

TECHNISCHE OMSCHRIJVING THE GREEN, EINDHOVEN



Bouwbedrijf
VAN STIPHOUT

Inhoudsopgave

INLEIDING.....	3
1 ALGEMENE INFORMATIE.....	4
1.1 UITVOERINGSDUUR.....	5
1.2 NUTSVOORZIENINGEN	5
1.3 TEKENINGEN.....	5
1.4 MAATVOERING	5
1.5 SITUATIESCHETS	5
1.6 WERKZAAMHEDEN DOOR DERDEN	6
1.7 BESLUIT BOUWWERKEN LEEFOMGEVING (VOORHEEN BOUWBESLUIT).....	6
1.8 OPLEVERVOORWAARDEN SANITAIR EN TEGELWERK.....	6
1.9 OPLEVERING.....	7
1.10 VENTILATIE, BOUWVOCHT EN AFWERKING	7
2 WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING	8
3 AANKOOPPROCEDURE.....	10
3.1 DIGITAAL CONSUMENTENDOSSIER.....	11
3.2 DE KOOP- EN AANNEMINGSOVEREENKOMST	11
3.3 OPSCHORTENDE VOORWAARDEN	12
3.4 UW HYPOTHEEK	12
3.5 PRIJSWIJZIGINGEN.....	12
3.6 VRIJ OP NAAM (V.O.N.)	12
3.7 LEVERING (EIGENDOMSRECHT).....	13
3.8 AKTE VAN SPLITSING EN VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)	13
3.9 SUBSIDIES	14
3.10 BETALINGSVOORWAARDEN.....	14
3.11 5% OPLEVERINGSREGELING	14
3.12 VERZEKERING.....	15
3.13 PERSOONLIJKE WENSEN (MEER- EN MINDERWERK).....	15
3.14 AFVAL	15
4 TECHNISCH.....	16
4.1 RONDOM EN ONDER HET WOONGEBOUW.....	17
4.2 GEMEENSCHAPPELIJKE GEBOUWVOORZIENINGEN	18
4.3 DE RUWBOUW VAN HET GEBOUW.....	21
4.4 DE AFBOUW VAN UW APPARTEMENT	25
4.5 DE INSTALLATIES IN UW APPARTEMENT	30
4.6 KLEUR- EN MATERIAALSTAAT.....	36
5 SLOTBEPALING	38

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement. In dit document vindt u belangrijke informatie over de aankoop, de toegepaste materialen en het afwerkingsniveau van uw appartement. Wij adviseren u deze omschrijving zorgvuldig door te lezen.

De technische omschrijving vormt, samen met de verkooptekeningen, een integraal onderdeel van de aannemingsovereenkomst.

Heeft u na het lezen van dit document nog vragen? Dan kunt u contact opnemen met de makelaar of de kopersbegeleider van de aannemer.

Binnen dit project biedt de aannemer u ook de mogelijkheid om te kiezen uit een aantal meerwerkopties. Deze zijn opgenomen in een aparte optielijst, waarin de beschikbare keuzes nader worden toegelicht.

Deze technische omschrijving is van toepassing op de appartementen van het project 'The Green' in Eindhoven. Indien bepaalde onderdelen uitsluitend gelden voor specifieke bouwnummers, of juist niet van toepassing zijn, wordt dit expliciet in de tekst vermeld.

Betrokken partijen

- Bouwbedrijf Van Stiphout realiseert het appartementengebouw en wordt hierna aangeduid als 'aannemer'.
- U als koper wordt eigenaar van het appartement en wordt in dit document aangeduid als 'koper', 'verkrijger' of 'u'.

Dit document is opgedeeld in vijf delen:


- Inleiding (deze pagina)
- Algemene informatie
- Woningborg
- Aankoopprocedure
- Technisch

Vorrang Woningborg bepalingen

Op dit project is de Woningborg Garantie- en Waarborgregeling Nieuwbouw 2024 van toepassing. De bijbehorende regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden van Woningborg gelden onverkort, ongeacht de inhoud van de algemene projectinformatie of deze technische omschrijving.

Bij eventuele tegenstrijdigheden of bepalingen die nadelig zijn voor de koper, prevaleren altijd de bepalingen van Woningborg.

Wij adviseren u de garantieregeling zorgvuldig door te nemen. Meer informatie is beschikbaar op de website van Woningborg: **www.woningborg.nl**

A large blue triangle pointing downwards, located at the top of the page.

1

ALGEMENE INFORMATIE

1.1 Uitvoeringsduur

De bouwtijd van het appartementengebouw wordt uitgedrukt in werkbare werkdagen, zoals gespecificeerd in de aannemingsovereenkomst. Hierbij worden feestdagen, vakantiedagen, weekenden, ATV-dagen en dagen met onwerkbaar weersomstandigheden (zoals regen of vorst) niet als werkbare werkdagen meegerekend.

Indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen, zoals brand of stormschade, kan de bouwtijd worden verlengd met het aantal werkbare werkdagen dat nodig is om de schade te herstellen.

Voor een volledige definitie van onwerkbaar dagen verwijzen wij naar de algemene voorwaarden van de aannemingsovereenkomst.

Kijkdagen

Tijdens de bouw organiseert de aannemer een aantal kijkdagen, waarop u de voortgang van uw appartement kunt bekijken. Omwille van de veiligheid is het niet toegestaan de bouwplaats buiten deze kijkmomenten te betreden.

1.2 Nutsvoorzieningen

Elk appartement wordt aangesloten op de noodzakelijke nutsvoorzieningen, waaronder:

- Water
- Elektriciteit
- Riolering

Daarnaast worden er loze leidingen aangebracht die geschikt zijn voor de aanleg van data-, televisie- of telefoonaansluitingen. De aansluitkosten en/of entreegelden voor water en elektriciteit zijn inbegrepen in de koopsom van het appartement.

De eventuele aansluitkosten en/of entreegelden voor data-, tv- en telefoondiensten via een telecomaandbieder zijn niet inbegrepen in de koopsom en komen voor rekening van de koper.

1.3 Tekeningen

De op tekening aangegeven huishoudelijke apparaten en inrichtingselementen maken geen onderdeel uit van de levering, tenzij in deze technische omschrijving uitdrukkelijk anders is vermeld.

1.4 Maatvoering

Tenzij uitdrukkelijk anders vermeld, zijn alle maten aangegeven in millimeters.

Bij maatvoering tussen wanden is geen rekening gehouden met eventuele wandafwerking (zoals stucwerk of tegelwerk). De maatvoering op de tekeningen betreft circa-maten; geringe maatafwijkingen zijn voorbehouden en vormen geen grond voor bezwaar of verrekening.

1.5 Situatieschets

De nummers die bij de appartementen staan vermeld, zijn bouwnummers. Deze worden tijdens de bouwfase gebruikt in alle officiële documenten en correspondentie. Houd er rekening mee dat dit

niet de definitieve huisnummers zijn en dus geen betrekking hebben op uw uiteindelijke adres. De officiële huisnummers worden tijdig vóór de oplevering aan u bekendgemaakt.

Openbare voorzieningen en omgeving

Openbare voorzieningen, bestaande of geplande omliggende bebouwing, evenals bomen en beplanting buiten de erfgrenzen, vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente. Dit geldt tenzij in deze technische omschrijving uitdrukkelijk anders is vermeld.

1.6 Werkzaamheden door derden

Tijdens de bouw zijn werkzaamheden door kopers en/of derden niet toegestaan.

1.7 Besluit Bouwwerken Leefomgeving (voorheen Bouwbesluit)

Het appartement voldoet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: BBL), zoals deze van toepassing zijn op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit.

Het BBL hanteert voor verschillende ruimtes specifieke benamingen. Zo wordt er niet langer gesproken van bijvoorbeeld woonkamer, slaapkamer, entree of zolder, maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. Voor elk type ruimte gelden binnen het BBL afzonderlijke eisen.

Om de leesbaarheid te bevorderen, is in deze technische omschrijving gekozen voor de gangbare, algemeen bekende benamingen. Ter volledigheid vindt u hieronder de officiële terminologie zoals gehanteerd in het BBL:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------------|
| • Entree / hal / gang | : verkeersruimte |
| • Meterkast | : meterruimte |
| • Toilet | : toiletruimte |
| • Woonkamer / keuken / leefruimte | : verblijfsruimte |
| • Overloop / hal | : verkeersruimte |
| • Badkamer | : badruimte |
| • Slaapkamer | : verblijfsruimte |
| • Berging | : bergruimte/ onbenoemde ruimte |
| • Techniek | : technische ruimte |
| • Loggia / balkon | : buitenruimte |

AANDACHTSPUNT: Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Overige ruimtes zijn ruimtes waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het BBL stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan overige ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie.

1.8 Oplevervoorwaarden sanitair en tegelwerk

Onder de nieuwe Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) is het verplicht om woningen en appartementen op te leveren met volledig afgewerkt sanitair en tegelwerk, conform de eisen zoals vastgelegd in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Het opleveren van een casco badkamer of toiletruimte is hierdoor niet toegestaan.

1.9 Oplevering

Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd. Het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten worden schoon en netjes opgeleverd.

Uiterlijk twee weken vóór de oplevering van uw appartement wordt u schriftelijk geïnformeerd over de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Tijdens de oplevering worden eventuele geconstateerde onvolkomenheden schriftelijk vastgelegd in een zogenaamd proces-verbaal van oplevering, dat door beide partijen wordt ondertekend. De betreffende punten worden, voor zover mogelijk, binnen 15 werkbare dagen hersteld.

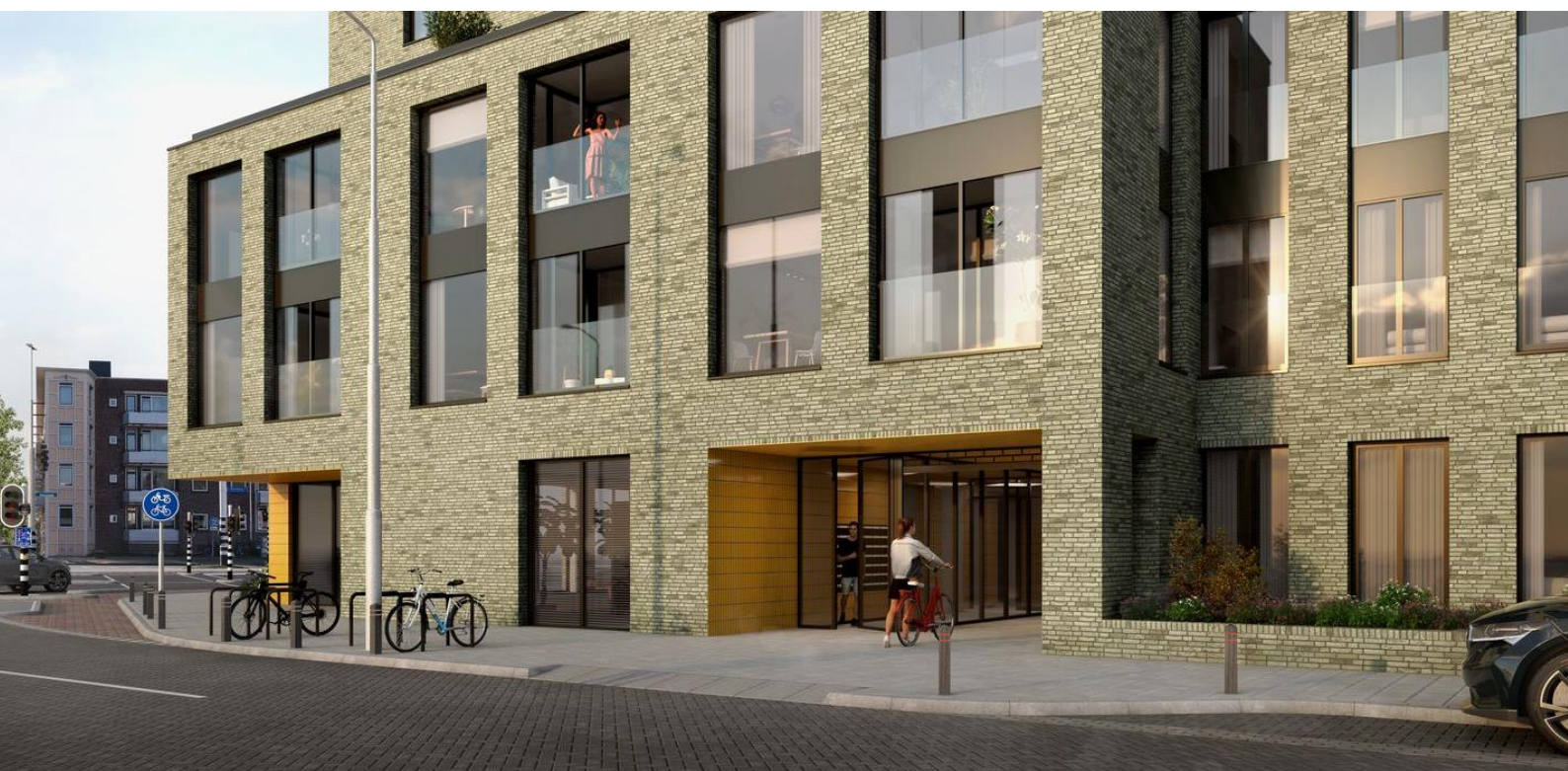
Indien u vóór de oplevering aan alle verplichtingen hebt voldaan, waaronder de volledige betaling van de bouwtermijnen en het restantbedrag van eventuele meerwerkopties, ontvangt u bij de oplevering de sleutels van uw appartement.

1.10 Ventilatie, bouwvocht en afwerking

Na oplevering bevat een nieuwbouwappartement vaak nog restvocht uit het bouwproces. Dit zogenoemde bouwvocht ontstaat door het gebruik van diverse materialen met verschillende droogtijden en eigenschappen. In de eerste periode na oplevering is het daarom belangrijk om het appartement goed te ventileren en de verwarming geleidelijk en niet te hoog in te stellen.

Ondanks deze voorzorgsmaatregelen kunnen er (krimp- of zettings-) scheurtjes ontstaan, met name bij aansluitnaden in wanden, plafonds en vloeren. Dit is een normaal verschijnsel bij nieuwe appartementen. Bij wandafwerkingen zoals harde stucsoorten, structuur spuitpleister of bepaalde soorten behang kunnen deze scheurtjes zichtbaar worden. Ook vloerafwerkingen zoals tegels, natuursteen, hout, pvc of grind kunnen schade oplopen als ze te vroeg of zonder de juiste voorbereiding op de afwerkvloer worden aangebracht. Door de werking van de onderliggende constructievloer kunnen scheurtjes ontstaan die zich doorzetten in de uiteindelijke afwerking. In dergelijke gevallen zijn speciale voorzieningen in de afwerkvloer noodzakelijk.

Voor deze vormen van schade, die voortkomen uit natuurlijke droging en werking van materialen, kunnen de aannemer en projectontwikkelaar niet aansprakelijk worden gesteld. Wij adviseren u daarom om, mede met het oog op de (Woningborg)garantie, tijdig advies in te winnen bij uw leverancier of vakspecialist voordat u wand- of vloerafwerkingen laat aanbrengen.



A large blue triangle pointing downwards, located at the top of the page.

2

WONINGBORG GARANTIE- EN WAARBORGREGELING

Wat is Woningborg

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen en -appartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en van bouwkundige gebreken na oplevering.

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. Bovendien is aan het certificaat het keurmerk van de Stichting Garantie Woning verstrekt, mocht u voor het appartement Nationale Hypotheek Garantie (NHG) willen aanvragen.

Woningborg: geeft 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 de technische omschrijving getoetst aan het BBL. Ook wordt de concept Koop- en Aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wanneer komt u in het bezit van het Woningborg-certificaat?

Woningborg zendt u het certificaat toe, zodra zij voor het bouwplan de zogenaamde 'planacceptatie' heeft afgegeven. Op de website van Woningborg – www.woningborggroep.nl – kunt u onder Downloads een schema vinden waarin de verschillende stappen van planaanmelding tot certificaatuitgifte worden weergegeven.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

Als u een woning of appartement koopt met toepassing van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling en u door Woningborg N.V. in het bezit bent gesteld van het Woningborg-certificaat, dan betekent dit voor u onder andere het volgende:

- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model Koop- en 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.
- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw appartement. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd: als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de bouwtechnische kwaliteit van het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op! Het Woningborg-certificaat moet in uw bezit zijn voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht. Deze krijgt u toegestuurd per mail door Woningborg.

A large blue triangle pointing downwards, located at the top of the page.

3

AANKOOPPROCEDURE

3.1 Digitaal consumentendossier

De aannemer stelt een digitaal consumentendossier samen, dat tijdens de oplevering aan de koper wordt verstrekt. Dit dossier bevat niet documenten over het project en het appartement, maar voorziet ook in praktische informatie en nuttige tips voor het gebruik en onderhoud van het appartement.

Voor het samenstellen en beheren van dit dossier wordt gebruikgemaakt van het online platform 'Volgjewoning'.

3.2 De koop- en aannemingsovereenkomst

Voor de aankoop van het appartement sluit u twee overeenkomsten:

- Een koopovereenkomst met BPD voor de levering van de grond
- Een aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de bouw van het appartement

Met het ondertekenen van deze overeenkomsten verbindt u zich tot betaling van de totale koopsom, terwijl BPD zich verplicht tot levering van de grond en de aannemer tot de realisatie van het appartement.

Zodra een bouwnummer aan u is toegewezen, stelt de makelaar een separate koop- en aannemingsovereenkomst op. Deze documenten worden ter controle en bestudering aan u toegestuurd.

Ondertekening van de overeenkomsten

Na uw goedkeuring kunt u de overeenkomsten ondertekenen, bij de makelaar of digitaal vanuit huis. U ontvangt hiervoor een e-mail met een link naar de digitale documenten. Koopt u samen met een partner? Dan ontvangt ieder afzonderlijk een e-mail.

Ondertekenen kan via smartphone, tablet of computer. U identificeert zich eerst via iDIN en logt in bij uw bank. Tekent u bij de makelaar? Vergeet dan niet uw bankverificatiemiddel (zoals een identifier of app) mee te nemen. U zet uw handtekening met de muis (op een pc) of met uw vinger (op een mobiel apparaat).

Na ondertekening worden de overeenkomsten ook ondertekend door BPD en de aannemer. Zodra alle partijen hebben getekend, zijn de contracten en de transactiebon terug te vinden in uw persoonlijke account van Volgjewoning, onder het tabblad 'Documenten'. De notaris, Woningborg en de makelaar ontvangen automatisch een kopie van de ondertekende stukken.

Rol van de makelaar

De makelaar vervult een bemiddelende rol bij de verkoop van de appartementen. Aan door de makelaar verstrekte informatie of gedane toezeggingen kunnen geen rechten worden ontleend. Alleen schriftelijke contractstukken en toezeggingen van de aannemer zijn juridisch bindend.

3.3 Opschortende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst worden een aantal opschortende voorwaarden opgenomen. Deze voorwaarden zijn gekoppeld aan een opschortingsdatum: de uiterste datum waarop verwacht wordt dat aan deze voorwaarden is voldaan, zodat de bouw kan starten.

Zodra aan alle opschortende voorwaarden is voldaan, wordt de overeenkomst bindend en kan er een afspraak worden gemaakt bij de notaris voor het notarieel transport.

3.4 Uw hypotheek

Voor de aankoop van een appartement is in de meeste gevallen een hypotheek nodig. De kosten die gepaard gaan met het afsluiten van een hypotheek zijn voor rekening van de koper. Denk hierbij onder andere aan:

- Notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte
- Afsluitprovisie voor de geldverstrekker
- Premie voor een eventuele overlijdensrisicoverzekering
- Eventuele advies- of bemiddelingskosten

Na de notariële overdracht ontvangt u van de aannemer de facturen van de vervallen bouwtermijnen. De betaling van deze termijnen dient u te regelen via de met uw geldverstrekker afgesproken wijze.

3.5 Prijswijzigingen

De totale koopsom, zoals vastgelegd in de koop- en aannemingsovereenkomst, staat vast. Dit betekent dat eventuele wijzigingen in loon- en materiaalkosten tijdens de bouw niet worden doorberekend aan de koper.

Een uitzondering hierop vormt een wijziging in het btw-tarief. Indien het wettelijke btw-tarief wijzigt, wordt dit conform de geldende regelgeving wel doorberekend.

3.6 Vrij op naam (V.O.N.)

De koopsom van de appartementen is vrij op naam (v.o.n.), tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Vrij op naam betekent dat de onderstaande kosten (exclusief meer- en minderwerk) die verband houden met de verwerving van een nieuwbouwappartement, zijn inbegrepen in de koopsom:

- Grondkosten
- Bouwkosten
- Architectenhonorarium
- Honorarium constructeur en overige adviseurs
- Notariskosten voor de eigendomsoverdracht
- Makelaarscourtage
- Leges
- Kosten Woningborg
- Btw (thans 21%; eventuele wijzigingen worden conform de wettelijke voorschriften doorberekend)
- Kadastrale inmeting
- Eenmalige aansluitkosten voor water en elektra op het distributienet van de betreffende leverancier

- Eenmalige aansluitkosten voor de riolering

Let op: aansluitkosten en/of entreegelden voor data, televisie en telefonie zijn niet inbegrepen

Niet inbegrepen: kosten voor financiering

De kosten die verband houden met de financiering van het appartement zijn niet inbegrepen in de koopsom. Dit betreft onder andere:

- Afsluitkosten voor een hypotheek
- Notariskosten voor de hypotheekakte
- Kosten voor de aanvraag van een eventuele Nationale Hypotheek Garantie (NHG)
- Renteverlies over grondkosten, voorbereidende werkzaamheden en vervallen bouwtermijnen

3.7 Levering (eigendomsrecht)

Op de leveringsdatum wordt bij de notaris de 'akte van levering' en de 'splittingsakte' getekend; en naar uw keuze ook de hypotheekakte. De 'akte van levering' zorgt voor eigendomsoverdracht van de bijbehorende grond. Vóór de leveringsdatum ontvangt u via de notaris een afrekening waarop het totale verschuldigde bedrag is aangegeven.

3.8 Akte van splitsing en Vereniging van Eigenaars (VvE)

In de notariële akte van splitsing zijn een aantal belangrijke zaken vastgelegd, waaronder:

- Een beschrijving van het appartementengebouw
- Een beschrijving van ieder afzonderlijk privégedeelte (appartementen en parkeerplaatsen)
- Het breukdeel: het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gemeenschappelijk eigendom
- Het splitsingsreglement

Het splitsingsreglement

Voor u als koper is met name het splitsingsreglement van groot belang. Hierin staat onder andere beschreven:

- Hoe de Vereniging van Eigenaars (VvE) is samengesteld en functioneert
- Welke kosten en lasten voor gezamenlijke rekening van de eigenaren komen
- Hoe het gebruik, onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke en privé-gedeelten is geregeld
- Hoe de begroting voor beheer en onderhoud (de exploitatierekening) wordt opgesteld
- Hoe de voorschotbedragen voor de servicekosten worden vastgesteld en betaald
- Hoe het gebouw verzekerd moet zijn en hoe de schade-uitkering bij schade wordt geregeld

Begroting en servicekosten

De definitieve begroting voor de servicekosten wordt vastgesteld door de Vereniging van Eigenaars. Deze begroting vormt de basis voor de maandelijkse servicebijdrage van iedere eigenaar.

Inzage in de akte

Bij de makelaar of notaris kunt u een (concept)akte van splitsing inclusief het reglement opvragen, waarin het appartementsrecht uitgebreid wordt toegelicht.

Meer algemene informatie over het kopen van een appartement vindt u op de website van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie: www.notaris.nl/wonen/een-woning-kopen/een-appartement-kopen

3.9 Subsidies

Eventuele beschikbare (overheids-) subsidies op bouwkundige en/of installatietechnische onderdelen worden, indien van toepassing, door de aannemer aangevraagd en komen volledig ten goede aan de aannemer. Deze subsidies zijn reeds verwerkt in de koop-/aanneemsom.

Het is de koper uitdrukkelijk niet toegestaan om deze subsidies zelf, of via een derde partij, aan te vragen ten behoeve van zichzelf.

3.10 Betalingsvoorwaarden

De aanneemsom wordt aan u gefactureerd in termijnen, evenredig aan de voortgang van de bouw. De in de aannemingsovereenkomst opgenomen termijnregeling is in overeenstemming met de standaardtermijnregeling van Woningborg.

In de koop-/aannemingsovereenkomst is vastgelegd dat u tot aan de datum van het notarieel transport recht heeft op uitstel van betaling, onder vergoeding van rente. Voor de bouwtermijnen die vóór de transportdatum reeds zijn vervallen, ontvangt u bij transport van de verkoper de bijbehorende termijnnota's.

Op de datum van het notarieel transport dient u deze vervallen termijnen, inclusief de bijbehorende uitstelrente, in één keer te voldoen.

Na het notarieel transport ontvangt u telkens, zodra de bouw voldoende is gevorderd, een volgende termijnnota van de aannemer. Deze nota's dienen uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening te worden voldaan.

3.11 5% opleveringsregeling

De aannemer stelt een bankgarantie ten gunste van de notaris, die per individuele verkrijger ingaat op de datum van oplevering van diens appartement. Deze bankgarantie bedraagt maximaal 5% van de individueel overeengekomen aanneemsom.

Omdat de bankgarantie door de aannemer wordt gesteld, hoeft u niet zelf 50% van de laatste termijnbetaling bij de notaris in depot te storten. U bent in dat geval verplicht om de laatste termijn volledig te voldoen.

De bankgarantie vervalt zodra de aannemer alle tijdens de oplevering geconstateerde gebreken, zoals vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering, heeft hersteld. Indien de aannemer deze verplichtingen niet binnen de gestelde termijn nakomt, dient u de notaris hiervan schriftelijk op de hoogte te stellen, eveneens binnen die termijn.

Voor meer informatie verwijzen wij u naar de aannemingsovereenkomst.

3.12 Verzekering

Gedurende de bouwperiode tot aan de opleveringsdatum is het appartement door de aannemer verzekerd tegen risico's zoals brand- en stormschade.

Vanaf het moment van oplevering bent u zelf verantwoordelijk voor het afsluiten van de benodigde verzekeringen, zoals een opstalverzekering en een inboedelverzekering.

Let op: bij appartementencomplexen wordt de opstalverzekering vaak collectief geregeld via de Vereniging van Eigenaars (VvE). Informeer tijdig of dit ook voor uw appartement van toepassing is, zodat u alleen nog een inboedelverzekering hoeft af te sluiten.

3.13 Persoonlijke wensen (meer- en minderwerk)

Na ondertekening van de koop- en aannemingsovereenkomst door alle partijen start het traject van kopersbegeleiding. U ontvangt hiervoor een informatieve video waarin het volledige proces wordt toegelicht.

De kopersbegeleider van de aannemer neemt contact met u op om eventuele vragen te beantwoorden en, indien gewenst, een afspraak te maken om uw persoonlijke woonwensen te bespreken. Daarnaast wordt u tijdig geïnformeerd over de sluitingsdatum waarop uw keuzes definitief bij de aannemer bekend moeten zijn. Dit is essentieel voor een soepele voortgang van de bouw.

De kosten voor eventuele wijzigingen worden, conform de Woningborg-regeling, apart aan u gefactureerd en vallen buiten de betalingstermijnen zoals opgenomen in de aannemingsovereenkomst.

Houd er rekening mee dat bepaalde wijzigingsverzoeken om organisatorische, architectonische, bouwkundige, constructieve of installatietechnische redenen niet uitvoerbaar kunnen zijn. Ook kan het voorkomen dat wijzigingen niet meer mogelijk zijn vanwege de voortgang van het werk. In alle gevallen beoordeelt de aannemer de technische en praktische haalbaarheid van uw wensen.

Bij minderwerk (het laten vervallen van onderdelen) vervallen tevens alle bijbehorende garanties.

3.14 Afval

Op het eigen terrein en binnen het gebouw worden geen voorzieningen getroffen voor de plaatsing van afvalcontainers. Er wordt uitgegaan van het gemeentelijke inzamelsysteem, waarbij de gemeente verantwoordelijk is voor de plaatsing en lediging van afvalcontainers op het openbare terrein.

Gebruikers van het gebouw maken gebruik van deze openbare afvalvoorzieningen voor het aanbieden van huishoudelijk afval en gescheiden afvalstromen, conform de geldende lokale richtlijnen en inzamelstructuur.

A large blue triangle pointing downwards, located at the top of the page.

4

TECHNISCH

4.1 Rondom en onder het woongebouw

Peil van het gebouw

De referentiehoogte voor het appartementengebouw is het peil (P), dat dient als uitgangspunt voor alle hoogtemetingen. Dit peil komt overeen met de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer, gemeten direct achter de deur van de centrale entree van het gebouw. Deze peilmaat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Eindhoven en kan per appartement verschillen.

Grondwerk

Alle noodzakelijke grondwerkzaamheden worden uitgevoerd, waaronder het ontgraven en aanvullen ten behoeve van de funderingen, grondleidingen, nutsvoorzieningen en bestratingen binnen de erfgronden van het appartementengebouw. De vrijgekomen grond wordt, waar mogelijk, hergebruikt voor het aanvullen van funderingen, leidingsleuven en vergelijkbare toepassingen.

Bij werkzaamheden in de nabijheid van of direct tegen aangrenzende percelen worden grondkerende voorzieningen getroffen om verzakkingen of instortingen te voorkomen. De aanvullingen en ophogingen worden zodanig uitgevoerd dat het terrein binnen de kavelgrenzen vlak en conform de situatietekening wordt opgeleverd.

Eventuele overtollige grond wordt op zorgvuldige en verantwoorde wijze afgevoerd.

Riolering / hemelwaterafvoer

De hemelwaterafvoeren bovengronds worden uitgevoerd in pvc. De vuilwaterriolering wordt uitgevoerd in kunststof buismateriaal. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voor vuilwater en hemelwater (regenwater).

De afvoeren van de diverse vuilwaterlozingspunten in het appartement worden uitgevoerd in materiaal dat tot 60°C hittebestendig is en worden met de nodige stankafsluiters aangesloten op de riolering. Het vuilwaterrioleringsstelsel wordt belucht door een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. De vuilwaterriolering wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Het hemelwater (regenwater) dat op het dak van het gebouw valt wordt afgevoerd via de hemelwaterafvoer. Daar waar nodig worden noodspuwers/noodoverstorten toegepast. De noodoverstort is gepoedercoat staal. De hemelwaterafvoeren (regenpijpen) worden aangesloten op het op het algemene perceel gelegen infiltratiesysteem dat via een overstortstelsel is aangesloten op het gemeentelijke afvoersysteem.

De definitieve plaatsen van hemelwaterafvoeren worden in overleg met de installateur bepaald en kunnen afwijken van de verkooptekening. Plaatselijk wordt het vlakke dak voorzien van begroeiing voor het opnemen van hemelwater. Het hemelwater wordt vertraagd afgevoerd; dat wil zeggen dat het eerst wordt gebufferd en pas daarna via de riolering wordt afgevoerd, waardoor de belasting op het rioolstelsel vermindert.

Bestrating

Er wordt bestrating op het algemene terrein aangebracht volgens het inrichtingsplan van de architect, dit plan is indicatief en wordt nog definitief gemaakt. Op het terrein wordt een inrit aangebracht zoals op de tekening is aangegeven.

Parkeerplaatsen

Op het maaiveld zullen parkeerplaatsen worden gerealiseerd die aan specifieke bouwnummers zullen worden toegewezen. Deze toewijzing zal plaatsvinden conform de afspraken zoals vastgelegd in de koop- en/of aannemingsovereenkomst.

De toegewezen parkeerplaatsen zullen uitsluitend bestemd zijn voor gebruik door de bewoners van het betreffende bouwnummer. Ze zullen derhalve niet vrij toegankelijk zijn voor andere gebruikers of bezoekers, tenzij anders overeengekomen.

Fietsenstalling buiten

Op het buitenterrein worden enkele beugels geplaatst voor het stallen van fietsen. Deze beugels zijn vervaardigd uit thermisch verzinkt staal en worden verankerd in een betonnen fundering. De opstelling is afgestemd op de verwachte gebruikerscapaciteit en voldoet aan de geldende richtlijnen voor fietsparkeervoorzieningen.

Toegankelijke buitenruimte

Er wordt een buitenruimte gerealiseerd op de 4^e verdieping die toegankelijk is voor alle gebruikers. De inrichting voldoet aan de eisen voor toegankelijkheid en is voorzien van verharding, balustrades en van een groendak.

Bepanting en inrichting

Het terrein wordt ingericht met een combinatie van functionele en esthetische bepanting. Waar mogelijk wordt gebruikgemaakt van inheemse plantensoorten, passend bij de lokale omstandigheden en gericht op biodiversiteit en onderhoudsvriendelijkheid. De bepanting wordt aangebracht conform het opgestelde bepantingsplan.

Op locaties waar klimplanten worden toegepast, wordt een passende klimgeleiding aangebracht. De klimplanten worden geplant met een beperkte aanplanthoogte en zullen op termijn de onderliggende constructie begroeien. Zowel de klimconstructie als het groen dienen door de VvE in stand te worden gehouden en onderhouden.

Rolpoort

De toegang tot de parkeervoorziening wordt afgesloten met een elektrisch bediend rolhek, uitgevoerd in aluminium met verzinkte stalen geleiders. Het rolhek is voorzien van een noodbediening voor gebruik bij stroomuitval of storingen. Per parkeerplaats wordt een handzender geleverd voor individuele bediening.

4.2 Gemeenschappelijke gebouwvoorzieningen

Hoofdentree

De centrale entreehal van het gebouw zal worden afgewerkt met duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen. Bij de entree wordt een schoonloopmat voorzien, die bijdraagt aan het behoud van de binnenafwerking door het opvangen van vuil en vocht.

De vloer van de entreehal zal worden uitgevoerd in keramisch tegelwerk, voorzien van plinten tegen de wanden voor een nette en verzorgde afwerking. De wanden worden deels uitgevoerd in geglaazuurde bakstenen.

Het plafond wordt uitgevoerd als een verlaagd plafond, daar waar benodigd akoestisch uitgevoerd.

Algemene verkeersruimte en trappenhuis

De algemene verkeersruimten en het trappenhuis zullen worden afgewerkt met een linoleumvloer. De wanden worden wit gesausd en voorzien van geschilderde houten binnenkozijnen. De binnendeuren zijn uitgevoerd met een krasvaste, onderhoudsvriendelijke kunststof toplaag (HPL) en voorzien van transparant helder glas. Indien nodig worden de plafonds afgewerkt met akoestisch spuitpleister voor geluidsabsorptie.

De trap wordt uitgevoerd in prefab beton met antislip en voorzien van een stalen trapleuning.

Lift

In het gebouw wordt een liftinstallatie geplaatst die óók geschikt is voor gebruik door de brandweer. De lift wordt uitgevoerd met hoogwaardige materialen zoals een rvs-deur, een spiegel en het plafond is voorzien van ingebouwde spotverlichting. Aan één zijwand wordt een leuningsysteem aangebracht.

De vloerafwerking in de lift is gelijk aan die van de algemene verkeersruimten, wat zorgt voor een uniforme uitstraling binnen het gebouw. In het voorportaal van de lift wordt een droge blusleiding aangebracht.

Postkast / brievenbus

Nabij de hoofdingang van het gebouw wordt een centrale postkastinstallatie geplaatst ten behoeve van de postbezorging voor alle appartementen. De postkast bestaat uit een modulair systeem met afzonderlijke postvakken, elk voorzien van een huisnummeraanduiding, een brievenbusgleuf en een afsluitbare deur met individuele sleutel per appartement.

De postkast voldoet aan de geldende richtlijnen voor postvoorzieningen in woongebouwen en is geschikt voor gebruik door postbezorgdiensten. De constructie is uitgevoerd in duurzaam metaal met een poedercoating, geschikt voor binnenopstelling in een overdekte entreezone.

De installatie wordt verankerd aan de vloer of wand, afhankelijk van de situering, en is afgestemd op het totaal aantal appartementen binnen het gebouw.

Gemeenschappelijke fietsenstalling (inpandig)

Binnen het gebouw wordt een gemeenschappelijke fietsenstalling gerealiseerd, uitsluitend bedoeld voor het stallen van fietsen van bewoners. De ruimte bevindt zich op de begane grond en is geïsoleerd, maar wordt niet verwarmd.

De fietsenstalling wordt ingericht met etagerekken van verzinkt staal, waarmee een efficiënte benutting van de beschikbare ruimte wordt gerealiseerd en het stallen van fietsen overzichtelijk en gebruiksvriendelijk verloopt.

De ruimte is afsluitbaar en alleen toegankelijk voor bevoegde gebruikers. De afwerking is functioneel en onderhoudsvriendelijk. De vloer wordt uitgevoerd in een kunststof gietvloer, geschikt voor intensief gebruik. De betonwanden zijn geschilderd. Het plafond wordt bekleed met een geschilderde houtwolcementplaat (installaties blijven in het zicht).

De ruimte wordt voorzien van voldoende ventilatievoorzieningen en verlichting.

Werkkast / hydrofoorroimte

Op de begane grond bevindt zich een werkkast/hydrofoorroimte. Deze ruimte is toegankelijk voor de VvE, bijvoorbeeld voor het opbergen van schoonmaakmaterialen. De werkkast is voorzien van tegelwerk op vloer en wanden, en beschikt over een wastafel met warm- en koudwatervoorziening. Warm water wordt geleverd via een boiler.

De hydrofoorroimte maakt onderdeel uit van deze ruimte en blijft in ruwbouwstaat, zonder verdere afwerking.

Gemeenschappelijke bergingen

Er worden geen afzonderlijke gemeenschappelijke bergingen per appartement toegepast. Voor het plaatsen van fietsen is de gemeenschappelijke fietsenberging bedoeld.

Verlichting

In de algemene ruimtes wordt ledverlichting aangebracht, overeenkomstig de positionering en specificaties zoals vastgesteld door de architect en de installateur. De verlichting wordt opgenomen in het gebouwbeheersysteem voor de algemene voorzieningen, waarbij de aansturing plaatsvindt via geprogrammeerde schakelingen. In de verkeersruimtes worden bewegingsmelders toegepast. Deze verlichting wordt aangesloten op de algemene meterkast van het gebouw.

Buitenplafond

De buitenplafonds op de begane grond worden afgewerkt met een beplatingsmateriaal dat wordt gekozen conform de esthetische en functionele wensen van de architect. Het materiaal wordt bevestigd aan de onderliggende constructie en is geschikt voor toepassing in buitensituaties, met aandacht voor weersbestendigheid, onderhoudsvriendelijkheid en een hoogwaardige uitstraling. De exacte materiaalkeuze, kleurstelling en detaillering worden afgestemd op het gevelontwerp en maken onderdeel uit van het architectonisch totaalbeeld.

Hoofdtrappenhuis

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden uitgevoerd in prefab beton, bestaande uit één stuk per verdiepingstrap. De trappen zijn voorzien van een antislipafwerking op de treden en worden rechtstreeks gemonteerd tussen de verdiepingvloeren. De onderzijde wordt gerold afgewerkt en indien nodig in het werk voorzien van al dan niet akoestisch spuitwerk.

Stalen noodtrap

De buitengalerij is bereikbaar via een stalen trap, die uitsluitend bedoeld is als noodtrap ten behoeve van de vluchtwegvoorziening. De trap wordt uitgevoerd in thermisch verzinkt staal voorzien van een poedercoating en is voorzien van een open tredeprofiel met antislipwerking. De trapconstructie wordt verankerd aan de hoofddragconstructie van het gebouw.

4.3 De ruwbouw van het gebouw

Fundering

De fundering bestaat uit een in het werk gestorte betonconstructie, geplaatst op betonnen boorpalen. De afmetingen en het aantal palen worden bepaald op basis van de resultaten van het plaatselijke geotechnisch onderzoek.

Vloeren

Begane grond

De begane grondvloer van het gebouw wordt uitgevoerd als geïsoleerde kanaalplaatvloer en indien constructief noodzakelijk voorzien van een druklaag volgens opgave van de constructeur.

Verdiepingsvloeren

De verdiepings- en dakvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren, met een dikte en wapening conform de opgave van de constructeur. De volledige vloeropbouw voldoet aan de geluidseisen zoals vastgelegd in het BBL.

In de betonvloeren zijn diverse leidingen opgenomen, onder andere voor elektra-, water- en rioleringsleidingen en de kanalen voor de mechanische ventilatie. Ook worden de benodigde sparingen opgenomen voor nutsvoorzieningen en andere installatieonderdelen.

Deze zogenaamde V-naden aan de onderzijde (plafonds) tussen de vloerplaten blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking.

Galerij

De buitengalerijen worden uitgevoerd in prefab betonelementen in een grijze kleurstelling. De bovenzijde van de galerijplaten is voorzien van een antislipstructuur. De onderzijde van de galerijplaten krijgt een gerolde afwerking voor een egaal plafondbeeld. De galerijen worden constructief bevestigd aan de verdiepingsvloer door middel van isokorven.

Gevels, dragende wanden en woningscheidende wanden

Gevels

De buitengevels worden uitgevoerd in traditioneel metselwerk, bestaande uit een bakstenen buitenblad op een geïsoleerde spouwconstructie. De keuze van het metselverband, kleur en textuur van de baksteen sluit aan bij het architectonisch ontwerp en wordt afgestemd met de architect.

De voeg wordt waterdicht en vorstbestendig afgewerkt. Waar nodig worden dilataties aangebracht volgens de geldende richtlijnen en detaillering. Aan de onderzijde van het metselwerk worden open stootvoegen toegepast ten behoeve van de spouwventilatie. Boven gevelopeningen worden rollagen, lateien of metselwerkbogen toegepast, afhankelijk van de esthetische en constructieve eisen.

Op specifieke delen van de gevel wordt terugliggend metselwerk toegepast als architectonisch accent. Dit metselwerk ligt enkele centimeters verdiept ten opzichte van het hoofdvlak van de gevel en zorgt voor een subtiel reliëf en schaduwwerking, wat bijdraagt aan de esthetische uitstraling van het gebouw. Ter plaatse van het terugliggend metselwerk wordt een stenen raamdorpel toegepast.

Voor de uitvoering van het terugliggend metselwerk kan, afhankelijk van de detaillering en constructieve mogelijkheden, gebruik worden gemaakt van:

- Halve bakstenen, traditioneel gemetseld in een verdiepte laag
- Steenstrips, verlijmd op een achterplaat

De keuze tussen halve stenen of steenstrips wordt afgestemd op de technische uitvoerbaarheid, gewenste uitstraling en bouwkundige detaillering. De voegafwerking wordt afgestemd op het omliggende metselwerk.

Ter plaatse van de galerij wordt de gevel gerealiseerd met vezelcementplaat (groen genuanceerd), zichtbare bevestiging in de kleur van de plaat.

Voor een goede waterdichting van de gevels worden waar nodig slabben en folies verwerkt. In de spouw van de buitengevels van het appartement wordt isolatie aangebracht.

Dragende wanden

De dragende wanden in het project worden uitgevoerd in een combinatie van in het werk gestort beton en kalkzandsteen. De betonnen wanden worden ter plaatse gestort in bekisting en vormen een essentieel onderdeel van de hoofddraagconstructie.

Niet dragende wanden

Niet-dragende gevels zijn opgebouwd uit een houtskelet met houten stijlen en regels, voorzien van hoogwaardige isolatie en folies. De buitenzijde is afgewerkt met folies en gevelbekleding volgens het ontwerp van de architect. Deze lichte constructie biedt snelle montage, goede thermische prestaties en voldoet aan de geldende eisen voor luchtdichtheid, brandveiligheid en duurzaamheid.

Niet dragende woningscheidende wanden

Een deel van de woningscheidende wanden is dragend en wordt uitgevoerd in beton. De overige wanden zijn niet-dragend en worden opgebouwd uit een metalen frame met gipsvezelplaten. Alle woningscheidende wanden voldoen aan de geldende eisen voor brandveiligheid en geluidsisolatie.

Daken

Platte dak

Het platte dak van de appartementen en de liftschacht wordt uitgevoerd met een bitumineuze dakbedekking, aangebracht op een drukvaste dakisolatie. Onder de isolatielaag wordt een dampremmende folie toegepast. De dakbedekking wordt voorzien van een ballastlaag bestaande uit een mix van waterbergend sedumbegroening en grind. Het extensieve groendak bestaat uit sedumbegroening voor waterbuffering, thermische isolatie en bevordering van biodiversiteit. De opbouw bestaat uit een wortelwerende laag, drainagelaag, substraat en sedummatten.

Op het dak worden meerdere condensators geplaatst ten behoeve van het warmtepompsysteem. Deze worden op frames gemonteerd om voldoende ventilatie en onderhoudsruimte te garanderen. De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van het appartement worden opgenomen in de dakconstructie.

De dakranden worden afgewerkt met een in kleur gecoate aluminium daktrim, overeenkomstig de opgave in de materialen- en kleurenstaat.

Inspectieluik

In de dakvloer van de 9^e verdiepingsvloer wordt nabij de lifthal, één inspectieluik met geïntegreerde schaartrap aangebracht. Dit dakluik is voorzien van een slot en is uitsluitend toegankelijk voor bevoegd onderhoudspersoneel.

Ten behoeve van het onderhoud is het dak uitgerust met de vereiste veiligheidsvoorzieningen, zodat het dak veilig betreden kan worden en er over het gehele dak veilig onderhoudswerkzaamheden kunnen worden uitgevoerd.

Staalconstructie

Indien constructief noodzakelijk worden stalen balken, kolommen, spanten en/of liggers toegepast, conform opgave van de constructeur. Indien deze onderdelen in contact kunnen komen met buitenlucht of vochtige lucht worden deze thermisch verzinkt uitgevoerd. Ook wordt de staalconstructie indien noodzakelijk volgens geldende regelgeving brandwerend bekleed/uitgevoerd.

Buitenkozijnen, ramen en deuren

Aluminium buitenkozijnen, -ramen en deuren

De buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in geïsoleerd aluminium, met een afwerking in de kleur zoals gespecificeerd in de materialen- en kleurenstaat.

De draairichtingen van de beweegbare delen in de gevels zijn aangegeven op de verkooptekeningen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van tochtweringsprofielen voor een goede luchtdichtheid.

Het hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd als inbraakwerend en voldoet aan de eisen van NEN 5096, SKG-klasse *** (drie sterren). Bij de aluminium buitenkozijnen worden aluminium lekdorpels aangebracht.

De binnenzijde van de kozijnen en ramen wordt in dezelfde kleur uitgevoerd als de buitenzijde. De ramen worden uitgevoerd als draai-kiepramen en of als vast glas, een en ander volgens de verkooptekeningen. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen worden voorzien van de benodigde tochtprofielen, slijtstrippen en condensprofielen.

Onder de raamkozijnen met een borstwering worden aan de binnenzijde kunststenen vensterbanken aangebracht in een wit/grijsachtige kleur (Bianco C).

Houten deuren

De entreedeur van de appartementen en de toegangsdeuren tot de gemeenschappelijke galerij worden uitgevoerd als houten plaatdeuren, geschikt voor buitentoepassing. De deuren zijn voorzien van een vlakke afwerking en voldoen aan de geldende eisen op het gebied van inbraakwerendheid, brandwerendheid en isolatie. In de voordeur wordt een spion toegepast zodat u zicht heeft op wie er voor de deur staat. Onder de voordeuren van de appartementen wordt een kunststeen onderdorpel geplaatst.

Hang- en sluitwerk

De buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het BBL, inbraak weerstandsklasse 2.

De buitendeuren van het appartement worden voorzien van driepuntssluiting en veiligheidsbeslag. Voor toegang tot de gemeenschappelijke ruimtes komt een duidelijk sleutelplan. Draai-kiepramen hebben geen veiligheidssluiting (slot).

De buitendeuren en ramen worden voorzien van scharnieren van gegalvaniseerd staal en aluminium deur- en raambediening.

Beglazing

De buitenkozijnen in de gevel van het appartement worden voorzien van HR++ glas. Eventueel beglazing welke doorloopt tot vloerniveau wordt voorzien van letselwerend en doorvalveilig glas. Deze beglazing kan in tint en dikte enigszins afwijken van de overige beglazing.

Indien vereist op basis van de BENG-berekening en/of overschrijding van de TO-juli-grenswaarde, wordt zonwerende beglazing toegepast. Deze beglazing heeft een verlaagd zontoetredingsfactor (g-waarde) om oververhitting te beperken en draagt bij aan het behalen van de TO-juli-eis. Toepassing conform projectmatige daglicht- en warmtelastberekeningen.

AANDACHTSPUNT FOLIE: De beglazing is niet geschikt voor het aanbrengen van plakfolie. Het gevaar bestaat dat de zonnewarmte meer geabsorbeerd wordt op het gedeelte van het glas waar de folie is aangebracht, dan op het gedeelte van het glas waar geen folie is aangebracht. Daardoor kan het glasblad met folie anders uitzetten en krimpen dan het andere glasblad waardoor de afdichting van de dubbele beglazing lek kan raken en er condens in de beglazing kan ontstaan. Door het plakken van folie vervalt de (fabrieks-)garantie op de beglazing.

AANDACHTSPUNT KLEUR: Door toepassing van verschillende glassoorten, zoals letselwerend glas, doorvalveilig glas, zonwerend glas en standaard isolatieglas, kunnen zichtbare kleurverschillen optreden. Deze verschillen ontstaan door variaties in glasopbouw, coatings en diktes.

Akoestische muurroosters

In sommige appartementen worden akoestische muurroosters toegepast. Deze roosters zijn noodzakelijk vanwege de externe geluidsbelasting en dragen bij aan het realiseren van de vereiste geluidswering conform de geldende normen en zorgen tevens voor een geluidsluw binnenklimaat. Door de toepassing van deze muurroosters moet de borstwering onder het betreffende raam dikker worden uitgevoerd zoals is weergegeven op de verkooptekeningen. Aan de binnenzijde van deze borstwering wordt een te openen deel aangebracht dat functioneert als spuiventilatie, waarbij het rooster aan de buitenzijde geluidsreducerend werkt.

Glazen windschermen

Bij de in pandige loggia's worden conform verkooptekening schuifbare glazen windschermen toegepast. Dit systeem bestaat uit transparante, verschuifbare glaspanelen zonder verticale stijlen in het midden. De windschermen bieden bescherming tegen wind en neerslag en verhogen het comfort van het balkon. De panelen zijn eenvoudig te openen en te reinigen, en worden gemonteerd binnen het balkonprofiel.

De glazen windschermen zijn echter niet waterdicht; bij hevige regenval of wind kan er water tussen of langs de panelen binnendringen.

Glazen doorvalbeveiliging

Op de benodigde locaties (bijvoorbeeld vóór de glazen windschermen) wordt een glazen doorvalbeveiliging aangebracht van circa 1,20m hoog. Deze bestaat uit veiligheidsglas, gemonteerd in een bevestigingssysteem dat voldoet aan de geldende normen voor doorvalveiligheid. De doorvalbeveiliging is transparant.

Privacy schermen

Bij de appartementen met aangrenzende dakterrassen worden privacy schermen toegepast (tussen bouwnummer 24 en 25 en tussen 25 en 26). Deze schermen worden uitgevoerd in een stalen frame met invulling van mat glas en zijn circa 1,80m hoog. Ze zorgen voor visuele afscherming tussen aangrenzende buitenruimten en dragen bij aan de privacy van de bewoners.

4.4 De afbouw van uw appartement

Binnenwanden

Alle (basis) niet-dragende binnenwanden in het appartement worden uitgevoerd in gipsblokken, cellenbetonblokken, metalstud of verdiepingshoge cellenbetonpanelen. Waar vereist volgens het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), worden deze wanden uitgevoerd in een geluidwerende variant, bijvoorbeeld in kalkzandsteen.

De wanden rondom de badkamer worden uitgevoerd als vochtbestendige binnenwanden, geschikt voor toepassing in natte ruimtes.

Binnendeuren en –kozijnen

Alle binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als fabrieksmatig afgelakte stalen montagekozijnen. De binnendeuren zijn dichte opdekdeuren met honingraadvulling, voorzien van een bovenlicht. Bij de bergruimtes en meterkasten wordt boven de deur een dichte paneel toegepast. De deuren worden fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

Bij de toiletruimte en badkamer worden de binnendeurkozijnen (net als de voordeur) voorzien van een kunststenen dorpel. De overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Specifiek voor bouwnummers 43 t/m 46

Bij deze bouwnummers worden geen bovenlichten toegepast boven de binnendeuren. In plaats daarvan worden de wanden doorgevoerd tot aan het plafond, wat zorgt voor een gesloten en strakke wandafwerking boven de deurkozijnen.

Scharnieren en deurbeslag

Alle binnendeuren worden voorzien van:

- Stalen paumelles (scharnieren)
- Aluminium deurkrukken met bijbehorende schilden

Specifiek per ruimte:

- Toiletruimte en badkamer(s): voorzien van vrij- en bezetsloten
- Meterkast: voorzien van een kastslot (geen deurkruk)
- Overige deuren: voorzien van loopsloten (niet afsluitbaar)

AANDACHTSPUNT: Het ventilatiesysteem van uw appartement is erop gebaseerd dat lucht onder de deur van de ene ruimte naar de andere ruimte kan stromen. Bijvoorbeeld van de slaapkamers waar verse lucht

wordt toegevoerd naar de badkamer waar lucht wordt afgevoerd. Het is daarom van belang dat na het aanbrengen van de vloerafwerking de ruimte onder de deur nog minimaal 20 mm is. De deuren worden afgehangen op ca. 35 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 15 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u voor een goede werking van het ventilatiesysteem ook de binnendeuren hoger afhangen of inkorten.

Afwerking wanden

De wanden van de toiletruimte en de badkamer worden betegeld zoals omschreven onder het onderdeel Tegelwerk. Boven het tegelwerk in de toiletruimte worden de wanden afgewerkt met wit structuur spuitpleister. Alle niet betegelde wanden in het appartement worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van:

- De meterkast
- De wanden bij de opstelling van de warmtepomp/ventilatie-installatie (techniekrimte)

Deze wanden worden niet nader afgewerkt.

AANDACHTSPUNT: Behangklaar is een in de bouwwereld gebruikelijke benaming, waarbij grote oneffenheden in de ruwe wanden door een stukadoor worden opgevuld door middel van een zeer dun laag gips. Kleine oneffenheden in de vorm van gaatjes, bultjes en spaanslagen zijn toegestaan. U dient er rekening mee te houden dat er voorbereidende werkzaamheden moeten worden verricht alvorens de wanden kunnen worden behangen. Dit betreft onder andere het verwijderen van kleine oneffenheden (schuren), het vullen van kleine gaten, het stofvrij maken van de wanden en waar nodig het voorbehandelen van sterk zuigende ondergronden. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om te sauzen.

Afwerking plafonds

De betonnen plafonds van het appartement worden afgewerkt met wit structuur spuitpleisterwerk. De plaatnaden van de plafonds (V-naden) worden niet uitgevuld en blijven dus zichtbaar.

Het plafond in de meterkast wordt niet nader afgewerkt.

Inpandige loggia plafonds

De plafonds van de loggia's worden afgewerkt met volkernbeplating. De platen worden bevestigd met een schroefverbinding (zichtbare bevestigingen op kleur volkernplaat) aan een onderliggende draagconstructie. De kleurstelling en detaillering worden afgestemd op het gevelontwerp en maken onderdeel uit van het architectonisch totaalbeeld.

Afwerking vloeren

De vloeren van het appartement worden afgewerkt met een cementdekvloer. In de dekvloeren lopen diverse water-, elektra- en (deels vloer-) verwarmingsleidingen. Het is daarom niet mogelijk om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkeren, etc.

AANDACHTSPUNT: Volgens het BBL mag de opstaphoogte van de drempel van de voordeur van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U dient hier bij het aanbrengen van vloerafwerking rekening mee te houden. Wij hebben rekening gehouden met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 15 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloer toepassen, plaats dan achter de voordeur een schoonloopmat.

AANDACHTSPUNT: Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren op de afwerkvloer is niet mogelijk. U dient voor deze typen vloerenafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren, krimpwapening, ondervloeren etc. Vraag bij uw leverancier altijd na welke aanvullende voorzieningen u dient te treffen om scheurvorming en andere problemen te voorkomen. Krimpscheuren in de dekvloer zijn een normaal verschijnsel en de aannemer is daarvoor niet aansprakelijk.

Loggia en dakterras vloer

Op de dakterrassen en in de loggia's worden composiet vlonderdelen toegepast. Deze worden geplaatst op verstelbare terrasdragers, conform de opgave in de kleur- en materiaalstaat.

Tegelwerk

In de badkamer en toiletruimte(s) wordt tegelwerk aangebracht conform de specificaties in de beschikbare projectbrochures.

Bouwnummers 19 t/m 30

- Wandtegels: Mosa keramische wandtegels, formaat 15 × 30 cm
- Vloertegels: Mosa keramische vloertegels, formaat 30 × 30 cm
- Douchehoek (vloer): Mosa keramische vloertegels, formaat 15 × 15 cm, onder afschot naar een rvs-lijngoot

Bouwnummers 43 t/m 46

- Wandtegels: Mosa keramische wandtegels, formaat 30 × 60 cm
- Vloertegels: Mosa keramische vloertegels, formaat 30 × 30 cm
- Douchehoek (vloer): eveneens betegeld met dezelfde vloertegels, onder afschot naar een rvs-lijngoot

Algemene afwerking

- In de badkamer wordt het wandtegелwerk aangebracht tot aan de onderzijde van het plafond
- In de toiletruimte wordt het wandtegелwerk aangebracht tot een hoogte van circa 120 cm (gelijk aan de bovenzijde van het inbouwreservoir), met daarboven een afwerking in witte structuurspuitleister
- Indien van toepassing worden de horizontale plateaus boven het inbouwreservoir eveneens voorzien van wandtegels

Technische details

- Inwendige hoeken tussen wand en vloer, en tussen wanden onderling, worden afgekit
- Uitwendige hoeken van het wandtegелwerk worden afgewerkt met (kunststof) hoekprofielen
- Wand- en vloertegels worden niet strokend verwerkt; dit betekent dat de voegen van de wandtegels verspringen ten opzichte van die van de vloertegels
- Kleur van de voegen volgens brochures

Kopersopties

Als de standaardtegels niet aan uw wensen voldoen, kunt u in de projectshowroom een alternatief tegelpakket kiezen. Afwijkende tegels, formaten, patronen of een strokende verwerking kunnen leiden tot een meerprijs. De kopersbegeleider van de aannemer informeert u over de mogelijkheden, de keuzeprocedure en de bijbehorende sluitingsdatum.

Sanitair

Het in het appartement toegepaste sanitair is inbegrepen in de koopsom en wordt geleverd conform de specificaties in de projectbrochures. Het sanitair is van het merk Villeroy & Boch, serie Architectura, in de kleur wit. De kranen zijn van het merk Grohe.

Toilet

- Keramisch wandcloset met kunststof zitting en deksel
- Inbouwreservoir met kunststof bedieningspaneel, voorzien van twee spoelknoppen (waarvan één waterbesparend)
- Indien het toilet in een separate ruimte is:
 - Keramische fontein met verchroomde fonteinkraan
 - Waterafvoer via verchroomde sifon, aangesloten op muurbuis

Badkamer

- Enkele wastafel met één wastafelmengkraan
- Waterafvoer via verchroomde sifon, aangesloten op muurbuis
- Rechthoekige spiegel boven de wastafel (ca. 80 × 60 cm), gemonteerd met spiegelklemmen
- Thermostatische douchekraan met glijstangcombinatie en waterbesparende douchekop
- Rvs-lijngoot
- Elektrische designradiator (afmeting en vermogen worden bepaald door de installateur)

Kopersopties

In de projectshowroom heeft u de mogelijkheid om het sanitair naar eigen smaak aan te passen of uit te breiden. Dit kan leiden tot een meerprijs. De kopersbegeleider van de aannemer informeert u over de keuzeprocedure, de mogelijkheden en de bijbehorende sluitingsdatum.

Keuken

In uw appartement zit een keuken overeenkomstig de brochure van Nuva Keukens. U wordt uitgenodigd in de showroom waar u de gelegenheid wordt geboden om de keuken aan te passen aan uw persoonlijke smaak en wensen.

De eventuele aangepaste keukenopstelling wordt verrekend met de standaard keuken welke in de koopsom is inbegrepen, met uitzondering van verplaatsingen van de basisaansluitpunten, zoals hieronder vermeld bij standaard aansluitpunten. Indien leidingen en/of elektra-aansluitingen afwijkend moeten worden aangelegd, zal de kopersbegeleider de informatieverstrekking naar de installateurs verzorgen. Eventuele meer- en/of minderkosten hieruit worden door de kopersbegeleider inzichtelijk gemaakt.

Let op: om schade aan de keuken te voorkomen, kan deze pas na de oplevering van het appartement worden geplaatst. Het is bovendien gebruikelijk dat de keuken pas wordt geplaatst nadat de definitieve vloerafwerking is aangebracht. Hiervoor maakt u zelf een afspraak met uw keukenleverancier.

U kiest en schaft zelf een keuken aan via Nuva Keukens (projectleverancier) of een andere keukenleverancier. Indien u kiest voor een eigen keukenleverancier, geldt het volgende:

- U ontvangt 100% van de verrekenpost retour
- Het loodgieterswerk t.b.v. de keuken wordt standaard afgedopt uitgevoerd
- De eventuele keuring en aansluiting van water en elektra regelt en verzorgt u zelf

Bouwnummer(s)	Keuken volgens brochure Nuva incl. 21% btw
19 t/m 25 en 27 t/m 30	€4.700
26 en 43 t/m 46	€5.450

Op de verkooptekening is met een stippellijn een mogelijke keukenopstelling weergegeven. Deze dient uitsluitend ter indicatie van de posities van de (afgedopte) leidingen. De exacte posities worden later verstrekt via een zogenaamde nultekening van de aannemer.

De basisaansluitpunten zijn afgestemd op de installaties en de keukenindeling zoals weergegeven op de keukentekeningen. Deze basisaansluitpunten voor elektra, riolering en/of water kunnen éénmaal kosteloos verplaatst worden binnen dezelfde wand (binnen de keukenzone), mits de wijzigingen tijdig zijn doorgegeven én de keuken via onze projectleverancier wordt geleverd.

Standaard aansluitpunten

De volgende aansluitpunten worden standaard aangebracht:

- Afvoer en warm- en koudwateraansluiting voor de spoelbak (afgedopt)
- Aansluitpunten voor een vaatwasser: afgedopte afvoer (Y-stuk), gecombineerde hoekstopkraan en loze leiding
- Perilex-aansluiting voor een elektrische kookplaat
- Enkelvoudige wandcontactdoos voor een recirculatie-afzuigkap
- Enkelvoudige wandcontactdoos voor een koel-/vriescombinatie
- Loze leiding voor een boiler (stroomvoorziening)
- Loze leiding voor oven of (combi)magnetron (stroomvoorziening)
- Twee dubbele wandcontactdozen boven het aanrechtblad voor algemene keukenapparatuur

Specifiek voor bouwnummers 26 en 43 t/m 46:

De loze leidingen voor de vaatwasser en de oven of (combi)magnetron worden afgemonteerd als enkelvoudige wandcontactdozen.

Aftimmerwerk

De aftimmerlat, ook wel afwerklát genoemd, wordt toegepast rondom de kozijnaansluiting ter plaatse van de betonwanden. Dit zorgt voor een nette en afgewerkte overgang tussen het kozijn en de aangrenzende wand.

Er worden geen vloerplinten geleverd en aangebracht.

Schilderwerk

De binnen- en buitenzijde van de voordeuren en voordeurkozijnen worden fabrieksmatig van grondverf voorzien en afgelakt in een dekkend verfsysteem in dezelfde kleur.

Het binnenschilderwerk wordt uitgevoerd met watergedragen verf.

Waterleidingen, verzinkte leidingen of kunststof leidingen worden niet geschilderd.

AANDACHTSPUNT: Correct onderhoud van het kit- en schilderwerk is noodzakelijk. Enerzijds met betrekking tot uw garantierechten, maar zeker ook met betrekking tot (vroegtijdige) schade aan het houtwerk na het verstrijken van de garantietermijn.

Met name bij donkere of transparante kleuren is het opvolgen van de voorgeschreven onderhoudsfrequentie zeer belangrijk.

Over het algemeen geldt het volgende advies:

- Bij lichte kleuren telkens in het derde jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het zesde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij donkere kleuren telkens in het tweede jaar inspecteren en waar nodig bijwerken en in het vierde jaar een nieuwe laag aanbrengen.
- Bij transparante kleuren telkens in het tweede jaar een nieuwe laag aanbrengen.

4.5 De installaties in uw appartement

Meterkast

Het appartement wordt voorzien van een meterkast met een meterkastbord van onafgewerkt houten plaatmateriaal en ingericht volgens de geldende voorschriften van de nutsbedrijven.

Waterinstallaties

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn inbegrepen in de (koop-)aanneemsom. Bij oplevering van het appartement dient u zich aan te melden bij het plaatselijke waterbedrijf voor de levering van drinkwater.

De waterleidingen worden vanaf de watermeter aangelegd conform de geldende voorschriften en uitgevoerd in kunststof leidingsystemen. De installatie is afsluitbaar in de meterkast en wordt in voldoende mate beschermd tegen bevriezing.

Koudwaterleidingen worden standaard aangelegd naar:

- De fonteynkraan in de toiletruimte (indien van toepassing)
- Het spoelreservoir van de toiletten
- Het (afgedopte) aansluitpunt voor de vaatwasser
- Het aansluitpunt ten behoeve van de wasmachine
- Het aansluitpunt ten behoeve van de warmtepomp. Indien mogelijk wordt dit gecombineerd met het aansluitpunt voor de wasmachine

Koud- en warmwaterleidingen worden standaard aangelegd naar:

- Het aansluitpunt nabij de opstelplaats van keukens (afgedopt)
- De mengkraan op de wastafel in de badkamer
- De douchekraan

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof. Hierop worden de volgende afvoerpunten aangesloten:

- De afvoerleiding nabij opstelplaats van de keukens (afgedopt)
- Het toilet
- De fonteyn in de toiletruimte (indien van toepassing)
- De wastafel in de badkamer
- De douche
- De opstelplaats van de wasmachine
- De warmtepomp
- De condensafvoer van de WTW-unit

Gasinstallaties

Het appartement wordt niet voorzien van een gasinstallatie. Er wordt geen gasaansluiting in het appartement gemaakt en ook geen gasmeter in de meterkast geplaatst.

Verwarmingsinstallatie en warmwatertoestel

Het warm tapwater en de verwarming wordt verzorgd door een individuele, volledig elektrisch gevoede luchtwater warmtepomp. Deze warmtepomp met buitenunit haalt warmte uit de buitenlucht en gebruikt die om het appartement te verwarmen en warm water te leveren. Ook bij lage buitentemperaturen werkt het systeem efficiënt. De buitenunit onttrekt warmte aan de lucht, en via een binnenunit wordt deze warmte afgegeven aan de vloerverwarming.

In de zomer kan het systeem ook koelen, waardoor u het hele jaar door een comfortabel binnenklimaat hebt. Gelijktijdig verwarmen en koelen is niet mogelijk. Met deze koeling kan op warme dagen de temperatuur in het appartement met enkele graden worden verlaagd. Het verbruikt weinig stroom en is een duurzaam alternatief voor een cv-ketel op gas. De installatie, inclusief boiler, wordt geplaatst in de techniekruimte. De warmtepomp moet altijd toegankelijk blijven voor onderhoud en inspectie.

Omdat gebruik wordt gemaakt van een boilervat van 180 liter, is de beschikbare hoeveelheid warm water limitatief. U dient hiermee rekening te houden in het gebruik (met een douchekop van 10 liter, kan er zo'n 24 minuten gedoucht worden op 40 graden; daarna is de opwarmtijd circa 90 minuten).

Vloerverwarming/-koeling

De positie van de verdelers van de vloerverwarming/-koeling zijn gepositioneerd in de techniekruimte en zijn indicatief. Indien blijkt dat een andere positie nodig is, kan deze nog wijzigen. De verdelers worden niet omtimmerd / omkast.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat. In de badkamers wordt een elektrische radiator geplaatst als aanvulling op de vloerverwarming. De vloerverwarming heeft in de badkamer géén ruimteregeling. De temperatuur in de badkamer is te regelen met de elektrische radiator.

De berekening van het verwarmingsvermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO-publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen' – zonder nachtverlaging. De verwarming wordt uitgevoerd door middel van lage temperatuurverwarming (LTV) systeem. Het wordt niet aangeraden om nachtverlaging toe te passen in het appartement, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert. De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler.

Het appartement wordt ook voorzien van topkoeling, de warmtepomp laat koud water door de leidingen van de vloerverwarming lopen, waardoor de vloer afkoelt op warme dagen.

AANDACHTSPUNT: Onder de beoogde wandkeukenopstelling zoals weergegeven op de verkooptekening wordt geen vloerverwarming aangebracht. Bent u van plan om de keukenopstelling anders uit te voeren dan de opstelling waar wij rekening mee hebben gehouden? Geef dit dan zo snel mogelijk, en in ieder geval voor betreffende sluitingsdatum, door aan de verkoopbegeleider van de aannemer, zodat de vloerverwarming indien nodig ook aangepast kan worden.

Onderstaande temperaturen kunnen onder normale omstandigheden worden gerealiseerd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een buitentemperatuur van tenminste -10° Celsius.

•	Hal	18 °C	vloerverwarming
•	Woonkamer/ keuken	22°C	vloerverwarming
•	Toilet	18 °C	geen voorzieningen
•	Slaapkamer(s)	22°C	vloerverwarming
•	Badkamer	22°C	vloerverwarming
			elektrische radiator
•	Overloop	18°C	geen voorzieningen
•	Meterkast	onverwarmd	geen voorzieningen

AANDACHTSPUNT: De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming (op de begane grond). De vloerbedekking kan tot een verlaging van het afgegeven vermogen leiden. Alhoewel een steenachtige afwerking de beste warmteafgifte geeft, zijn houten en textiele vloerafwerkingen (zoals parket, kurk, bamboe, linoleum, tapijt) mogelijk indien de Rc-waarde van de afwerking (inclusief onderlaag) < 0,10 m²K/W is. Een negatieve factor op de warmteafgifte kan zijn vloerkleden, grote meubels en dergelijke. Wij raden u aan om u bij de keuze van vloerafwerking te laten adviseren door een deskundige.

De warmwatercapaciteit en opwarmtijd zijn afhankelijk van uw woonsituatie en van een verstandig en duurzaam gebruik van het systeem. In tegenstelling tot een gasgestookte installatie, die vrijwel onbeperkt warmtapwater kan leveren, is de levering bij een warmtepompinstallatie beperkt. Keuzes die u maakt, kunnen invloed hebben op de beschikbaarheid van warm water en het comfort dat u ervaart. Zo kan een grote regendouche, met een hoge doorstroom per minuut, ervoor zorgen dat de voorraad warm water in de boiler snel opraakt. Houd bij uw keuzes rekening met de eigenschappen van de toegepaste warmtepompinstallatie, of vraag advies aan de kopersbegeleiding van de aannemer.

Balansventilatie

Het appartement wordt voorzien van een mechanisch balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Zowel de toevoer van verse lucht als de afvoer van vervuilde lucht wordt verzorgd door de ventilatoren in de in de techniekruimte geplaatste WTW-unit.

Verse buitenlucht wordt via een dakdoorvoer aangevoerd en in de WTW-unit langs een warmtewisselaar geleid. Hier wordt de inkomende lucht voorverwarmd door de warmte van de afgevoerde binnenlucht, zonder dat beide luchtstromen met elkaar in contact komen. De voorverwarmde lucht wordt vervolgens toegevoerd aan de woonkamer en slaapkamer(s).

De afvoer van binnenlucht vindt plaats in de keuken, toiletruimte (indien van toepassing), badkamer en techniekruimte. Hierdoor ontstaat een gecontroleerde luchtstroom van de 'schone' naar de 'vervuilde' ruimten. De lucht verplaatst zich via overstroomopeningen, zoals de ruimte onder binnendeuren. De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven of ventilatieroosters in of onder de deur of in het paneel boven de deur.

Inblaas- en afzuigventielen van wit kunststof worden geplaatst in plafonds of wanden. De positie en het aantal ventielen zijn indicatief weergegeven op de verkooptekeningen en worden definitief vastgesteld op basis van de ventilatieberekeningen van de installateur.

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt in de techniekruimte 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt.

Recirculatie afzuigkap

In de keuken wordt geen voorziening meegenomen voor de aansluiting van een afzuigkap maar is het noodzakelijk om een recirculatie afzuigkap toe te passen. Dit vanwege een juiste werking van het balansventilatiesysteem. De afvoer van de afzuigkap mag niet worden aangesloten op het mechanische ventilatiesysteem.

Spuiventilatie

De spuiventilatie van het appartement geschiedt door middel van (het openzetten van de) draaiende delen in de buitenkozijnen en/of de balkondeuren. De draaiende delen zijn weergegeven op de verkooptekeningen. Let op; vanwege de externe geluidseisen zijn niet alle ramen te openen. Bij enkele appartementen zijn geluidswerende roosters toegepast in de borstwering met een draaiend deel aan de binnenzijde t.b.v. spuiventilatie, zie ook de alinea onder het kopje akoestische muurroosters.

Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over het benodigde aantal groepen naar de diverse aansluitpunten zoals op de verkooptekening is aangegeven. De installatie wordt voorzien van aarding en aardlekschakelaars. De elektrische installatie voldoet aan de eisen van het nutsbedrijf en de geldende voorschriften (NEN 1010).

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt inbouw materiaal (witte kleur) toegepast met uitzondering van de meterkast, de berging en ter plaatse van de opstelruimte van de techniek. Hier wordt opbouw schakelmateriaal aangebracht en komen de PVC-leidingen in het zicht. Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op circa 105 cm boven de dekvloer.
- Wandcontactdozen in het appartement en loze leidingen voor bijvoorbeeld data (of CAI) worden aangebracht op circa 30 cm boven de dekvloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de berging, de meterkast en ter plaatse van de techniek (WTW/CV) op zolder.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik op circa 120 cm boven de dekvloer aangebracht.
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken wordt de wandcontactdoos voor de (recirculatie) afzuigkap op circa 200 cm boven de dekvloer aangebracht.
- De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals de warmtepomp, verdeler vloerverwarming, wtw-unit, de opstelplaats wasmachine en/of droger, de installatie voor ventilatie en in de meterkast, worden bepaald door de installateur.
- Wandlichtpunten worden op circa 220 cm boven de dekvloer en/of het maaiveld aangebracht.
- De schakelaar van het lichtpunt van het toilet wordt op circa 135 cm boven de dekvloer aangebracht indien deze boven of direct naast het plateau bevindt.

- De kamerthermostaten en de videofoon worden op circa 150 cm boven de dekvloer aangebracht.

Ter plaatse van de loggia's/terrassen van het appartement wordt er conform de verkooptekeningen een aansluitpunt voor buitenverlichting aangebracht. Het verlichtingsarmatuur is opgenomen.

Ter plaatse van de voordeur wordt een beldrukker aangebracht, aangesloten op de schel of gong nabij de entree.

De aansluitkosten van de elektra installatie op het plaatselijke elektranet zijn inbegrepen in de aanneemsom. De kosten van gebruik van elektriciteit zijn tot aan de oplevering voor rekening van de aannemer. U dient zich met ingang van de dag van de oplevering aan te melden bij een energieleverancier naar keuze.

Videofoon

Het appartement is voorzien van een videofooninstallatie. Hiermee kunt u zien wie er aanbelt en met de bezoeker communiceren via een scherm in het appartement. Het is mogelijk om via het systeem de voordeur in de hoofdentree van het complex te openen.

Rookmelders

In verband met de brandveiligheid worden er in het appartement rookmelders geplaatst. De rookmelders zijn aangesloten op de elektrische installatie van het appartement, waardoor alle rookmelders af zullen gaan zodra een van de melders wordt geactiveerd. Alle rookmelders zijn tevens voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd ingeval van stroomuitval. Voor een goede werking, zal de batterij met enige regelmaat vervangen moeten worden.

Telecom- en mediavoorzieningen

Ten behoeve van de data/glasvezel worden aansluitpunten aangebracht volgens verkooptekening. Daar waar loze leidingen worden opgenomen, kunt u zelf kiezen welk aansluitpunt u wilt maken. Voor de verschillende typen aansluiting zijn namelijk ook verschillende typen binnen bekabeling nodig.

Duurzaam geproduceerd hout

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout is duurzaam geproduceerd. Wij kopen het hout zo veel mogelijk in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk.

Isolatiewaarden

In het gebouw wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden conform de huidige wet- en regelgeving.

Onderdeel	Isolatiewaarde
Begane grondvloer van het gebouw	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Buitengevel	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2 \text{ K/W}$
Plat dak	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2 \text{ K/W}$

Energielabel

Bij aankoop van de woning ontvangt u het voorlopig energielabel. Bij oplevering van het appartement wordt het definitieve energielabel van uw appartement verstrekt.

Dit definitieve energielabel kan afwijken van het voorlopige energielabel omdat bij het voorlopige energielabel wordt uitgegaan van het gemiddelde energielabel dat geldt voor het hele appartementencomplex. Ook meerwerkopties zoals een kokendwaterkraan of een groter boiler vat kunnen invloed hebben op het definitieve energielabel.

TER INFORMATIE: Definitie van Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)

In Nederland leggen we vanaf 1 januari 2021 de energieprestatie voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG) vast aan de hand van 3 eisen:

1. De maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
2. Het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar;
3. Het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten.

De BENG-eisen houden rekening met het gebouw gebonden energieverbruik per m². Er geldt een aparte eis:

- BENG 1: voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te beperken.
- BENG 2: de resterende energiebehoefte moet zo efficiënt mogelijk worden opgewekt.
- BENG 3: de energievraag van een gebouw moet zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie bestaan.

De hoogte van de eisen verschilt per type woning of gebruiksfunctie en is terug te vinden in het BBL.



4.6 Kleur- en materiaalstaat

Kleur en materiaalstaat exterieur

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevel	Metselwerk	Groene genuanceerd
Gevel hoofdentree	Metselwerk	Okergeel
Gevel galerij	Vezelcementplaat	Groen genuanceerd
Aluminium kozijnen	Aluminium	Bruin olijfgroen
Aluminium zetwerk	Aluminium	Bruin olijfgroen
Voordeuren galerij	Hout	Olijfgrijs
Voordeuren appartementen begane grond	Hout	Bruin olijfgroen
Wandbekleding loggia's	Volkernplaat	Wit
Hardsteen dorpels	Hardsteen	Antraciet/grannero
Kunststeen dorpels	Kunststeen	Antraciet /grannero
Noodoverstorten	Aluminium	Bruin olijfgroen
Hekwerk dakterrassen appartementen	Staal	Bruin olijfgroen
Privacy schermen dakterrassen appartementen	Staal / glas	Bruin olijfgroen
U-profiel t.b.v. doorvalbeveiliging	Aluminium	U-profiel = bruin olijfgroen
Balustrade galerij	Staal	Olijfgrijs
Noodtrap galerij	Staal	Olijfgrijs
Galerij en vrijhangende balkons	Beton	Prefab grijs
Galerij op dak 1 ^e verdieping	Tegels	Lichtgrijs
Vlonderdelen op vloer dakterras appartementen	Composiet	Beige / grijs
Vlonderdelen op vloer loggia's	Composiet	Beige / grijs
Vloer loggia bouwnummer 7	Beton	Prefab grijs
Buitenplafonds begane grond 1	Aluminium	Okergeel
Buitenplafonds begane grond 2	Volkernplaat	Okergeel
Buitenplafonds begane grond 3	Volkernplaat	Wit
Plafonds loggia	Volkernplaat	Wit
Huisnummerbordje	Aluminium	Wit met zwarte letters
Beldrukker	RVS	Ronde rozet
Algemene rolpoort	Staal	Bruin olijfgroen

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast.

Ruimte afwerkstaat interieur

Ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Gang / entree	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Meterkast	Onafgewerkt	Conform eisen nutsbedrijven	Onafgewerkt
Toiletruimte	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot circa 120cm, daarboven structuur spuitwerk	Structuur spuitwerk
Woonkamer/keuken	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Gang/hal	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Badkamer	Vloertegels, kunststeen onderdorpel	Wandtegels tot plafond	Structuur spuitwerk
Slaapkamers	Afwerkvloer	Behangklaar	Structuur spuitwerk
Techniekruimte	Afwerkvloer	Onafgewerkt (installaties en leidingwerk in het zicht)	Structuur spuitwerk

De aannemer zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van het appartement. Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet altijd gelijk.

Met de in de afwerkstaat genoemde term van behangklaar wordt bedoeld 'klaar voor de hanger'. Dit wil zeggen dat er nog kleine oneffenheden en gaatjes in de wanden kunnen zitten, deze wanden zijn niet behangen.



A large blue triangle pointing downwards, located at the top of the page.

5

SLOTBEPALING

Van toepassing zijnde bepalingen

Deze technische omschrijving en bijbehorende verkoopdocumentatie, inclusief de situatietekening en de verkooptekeningen, is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de situatie ter plaatse en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks maken wij een voorbehoud ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven en de inrichting van het openbaar gebied. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, inritten en parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantaarnpalen en dergelijke.

De situatietekening is bedoeld om een indruk te geven van de ligging en situering van het gebouw en de grootte van het perceel. Desondanks kunnen geringe afwijkingen voorkomen. Afwijking van vierkante meters – zowel groter of kleiner – dan in de koopovereenkomst staat vermeld, zullen geen van de partijen recht geven op verrekening. De schaal van de situatietekening is niet bindend.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt de aannemer zich daarom het recht voor af te wijken van het in tekst en/of tekeningen gestelde, mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit en bruikbaarheid van het appartement.

Waar fabricaten of uitvoeringen worden benoemd is de aannemer gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen van de partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van minder- of meer kosten. De wijzigingen zullen kenbaar gemaakt worden via nieuwsbrieven of een erratum.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn circa maten en tussen de wanden c.q. vloeren gemeten, waarbij geen rekening is gehouden met enige wandafwerking (bijv. stucwerk), plinten, aftimmering, etc. Ondanks de zorgvuldige voorbereiding kunnen er tijdens de verdere uitwerking kleine afwijkingen ontstaan ten opzichte van de nu vermelde gegevens.

Ook de definitieve afmetingen van leidingkokers worden bepaald tijdens de verdere technische uitwerking van het bouwplan en kunnen daarom nog wijzigen. Geringe afwijkingen in maatvoering geven geen aanleiding tot verrekening.

Aan de in de tekening gemeten maten kunnen geen rechten worden ontleend. Wilt u bepaalde onderdelen voor oplevering definitief bestellen (bijvoorbeeld een keuken of raamdecoratie) gebruik daarvoor dan geen maten van de tekening, maar meet deze op in uw eigen appartement. Dit kan tijdens een van de kijkmomenten.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressions over bijvoorbeeld het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend, meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekeningen en zijn dus niet in de aanneemsom inbegrepen.

De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald, net zoals de ook de in- en uitblaasventielen en de verdeler(s) van de vloerverwarming.

Een appartement maakt deel uit van een totaalproject waardoor het bouwproces van een individueel appartement wellicht niet altijd continue zal verlopen. De koper kan geen rechten ontlenen aan een voorgenomen opleveringsvolgorde. Naast het feit dat de appartementen gebouwd worden, moet de openbare ruimte verder ook worden aangelegd. Door middel van nieuwsbrieven zullen de toekomstige bewoners op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen met betrekking tot het totale bouwplan, de voortgang van het project en de uiteindelijke definitieve data voor de opleveringen.

De nummers van de appartementen zijn zogenaamde 'bouwnummers'. Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres.

Indien het appartement gekocht wordt terwijl deze al geheel of gedeeltelijk gereed is en er een verschil mocht zijn tussen de tekeningen of de technische omschrijving en de werkelijkheid, dan prevaleert de uitvoering van het appartement. Bij verschillen tussen deze Technische Omschrijving en de bij oplevering verstrekte dossier met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte (consumenten)dossier.

Rangorde Verkoopdocumentatie

Bij tegenstrijdigheden tussen de technische omschrijving en de verkooptekeningen is de inhoud van de technische omschrijving leidend.

Voorbehoud Inrichting Omgeving

De toekomstige inrichting van de omgeving rondom het appartementengebouw betreft openbaar gebied dat door de gemeente nader wordt ontworpen en ingericht. De situatietekening geeft dit gebied slechts indicatief weer.

Types en Merken

Bij alle genoemde types of merknamen dient te worden gelezen: "of gelijkwaardig". De bouwonderneming behoudt zich het recht voor om alternatieven toe te passen, mits de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau ten minste gelijkwaardig zijn aan hetgeen in deze technische omschrijving is vermeld.

Algemene Eigendommen

De gangen, liften, trappenhuizen, daken en overige collectieve ruimten en voorzieningen zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaren (VvE). Het is nadrukkelijk niet toegestaan om zonder toestemming van de VvE wijzigingen of aanpassingen aan deze ruimten te verrichten. Voor meer informatie wordt verwezen naar de splitsingsakte.

Bouwbedrijf van Stiphout

Jan Tinbergenstraat 2
5491 DC Sint-Oedenrode
0413 47 34 88
info@van-stiphout.nl



Bouwbedrijf

VAN STIPHOUT