dakterras van een penthouse een groenafscheiding te plaatsen?

Aan de binnenzijde op het dakterras kan een groenafscheiding worden geplaatst. Er dient echter rekening te worden gehouden met een maximale vloerbelasting van de dakvloer.

Dit zal echter te zijner tijd in overleg met de VvE dienen te gebeuren.

4. Kan de glaspartij boven de deuren vervallen?

Standaard worden er verdiepingshoge opdek binnendeuren toegepast in een stalen binnendeurkozijn in kleur wit. Er worden in basis geen binnendeurkozijnen met bovenlichten voorzien. Zie hiervoor ook de technische omschrijving in de verkoopbrochure.

Er worden géén (dichte) panelen boven de binnendeuren geplaatst. De kozijnen en deuren lopen door tot onderkant van het plafond.

5. Komt er een elektrische leiding vanuit mijn meterkast naar mijn parkeerplaats ten behoeve van een laadpaal?

Nee, er zal wel een voorziening worden gemaakt middels een loze mantelbuis naar de parkeerplaats zodat er toekomstig een laadpaal kan worden geplaatst. In basis worden de parkeerplaatsen niet voorzien van een elektro-aansluiting voor een eventuele laadpaal.

6. Komt er een dubbele wastafel in de badkamer?

Ja, appartement K17 wordt voorzien van een dubbele wastafel conform standaard basis-sanitair uit de sanitair- en tegelbrochure. Uiteraard heeft u de mogelijkheid om via de sanitair-showroom andere keuzes te maken.

7. Het sanitair wordt standaard geleverd in de kleur wit. Mag het sanitair in eigen beheer worden uitgevoerd?

Dit is mogelijk, echter zal dit te zijner tijd met de aannemer besproken dienen te worden. In basis wordt het sanitair geleverd en geplaatst conform de verkoopbrochure en (verkoop-)tekening.

Uiteraard heeft u de mogelijkheid om via de sanitair-showroom andere keuzes te maken.

Indien ervoor wordt gekozen om het basis sanitair in z'n geheel te laten vervallen, zullen ook de hierbij behorende garanties komen te vervallen en dienen de sanitaire inrichtingen na oplevering voor eigen rekening en risico, door of namens de koper, worden geplaatst.

8. Is de schuifdeur van de slaapkamer naar de badkamer standaard in de bouw en prijs opgenomen of is dit nog optioneel tegen meerprijs?

Het plaatsen van een schuifdeur van de badkamer naar slaapkamer 01 betreft een kopersoptie en is optioneel tegen een meerprijs uit te voeren.

9. Hoe is de afscheiding tussen het terras en de openbare weg/stoep van appartement K2? Is dit een laag muurtje of is dit op de een of andere manier verhoogd (hekwerk, glas,???)

Hier zal inderdaad een lage gemetselde borstwering wordt geplaatst. In overleg met de architect zal nog worden gekeken of de opening aan zijde van de Schoolstraat kan worden voorzien van een volledige afscheiding middels blank glaspaneel.

10. Appartement K18: Is het stukje wand tussen de badkamer en wc dragend? Is het stukje wand tussen de wc en hal dragend?

Dit is in verband met het groter maken van wc en badkamer. De enige toegang tot de badkamer wordt dan vanuit de slaapkamer via een schuifdeur.

Nee, de scheidingswanden tussen badkamer en toilet en toilet en hal worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden en zijn dus niet dragend.

11. Wat wordt de tijdslijn als het gaat over slopen? Bouwen? Opleveren?

De doelstelling is om in het derde kwartaal (Q3) van 2026 te gaan slopen en start bouw te laten plaatsvinden. Er moet rekening worden gehouden met ca. 1 jaar bouwtijd vanaf start bouw tot aan oplevering. Verwachting is dat oplevering in het vierde kwartaal (Q4) van 2027 zal plaatsvinden.

12. Is de eigen afgesloten parkeerplaats alleen beschikbaar voor kopers van de koopappartementen?

De parkeerplaatsen zijn alleen voor de koopappartementen. Vanuit de bergingen van de huurappartementen loopt er wel een looppad over het achterterrein van de koopappartementen naar de uitgang.

13. Komt er wel een afsluitbare looppoort zodat anderen niet zomaar op het parkeerterrein kunnen komen of bij de bergingen van de huurappartementen?

Ja, er komt een afsluitbare doorgang om te voet of met de fiets doorheen te kunnen voor zowel de huurders om bij hun bergingen te komen als de appartement eigenaren.

14. Mogen er screens, rolluiken of zonneschermen worden opgehangen?

In de basis niet. Echter dit zal bij een vergadering door de Vereniging van eigenaren op een later tijdstip alsnog gevraagd kunnen worden.

15. Komt er bij de appartementen K2, K3 en K4 gras voor het terras en voor het appartement?

Nee, dit wordt uiteindelijk netjes verhard met bestrating en er komt een lage groene haag voor.

16. Is het achterterrein / afgesloten parkeerterrein tijdens de kermisweek toegankelijk met de auto?

Nee, tijdens de kermisweek (inclusief voorafgang gedurende de dagen van opbouw van de kermis, is het achtergelegen parkeerterrein tijdelijk niet met de auto bereikbaar. Tijdens deze week dienen bewoners haar auto elders te parkeren.

17. Maken de warmtepompinstallaties op het dak geluid?

Ja, de buitenunits van de warmtepompinstallaties op het dak maken geluid. Echter, vanwege kwaliteit en de hieraan geldende normeringen zullen hier, indien nodig, de nodige maatregelen voor worden getroffen in de vorm van bijvoorbeeld een geluid reducerende omkasting.

Hier zal te zijner tijd met de installateur naar worden gekeken als het exacte type warmtepomp definitief bekend is.

18. Waar worden de warmtepompinstallaties op het dak geplaatst?

De buitenunits van de warmtepompinstallaties van de 18 koopappartementen worden boven op het dak geplaatst. Per appartement wordt er een eigen individuele warmtepompinstallatie geplaatst.

De buitenunits van de warmtepompinstallaties van de 12 huurappartementen worden boven op het dak van het huurdeel geplaatst. Per appartement wordt er een eigen individuele warmtepompinstallatie geplaatst.

19. Hoe is het achtergelegen parkeerterrein toegankelijk?

Het achtergelegen parkeerterrein is voor eigenaren van de koopappartementen met de auto toegankelijk middels een schuifpoort. Deze zal met een afstandsbediening kunnen worden bediend.

Het achtergelegen parkeerterrein is te voet of met de fiets toegankelijk via de naastgelegen looppoort welke afsluitbaar zal zijn. Deze looppoort zal voor de bewoners van de huurappartementen eveneens toegankelijk zijn zodat zij te voet of met de fiets naar hun privéberging kunnen.

20. Is het ook mogelijk om een tweede c.q. extra parkeerplaats op het achtergelegen parkeerterrein te kopen?

Nee, er worden in totaal 18 parkeerplaatsen ten behoeve van 18 koopappartementen gerealiseerd op het achtergelegen parkeerterrein. Het is niet mogelijk om een tweede c.q. extra parkeerplaats bij te kopen.

21. Hoe groot worden de parkeerplaatsen?

De 18 stuks parkeerplaatsen op het achtergelegen parkeerterrein worden uitgevoerd volgens de CROW-richtlijnen en hebben een standaardafmeting van 2,5x5 meter.

22. Maken de bewoners van de koop- en huurappartementen gebruik van dezelfde liftinstallatie en trappenhuis?

Nee, de koopappartementen hebben een aparte hoofdentree en trappenhuis waar de trapopgang en liftinstallatie in zijn gesitueerd. Via deze trapopgang en liftinstallatie kan eveneens toegang worden verkregen naar de in pandige privébergingen in de kelder.

23. Worden de buitenruimtes van appartementen K1, K2, K3 en K4 voorzien van bestrating?

Ja, de buitenruimtes van appartementen K1, K2, K3 en K4 worden voorzien van bestrating welke rondom afgescheiden wordt middels een groene haag. Exacte type en uitvoering haag moet nog nader worden uitgewerkt.

24. Waar kan ik mijn (rest-)afval deponeren?

Voor de nieuwe appartementen komen direct nabij de hoofdentree aan het Alexanderplein ondergrondse afvalcontainers. De bestaande ondergrondse afvalcontainers op het Alexanderplein zullen worden verplaatst.

25. Wijzigt er nog iets qua inrichting aan het Alexanderplein?

Ja, Ter plaatse van de nieuwe hoofdentree van de koopappartementen zullen de bestaande ondergrondse afvalcontainers worden verplaatst richting de Schoolstraat. Hierdoor ontstaat meer ruimte en zullen een aantal nieuwe parkeerplaatsen worden aangelegd.

26. Worden de appartementen voorzien van zonnepanelen?

Nee, de appartementen hoeven conform de BENG-berekening niet te worden voorzien van zonnepanelen.

27. Is het mogelijk om mijn elektrische fiets op te laden in de inpandige privéberging in de kelder?

Ja, dit is mogelijk. In elke inpandige privéberging wordt standaard een dubbel wandcontactdoos geplaatst welke is aangesloten aan de meterkastaansluiting van het appartement.

28. Hoe worden de wanden in het appartement afgewerkt?

In basis worden de kalkzandsteen- en lichte scheidingswanden behangklaar afgewerkt. Het is mogelijk om als meerwerk vóór oplevering uw wanden sausklaar te laten afwerken of te voorzien van spackspuitwerk. Hier kunt u te zijner tijd aan de hand van de koperskeuzelijst met de betreffende aannemer over spreken.

29. Hoe worden de vensterbanken aan de binnenzijde ter plaatse van de buitenkozijnen afgewerkt?

Standaard worden op steenachtige borstweringen aan de binnenzijde ter plaatse van de buitenkozijnen lichtkleurige kunststenen vensterbanken aangebracht. U heeft aan de hand van de koperskeuzelijst de keuze om eventueel een andere kleur en/of ander materiaal te kiezen. Hier kunt u te zijner tijd aan de hand van de koperskeuzelijst met de betreffende aannemer over spreken.

30. Worden de appartementen opgeleverd met keukeninrichting?

Nee, de appartementen zullen worden opgeleverd zonder keukeninrichting. Nuva Keukens is als keukenleverancier wel als projectpartner bij dit project betrokken.

In de projectbrochure van Nuva Keukens zijn een aantal varianten keukens uitgewerkt welke als voorbeeld dienen. Uiteraard zijn er meer mogelijkheden. Dit kunt u echter met de keukenleverancier bespreken.

31. Is het mogelijk om nog keuzes te maken met betrekking tot E-installatiepunten, etc.?

Ja, de basis E-installatievoorzieningen zijn uitgewerkt op de verkooptekeningen welke u ontvangt nadat u een optie op een appartement heeft genomen.

Indien u wijzigingen en/of uitbreidingen in de E-installatiepunten wenst door te voeren, kan dit te zijner tijd met de betreffende aannemer worden besproken. U ontvangt hiervoor een koperskeuzelijst.

32. Komt er op het achtergelegen parkeerterrein nog een separate fietsenstalling?

Nee, op het achtergelegen parkeerterrein komt geen separate fietsenberging en/of -stalling.

De kopers van de 18 koopappartementen krijgen een eigen inpandige privé-berging in de kelder waar (elektrische) fietsen kunnen worden gestald.

De privé-bergingen welke op het achterterrein wordt geplaatst, zijn de bergingen voor de 12 huurappartementen.

33. Worden de vluchtdeuren voorzien van panieksluiting?

Ja, de vluchtdeuren worden voorzien van panieksluiting.

Dit geldt ook voor de vluchtdeuren van de spiltrap aan de achterzijde welke als vluchttrap dient vanuit de galerij.

Een vluchtdeur dient in één simpele handeling direct te kunnen worden geopend.

34. Hoe zwaar worden de huisaansluitingen van de appartementen?

Elk appartement wordt in de meterkast in het appartement voorzien van een huisaansluiting met een aansluitwaarde van 3x25A.

35. Op diverse posities komen leidingschachten voor het doorvoeren van onder andere rioleringen en ventilatiekanalen. Komt hier geluid vandaan?

De leidingen in de leidingschacht dienen waar nodig worden voorzien van leidingisolatie. De aannemer is gebonden aan bepaalde geluidsnormen en -eisen waaraan voldaan dient te worden.

36. Volgens de technische omschrijving worden er bepaalde temperaturen gegarandeerd; voor de woonkamer en keuken is dit ca. 20°. Is dit nog zelf aan te passen?

Ja, de temperatuurregeling vindt plaats door middel van inregeling per vertrek. De warmtepomp wordt aangestuurd door een thermostaat in de woonkamer. De woning is voorzien van een laag temperatuur vloerverwarmingssysteem aangebracht in de dekvloer.

Bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en bij gesloten ramen en deuren, voor zover in de volgenderuimten vloerverwarming is geplaatst, worden de volgende temperaturen gegarandeerd bij een windsnelheid van 5 meter per seconde en een buitentemperatuur van -10 graden celcius:

- a. Hal ca. 15 °C
- b. Toiletruimte onverwarmd
- c. Woonkamer ca. 20 °C
- d. Keuken ca. 20 °C
- e. slaapkamers ca. 20 °C
- f. Badkamer ca. 22 °C
- g. Berging-/cv-ruimte onverwarmd e.e.a. conform basisregeling Woningborg

Uiteraard is het mogelijk om de temperatuur middels de thermostaat hoger of lager in te stellen en te regelen.

37. De aanneemsom is inclusief loon- en prijsstijgingen. Tot welk percentage is dit inclusief (gezien de geopolitieke spanningen)?

Doorberekening van meerdere of mindere kosten ten gevolge van wijziging van lonen, sociale lasten en materiaalprijzen is uitgesloten, tenzij bij het aangaan van de aannemingsovereenkomst anders is overeengekomen. In dat geval moet in de aannemingsovereenkomst een post risicoverrekening worden opgenomen tot het maximum waarvan verrekening kan plaatsvinden, en in een schriftelijke overeenkomst worden geregeld vanaf welke datum en volgens welke maatstaf die doorberekening zal plaatsvinden en hoe en wanneer de betaling moet geschieden.

Indien van overheidswege het percentage van de omzetbelasting (B.T.W.) en / of van de overdrachtsbelasting wordt gewijzigd, zal tussen partijen doorberekening plaatsvinden overeenkomstig de wettelijke bepalingen ter zake.

38. Hoe groot is het warmwaterreservoir van de luchtwater-warmtepomp?

Appartementen K1 t/m K16 worden voorzien van een luchtwater warmtepomp met een geïntegreerd boilervat met een capaciteit van 170 liter.

Appartementen K17 en K18 worden voorzien van een luchtwater warmtepomp met een geïntegreerd boilervat met een capaciteit van 200 liter.

39. Hoe komt de afscheiding van het dakterras van penthouse K18, appartement type H, eruit te zien?

In eerste instantie is door de architect een groen privacy scherm in de vorm van een groenblijvende haag in plantenbakken beoogd. Hierbij zou de eigenaar van het penthouse ook zorg moeten dragen aan onderhoud aan deze groene haag waarbij tevens een kwalitatieve verplichting zou gelden.

Wanneer alle onderdelen van de in basis beoogde afscheiding worden meegenomen – betontegels, bloembakken, rekwerk, haag en grond – ontstaat een belasting van circa 450 kg per strekkende meter. Dit is aanzienlijk en niet passend bij de draagkracht van het dak.

Omwille van het constructieve gewicht is naar een alternatief gekeken waarbij is gekozen voor een lichtgewicht aluminium constructie met onderhoudsarm composiet planken, te weten type Profi-fence Rhombus in de kleur Savanna.

Deze schutting sluit qua uitstraling goed aan op het aanwezige zink- en metselwerk en zorgt voor een rustige, moderne afwerking. Het gekozen type, Profi-fence Rhombus, heeft een hoogwaardige uitstraling met slanke horizontale lijnen. De combinatie van zwarte aluminium palen en planken in de kleur Savanna geeft een duurzaam en onderhoudsarm geheel.

Het belangrijkste voordeel zit echter in het gewicht: met ongeveer 35 kg per strekkende meter is deze oplossing vele malen lichter dan de oorspronkelijke opbouw. Daarmee is het een veilige, toekomstbestendige keuze zonder concessies te doen aan uitstraling of kwaliteit.

Kortom: een esthetisch sterke én technisch verantwoorde oplossing met behoud van een natuurlijk karakter.