

# Jaune

Technische omschrijving

mei 2022

**Nieuw  
Bergen**  
Ironic living.  
Own it.



Nieuw Bergen is een ontwikkeling  
van SDK Vastgoed.  
[www.nieuwbergen.com](http://www.nieuwbergen.com)

# Inhoudsopgave

<b>INLEIDING</b>	05
Betrokken partijen	05
<b>ALGEMEEN</b>	06
Woningborg	06
Wat betekent de Woningborg-garantie voor u?	06
Wat valt niet onder de Woningborg garantie?	06
De koop-/aannemingsovereenkomst	07
Voorrang Woningborg bepalingen	07
Bouwbesluit	07
Vereniging van Eigenaren	08
Projectgegevens	09
Locatie	09
Projectgrootte	09
<b>RONDOM HET APPARTEMENTENCOMPLEX</b>	010
Peil en hoogteligging van het appartementencomplex	010
Grondwerk	010
Riolering	010
Bestrating	010
Parkeergarage & Bergingen	010
<b>DE RUWBOUW VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX</b>	011
Bestaande constructie	011
Nieuwe constructie	011
Daken	011
<b>DE GEVEL VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX</b>	012
Gevels	012
Bestaand	012
Nieuw	012
Dak- en geveldoorvoeren	012
Hemelwaterafvoer en goten	012
Buitenkozijnen, -ramen en -deuren	012
Hang- en sluitwerk	013
Beglazing	013
Dakramen	013
Balustrades	013

# Inhoudsopgave

<b>DE AFBOUW VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX</b>	014
Binnenwanden	014
Binnendeuren en binnenkozijnen	014
Hang- en sluitwerk	014
Trappen en balustraden	015
Afwerking wanden	015
Afwerking plafonds	015
Afwerking vloeren	016
Tegelwerk	016
Afbouwtimmerwerk	017
Beglazing	018
Schilderwerk	018
Keuken	018
<b>DE INSTALLATIES IN HET APPARTEMENTENCOMPLEX</b>	020
Algemene entreerimte	020
Afvoerleidingen vuilwater	020
Waterinstallaties	020
Sanitair	021
Verwarmingsinstallatie	021
Collectieve installatie	021
Binneninstallatie	021
Ventilatie installatie	022
Elektrische installaties	023
Telecommunicatievoorzieningen/centrale antenne	024
Rookmelders	024
Zwakstroominstallatie	024
Zonnepanelen	024
Liftinstallatie	024
<b>MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK</b>	025
Materiaalgebruik	025
Duurzaam geproduceerd hout	025
BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)	025
Isolatiewaarden	025
<b>KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR</b>	026
<b>RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR</b>	027
<b>TOT SLOT</b>	028

# Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement in Nieuw Bergen, gebouw Jaune (NB6). Hierin vindt u belangrijke informatie over de toegepaste materialen en het afwerkingsniveau van het appartement. Ook vindt u algemene informatie over de procedures en de voorwaarden die gelden bij de aankoop hiervan. Wij adviseren u deze technische omschrijving aandachtig door te lezen. De technische omschrijving maakt samen met de verkooptekeningen deel uit van de koop-/aannemingsovereenkomst. Mocht u na het lezen van deze technische omschrijving nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met de makelaar of kopersbegeleider.

## Betrokken partijen

Ontwikkeling en verkoop grond:  
SDK Vastgoed  
Dillenburgstraat 25a  
5652 AM Eindhoven



Bouwbedrijf en kopersbegeleiding:  
Stam + De Koning Bouw B.V.  
Dillenburgstraat 25a  
5652 AM Eindhoven



Bouwadviesbureau HvK  
Industrieweg 15b  
2421 LK Nieuwkoop  
Tel: 0172 40 83 59



Architect:  
MVRDV  
Achterklooster 7  
3002 JC Rotterdam



Makelaars:  
Van Santvoort Makelaars  
Boutenslaan 195A  
5654 AN Eindhoven  
Tel: 040 – 269 25 30



Honders/Alting Makelaars  
Kleine berg 11  
5611 JS Eindhoven  
Tel: 040 – 440 02 95  
eindhoven@hondersalting.nl Algemeen



# Algemeen

## Woningborg

De aankoop van een appartement is een belangrijke beslissing die niet zonder enig wikken en wegen genomen wordt. Over de kwaliteit van uw appartement hoeft u zich geen zorgen te maken. De bouw en de controle daarop is in goede handen, want tegelijk met uw appartement koopt u de ingebouwde garantie die alleen gerenommeerde ondernemingen kunnen bieden. Voor deze appartementen is de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020 van toepassing. De bij deze Woningborg regeling behorende brochure dient voor het tekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door Stam + De Koning Bouw B.V. of de makelaar. In deze brochure worden alle formele regelingen toegelicht zoals; garantieregeling, garantienormen, koop-/aannemingsovereenkomst, algemene voorwaarden en dergelijke.

## Wat betekent de Woningborg-garantie voor u?

Als u een appartement met Woningborg garantie koopt, betekent dit voor u o.a. het volgende:

- Gaat het bouwbedrijf 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 schadeloosstelling. Een en ander conform de door Woningborg vastgestelde regels (dit is de zogenaamde insolventiewaarborg);
- Het bouwbedrijf garandeert de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Voor een aantal onderdelen geldt een beperkte garantietermijn. Het bezit van een waarborgcertificaat geeft u de zekerheid dat deze garantie wordt gewaarborgd. Dat wil zeggen, voldoet het appartement niet aan de kwaliteitsnormen en het bouwbedrijf wil of kan niet herstellen, dan wordt op grond van de Woningborg voor herstel zorggedragen (dit wordt de kwaliteitswaarborg genoemd);
- Bouwbedrijven die bij Woningborg zijn aangesloten zijn verplicht om een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en het bouwbedrijf. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en het bouwbedrijf evenwichtig vastgelegd;
- Wanneer er vanaf drie maanden na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en het bouwbedrijf ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

## AANDACHTSPUNT:

Wij raden u aan de brochure van de Woningborg grondig door te lezen. Nadat de koop-/aannemingsovereenkomst is ondertekend moet de ondernemer bij Woningborg een waarborgcertificaat voor u aanvragen. Dit waarborgcertificaat wordt u dan na enige tijd rechtstreeks vanuit Woningborg toegestuurd.

## Wat valt niet onder de Woningborg garantie?

Onderdelen die niet door of via het bouwbedrijf worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk en meerwerk keuken) vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020. Daarnaast worden er in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling Transformatie 2020 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

## De koop-/aannemingsovereenkomst

De koop-/aannemingsovereenkomst wordt opgesteld volgens het Woningborgmodel. Door het tekenen van de overeenkomsten verplicht u zich tot het betalen van de koop-/aannemingssom, terwijl de ondernemer zich door medeondertekening verplicht tot de bouw van het appartement, conform de verkoopbrochure en technische omschrijving. De originele akte wordt naar de notaris gezonden, die dan de levering kan voorbereiden.

## Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. In geval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

## Bouwbesluit

Aangezien uw appartement onderdeel is van een transformatieproject (verbouwing van bestaand pand) gelden hierbij de eisen van rechtens verkregen niveau, dus met de destijds van toepassing zijnde voorschriften. Volgens het bouwbesluit mogen de verbouwactiviteiten nooit tot een lager kwaliteitsniveau leiden dan het niveau voor bestaande bouw.

Het rechtens verkregen niveau staat in het Bouwbesluit gedefinieerd als:

*“niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijn de technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk”.*

Dit houdt in dat uw appartement (minimaal) voldoet aan de eisen van bestaande bouw (dan wel het specifieke minimumniveau voor verbouw) conform het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Het Bouwbesluit kent voor de diverse vertrekken specifieke benamingen. Zo wordt niet langer gesproken van woon-, slaapkamer, hal maar van verblijfsruimte, verkeersruimte of overige ruimte. In het Bouwbesluit zijn per type ruimte verschillende eisen opgenomen. Omwille van de duidelijkheid is in deze technische omschrijving gebruik gemaakt van de “ingeburgerde” aanduidingen en om u toch volledig te informeren vindt u hieronder de benamingen zoals deze in het Bouwbesluit worden gehanteerd:

- |                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| • Hal                         | : Verkeersruimte  |
| • Meterkast                   | : Meterruimte     |
| • Toilet                      | : Toiletruimte    |
| • Woonkamer                   | : Verblijfsruimte |
| • Keuken                      | : Verblijfsruimte |
| • Gang                        | : Verkeersruimte  |
| • Badkamer                    | : Badruimte       |
| • Slaapkamer(s)               | : Verblijfsruimte |
| • Inpandige (techniek)berging | : Bergruimte      |

### AANDACHTSPUNT:

Een verblijfsruimte is bedoeld voor het langdurig verblijven van personen. Een onbenoemde ruimte is een ruimte waar het verblijven van personen een ondergeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan onbenoemde ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie.



### Vereniging van Eigenaren

Als koper wordt u eigenaar van 2 of 3 appartementsrechten, te weten: het appartement, de fietsenstalling in de kelder en de stallingsplaats (indien van toepassing) en derhalve lid van twee Verenigingen van Eigenaren (hierna: VvE). Dit heeft te maken met het feit dat het gebouw waarin uw appartement is gelegen en de kelder waarin de stallingsplaats is gelegen, zijn betrokken in afzonderlijke splitsingen in appartementsrechten, omdat de kelder zich uitstrekt tot de ruimte gelegen onder 4 tot het project behorende gebouwen en de (toekomstige) openbare ruimte.

Bij de eigendomsverrijking van de appartementsrechten, wordt u eigenaar van een onverdeeld aandeel in het gehele gebouw respectievelijk de kelder en heeft u het uitsluitend gebruiksrecht van het betreffende appartementsrecht dat met de aan u toegekende appartementsindices op de betreffende splitsingstekeningen is weergegeven. Deze vormen samen uw privé gedeelten waarvan het onderhoud (aan de binnenzijde) geheel voor uw rekening is.

De appartementsrechten zullen ontstaan door het passeren van de splitsingsakten en de inschrijving van die akten met de bijbehorende splitsingstekening in de Openbare Registers (Kadaster). Voor wat betreft het appartement wordt voor het gebouw gewerkt met een hoofdsplitsing en een ondersplitsing. Reden hiervoor is dat de eigena(a)r(en) van de op de begane grond gelegen commerciële ruimte andere belangen heeft/hebben, dan de eigenaren van de daarboven gelegen appartementen. In de akte van hoofdsplitsing wordt in verband hiermee een onderscheid gemaakt tussen deze 2 verschillende gebruiksfuncties. Het blijktens de akte van hoofdsplitsing ontstane appartementsrecht 'wonen' (omvattende alle appartementen op de verdiepingen) wordt vervolgens betrokken in een ondersplitsing in appartementsrechten, waarbij het aan u verkochte appartementsrecht met de functie wonen zal ontstaan.

In de splitsingsakten worden (onder meer) de regels vastgelegd waar u zich als eigenaar aan dient te houden, wordt de betreffende VvE opgericht en wordt aangegeven hoe de besluitvorming in de VvE plaatsvindt. Zodra u eigenaar wordt van het appartementsrecht, wordt u van rechtswege lid van de betreffende VvE. Als lid bent u bevoegd in de vergadering van eigenaars het aantal stemmen uit te brengen, zoals in de splitsingsakte aangegeven. In betreffende de splitsingsakten wordt daarnaast onderscheid gemaakt in de kosten die enkel voor uw rekening komen, die voor rekening komen van een specifieke groep eigenaars, dan wel die voor rekening zijn van alle eigenaars tezamen naar rato van het breukdeel in het totale gebouw respectievelijk de kelder, welk breukdeel is vermeld bij de omschrijving van het betreffende appartementsrecht en is gerelateerd aan de grootte van uw appartementsrecht.

Zo komt bijvoorbeeld het onderhoud van de buitenzijde van het gebouw (daken, gevels et cetera), de op de begane grond gelegen gemeenschappelijke gedeelten, de fietsenstalling, buitengalerij (Passerelle), trappenhuis, lift, respectievelijk de in de kelder aanwezige rijbanen, de hellingbaan en verlichting, voor rekening van alle betreffende mede-eigenaren tezamen, naar rato van gemeld breukdeel.

De betreffende VvE is belast met het beheer en onderhoud van het gebouw respectievelijk de kelder, voor wat betreft die delen waarvan de eigenaars gezamenlijk de kosten dienen te dragen. In verband hiermee bent u aan de VvE servicekosten verschuldigd, waaruit onder meer deze kosten, maar bijvoorbeeld ook de opstalverzekeringspremie en eventuele schoonmaakkosten worden voldaan.

Ook wordt er een reservefonds gevormd voor het toekomstige groot onderhoud van het gebouw en de kelder. De omvang van de grootte van dit reservefonds wordt bepaald aan de hand van het voor het gebouw en voor de kelder opgestelde meerjarenonderhoudsplan. U spaart als het ware alvast voor het toekomstige onderhoud van de gezamenlijke delen van het gebouw en de kelder. Jaarlijks stelt de VvE (administrateur) in dit kader een begroting vast en stelt een rekening en verantwoording op die door de ledenvergadering moet worden goedgekeurd.





## Projectgegevens

### Locatie

Het appartementen gebouw Jaune (NB6) is een transformatie van een bestaand gebouw wat omstreeks 1955 gebouwd is als Politiebureau. Het gebouw bestaat uit zowel huur- als koopwoningen en heeft een fietsenstalling in de kelder. De hoofdentree is gelegen aan de zijkant van het gebouw (Zuidgevel) en is te bereiken via de Deken van Somerenstraat. Verder is er nog een tweede gezamenlijke entree met gebouw Vert (NB7) aanwezig voor het gebruik van de liftinstallatie, deze bevindt zich aan de buitengalerij (Passerelle) tussen gebouw Jaune (NB6) en gebouw Vert (NB7) aan de Deken van Somerenstraat. De commerciële ruimte bevindt op de begane grond met de entree aan de zijde van de Deken van Somerenstraat.

### Projectgrootte

Het totale project omvat een zevental gebouwen met 237 appartementen (waarvan 120 huurappartementen en 117 koopappartementen) en 5 gebouwen met commerciële ruimten op de begane grond.

Deze technische omschrijving heeft enkel betrekking op de 12 koopappartementen in Gebouw Jaune (NB6) van Nieuw Bergen. Deze appartementen bevinden zich op de 2e en 3e verdieping. Voor de koopappartementen van Indigo (NB1), Violet (NB2), Bleu (NB3) en Vert (NB7) is een aparte technische omschrijving voorhanden. Ook is er een separate technische omschrijving beschikbaar van de stallingsgarage.

Deze 12 koopappartementen zijn onder te verdelen in de volgende typen:

Appartement type	Bouwnummer *
Karakteristieke woning:	
Jaune O	6.2.1
Jaune P	6.2.2 / 6.2.3 / 6.2.4 / 6.2.5 / 6.3.1
Jaune Q	6.2.6
Jaune R	6.3.2 / 6.3.3 / 6.3.4 / 6.3.5 / 6.3.6

\* Bouwnummer is opgebouwd uit: gebouwnummer.verdieping.appartementnummer

# Rondom het appartementencomplex

## Peil en hoogteligging van het appartementencomplex

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de dekvloer van de begane grondvloer. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst bouw- en woningtoezicht van de gemeente Eindhoven. Eventuele op verkooptekening aangegeven peilhoogtes zijn dan ook indicatief.

## AANDACHTSPUNT:

Volgens het Bouwbesluit mag de opstaphoogte van de drempel van de toegangsdeur (voordeur) van het appartement niet hoger zijn dan 20 mm boven de afgewerkte vloer. U zal hier bij het aanbrengen van vloerafwerking in de entreehal rekening mee te houden. Wij hebben gerekend met het aanbrengen van een vloerafwerking van ca. 8 mm achter de voordeur. Wilt u een dikkere vloer toepassen, plaats dan achter de voordeur een schoonloopmat van minimaal 1 m diep.

## Grondwerk

Uw appartementencomplex/appartement is onderdeel van een transformatie van een bestaand gebouw. Er zal alleen het nodige grondwerk worden uitgevoerd rondom het gebouw voor het leggen van rioleringen, kabels en leidingen.

## Riolering

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn in de koopsom opgenomen. De riolering wordt uitgevoerd in pvc-buis. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90° hittebestendig is. Er wordt een gescheiden riolerings-systeem toegepast. Het rioleringsysteem wordt belucht en is voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. Het binnenriool wordt uitgevoerd in pvc en kunststof voorzien van de noodzakelijke aansluitpunten voor onder andere sanitaire toestellen. De verzamel-leidingen van het gescheiden rioolstelsel lopen via de opgenomen schachten van het gebouw en via de het plafond van de commerciële ruimte op de begane grond naar het aansluitpunt op het gemeenteriool. Het binnenriool wordt voorzien van de nodige stankafsluiters en riool-ontluchtingen en ontstoppingsstukken.

## Bestrating

De inrichting van de openbare ruimte zoals indicatief is aangegeven op de situatietekening. Deze tekening is puur ter informatie en kan nog wijzigen n.a.v. overleg met de gemeente en/of infra-aannemer, hier kunnen geen rechten aan ontleend worden. De hemelwaterberging (regenwater) bevindt zich hoofdzakelijk op het kelderdek en wordt verwerkt in het landschapontwerp. Tevens zullen er in het buitengebied tussen de gebouwen Orange (NB5), Jaune (NB6) en Vert (NB7) kunststof kratten worden toegepast voor de (tijdelijke) hemelwaterberging.

## Parkeergarage & Bergingen

De parkeergarage is een niet-openbare stallingsgarage (NEN2443) en heeft in totaal 142 parkeerplaatsen en 143 bergingen. De ondergrondse stallingsgarage bevindt zich onder de gebouwen Indigo (NB1), Violet (NB2), Bleu (NB3) en Orange (NB4). Daarbij zijn er in het (installatietechnisch) ontwerp voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van toekomstige elektrische oplaadpalen (zelf te regelen door de VvE). Indien bij uw appartement een parkeerplaats is inbegrepen staat dit omschreven in de koop-/aannemingsovereenkomst. Meer informatie vindt u in de technische omschrijving van de stallingsgarage.

# De ruwbouw van het appartementencomplex

## **Bestaande constructie**

Het gebouw bestaat uit 5 bouwlagen waarvan één ondergronds. De bestaande hoofdraagconstructie bestaat volledig uit een betonskelet (balken en kolommen) in combinatie met in het werk gestorte vloeren (alle verdiepingsvloeren en keldervloer). De dakvloer (plat dak) is uitgevoerd middels Bimsbeton platen. Het gebouw is gefundeerd op palen.

## **Nieuwe constructie**

Het bestaande gebouw wordt getransformeerd naar woningen. Hierbij wordt er eveneens een extra bouwlaag gecreëerd. Het bestaande platte dak wordt verwijderd, waarna hierover een nieuwe verdiepingsvloer en dakvloer gerealiseerd wordt. De nieuwe verdiepings- en dakvloer worden uitgevoerd in een staalconstructie in combinatie met houten balklagen en dakplaten.

De staalconstructie zal direct afdragen op de bestaande kolommen/portalen. Naast de optopping worden er verder geen grote aanpassingen aan de bestaande hoofddraagconstructie gedaan.

Tussen gebouw Jaune (NB6) en gebouw Vert (NB7) komt een (nieuwe) buitengalerij (passerelle) uitgevoerd in een staalconstructie met (galerij)vloeren van prefabbeton. De buitengalerij is gefundeerd op een paalfundering.

## **Daken**

De hellende dakconstructie van het appartementencomplex bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen. De afwerking van de hellende dakvlakken bestaat uit keramische dakpannen en deels uit pv-panelen (i.c.m. passtukken met dezelfde uitstraling).

# De gevel van het appartementencomplex

## Gevels

### Bestaand

De bestaande buitengevels van het gebouw zijn (zoveel mogelijk) behouden. Deze gevels zijn uitgevoerd in metselwerk. Verder bestaat de bestaande gevel uit betonnen omkaderingen rondom de buitenkozijnen en gevelbanden ter hoogte van de 1<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdiepingvloer. De huidige gevels worden gereinigd en opnieuw gevoegd.

### Nieuw

In een aantal delen van de gevel (noord- en zuidgevel) wordt er nieuw metselwerk toegepast in dezelfde materialisering als de bestaande gevels. Hier hebben in het verleden ander gebouwen tegenaan gestaan. In de nieuwe geveldelen worden gevelbanden en raamomkaderingen aangebracht in dezelfde stijl als de bestaande gevel.

Rondom de buitenkozijnen op de begane grond (commerciële ruimte) komen nieuwe raamkaders in metselwerk afgewerkt met stucwerk. Deze hebben dezelfde uitstraling als de bestaande betonnen kaders rondom de buitenkozijnen op de verdiepingen.

Bovenop de bestaande metselwerk gevels (en onder de nieuwe dakrand) komen nieuwe gevelbanden afgewerkt in stucwerk.

### Dak- en geveldoorvoeren

De benodigde doorvoeren ten behoeve van de installaties van het gebouw worden opgenomen in de schachten uitkomend op de schuinde daken. De ontluichtingsleidingen van de riolering worden op dak afgewerkt middels een ontluichtingskap.

Op elke verdieping worden de luchtkanalen via het plafond in de gangzones naar de gevel geleid waar deze worden afgewerkt middels (ventilatie)roosters.

### Hemelwaterafvoer en goten

Het hemelwater (regenwater) dat op het hellend dak van het gebouw valt wordt afgevoerd via een dakgoot uitgevoerd in zink. De dakgoot wordt aangesloten op zinken hemelwaterafvoeren (regenpijpen) die worden verwerkt aan de buitenzijde van de gevel.

### Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

#### Algemene ruimten

De (nieuwe) entree wordt uitgevoerd in een aluminium vliesgevelpui, voorzien van een dubbele draaideur. De kleur wordt nader bepaald door de architect welke past bij de uitstraling van het gebouw. Waar nodig worden de buitenkozijnen voorzien van doorvalveiligglas. De binnenzijde van de kozijnen en ramen zal in dezelfde kleur worden uitgevoerd als de buitenzijde.

#### Appartementen

De (nieuwe) buitenkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium en worden aan de binnen- en buitenzijde fabrieksmatig voorzien van een kleur. De binnenzijde van de kozijnen en ramen zal in dezelfde kleur worden uitgevoerd als de buitenzijde. De raamvleugels in de appartementen worden uitgevoerd zoals aangegeven op de verkooptekeningen.

Alle ramen zijn van binnenuit bewasbaar, dit valt onder de verantwoordelijkheid van de koper/eigenaar.

## Hang- en sluitwerk

### Algemeen

Het appartement voldoet op bepaalde onderdelen aan de eisen van het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). Er wordt echter geen certificaat afgegeven. Alle buitendeuren en ramen worden voorzien van hang- en sluitwerk dat wordt uitgevoerd in overeenstemming met het Bouwbesluit, inbraak weerstandsklasse 2 volgens NEN 5096.

### Algemene ruimten

De deuren van de hoofdentree, lobby en passerelle worden voorzien van een elektrische deurdranger. Deze zijn aan de buitenzijde bedienbaar middels een sleutelschakelaar/tag en aan de binnenzijde te openen middels een drukknop. De deuren van de hoofdentree en lobby zijn elektrisch te ontgrendelen vanuit het appartement middels een videofoon-installatie.

### Beglazing

De buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van hoog rendement isolerende (HR++) beglazing. De buitenkozijnen die tot aan de vloer lopen zullen worden uitgevoerd met eenzijdig letselwerend glas. Daar waar deze buitenkozijnen grenzen aan een buitenruimte (begane grond en verdiepingen passerelle) worden deze puien voorzien van dubbelzijdig letselwerend glas.

### AANDACHTSPUNT:

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. Ook kan er bij koud weer en een hoge luchtvochtigheid tijdelijke condensvorming ontstaan aan de buitenzijde van het glas.. Dit treedt met name op in de ochtenduren van het voor- en najaar. Bij opwarming van de buitenlucht verdwijnt de condens weer.

### Dakramen

De dakramen in de (nieuwe) schuine daken worden uitgevoerd in houten tuimelramen en worden fabrieksmatig voorzien van een kleur. De dakramen zijn te openen middels een handgreep aan de onderzijde. De dagkanten rondom de dakramen worden afgewerkt met gips en fijn spuitwerk. De beglazing van deze dakramen wordt uitgevoerd in hoog rendement thermisch isolerende (HR++) beglazing. Waar nodig zullen de dakramen worden voorzien van ventilatieroosters ten behoeve van natuurlijke luchttoevoer.

### Balustrades

De bovenste verdieping van de buitengalerij (passerelle) zijn voorzien van glazen (transparante) balustrades die middels metalen balusters aan de (prefab) betonnen vloer zijn gemonteerd. De balusters worden in een (door de architect) nader te bepalen kleur uitgevoerd.

Ter plaatse van de buitenkozijnen op 3e verdieping wordt een stalen leuning ingeklemd tussen het metselwerk (vanwege veiligheidsredenen voor valgevaar).

# De afbouw van het appartementencomplex

## **Binnenwanden**

Alle nieuwe binnenwanden worden uitgevoerd in metal-stud. De binnenwanden in de woningen worden uitgevoerd in een enkele metalstudwand en de woningscheidende wanden worden uitgevoerd in een dubbele metalstud wand. Waar nodig zullen de binnenwanden uitgevoerd worden in een geluidbeperkende en/of brandwerende uitvoering. Aan de binnenzijde van de bestaande gevel worden metal-stud voorzetwanden geplaatst voorzien van thermische isolatie.

## **Binnendeuren en binnenkozijnen**

### **Algemene ruimten**

De binnenkozijnen van de algemene verkeersruimtes (tussen gang en trappenhuis) worden uitgevoerd in hardhouten (voorgelakte) kozijnen met vlakke, houten stompe deuren met HPL-bekleding. Zowel het kozijn als de deur worden uitgevoerd in een standaard kleur. In verband met veiligheid worden de deuren in verkeersruimtes voorzien een verticale glasopening. In de entreehal bevindt zich een aluminium pui.

### **Appartementen**

De entreedeuuren (woningtoegangsdeur) van de appartementen worden uitgevoerd in hardhouten kozijnen met vlakke, houten stompe deuren met HPL-bekleding. De woningtoegangsdeur is voorzien van een spionooog.

De binnendeurkozijnen van de appartementen worden uitgevoerd als plaatstalen binnenkozijnen zonder bovenlicht en voorzien van opdek deuren (in kleur RAL9010).

De deuropeningen van de badkamer en de toiletten worden voorzien van een kunststenen versmalde onderdorpel.

### **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. 28 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 8 mm dik kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een of meerdere ringetjes in de paumelles of de betreffende deuren zullen moeten worden ingekort. Dit inkorten wordt niet door de aannemer gedaan en is voor eigen rekening en risico van u, als koper, na oplevering.

### **Hang- en sluitwerk**

De woningtoegangsdeur is te openen met een sleutel en is onderdeel van een fysiek hoofdsleutelsysteem. Deze deur wordt voorzien van driepuntssluiting en veiligheidsbeslag met cilinderslot.

De binnendeuren in de appartementen worden voorzien van stalen paumelles en aluminium deurkrukken met bijbehorende ronde rozetten. De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van vrij- en bezetsloten. Alle overige deuren worden voorzien van loopsloten, hetgeen wil zeggen dat deze niet op slot kunnen.

De hoofdentree deur en woningtoegangsdeur zijn voorzien van een gelijksluitende cilinder, waardoor ze met dezelfde sleutel bediend kunnen worden.

## Trappen en balustraden

### Algemeen (bestaand)

De bestaande trappen (incl. traphekken) in het hoofdtrappenhuis blijven behouden. Waar nodig zullen deze trappen worden hersteld.

### Appartementen (nieuw)

De appartementen 3<sup>e</sup> verdieping (06.03.01 t/m 06.03.06) hebben twee woonlagen met een aparte trap in het appartement.

Dit is een houten trap (met middenkwart) voorzien van hekwerk en meurleuning. De vide op de 4<sup>e</sup> verdieping van de appartementen 06.03.01, 06.03.03, 06.03.04 en 06.03.06 worden voorzien van een stripstalen balustrade.

## Afwerking wanden

### Algemene ruimten

De wanden van de entreehal, lobby en overige verkeersruimtes worden voorzien van glad stucwerk, geschilderd in kleur. Op de begane grond wordt het entreeportaal en de lobby voorzien van een gedegen afwerking die door de architect nader wordt uitgewerkt.

### Appartementen

De binnenwanden van het appartement worden behangklaar (excl. behang) afgewerkt (m.u.v. de onafgewerkte wanden van de meterkast en betegelde wanden van de sanitaire ruimtes).

## Afwerking plafonds

### Algemene ruimten

In het hoofdtrappenhuis wordt de onderzijde van de trappen en bordessen niet afgewerkt. De onderkant van de bordessen en het plafond van het trappenhuis wordt (daar waar volgens voorschriften benodigd) voorzien van akoestisch materiaal.

### 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 dunne 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 er gestart kan worden met de wandafwerking. 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. Ook glad ogende betonwanden dient u te schuren alvorens te behangen aangezien er kleine, slecht waarneembare, bultjes op het beton kunnen zitten die zonder voorbehandeling zichtbaar blijven door het behang heen. Zonder nadere behandeling zijn de wanden nadrukkelijk niet geschikt om sauskalk op aan te brengen.



De plafonds van de hoofdentree, lobby en verkeersruimtes worden uitgevoerd in een (akoestisch) systeemplafond (in kleur wit). Het plafond in de algemene meterkast wordt niet nader afgewerkt.

De plafonds in de kelder en techniekruimte op de begane grond worden afgewerkt met houtwolcementplaten.

## **Appartementen**

De onderzijde van bestaande vloeren worden voorzien van een systeemplafond (incl. isolatiemateriaal) afgewerkt met gipsplaten en voorzien van fijn spuitwerk. Daar waar zich installaties onder het bestaande plafond/vloer (keuken, toilet, badkamer en gang) bevinden worden deze afgewerkt met een verlaagd systeemplafond.

De plafonds in de meterkast, en overige onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt. Op de 4e verdieping worden de onderzijde van de schuine daken (incl. knieschotten en omkanten van de dakramen) afgewerkt met gipsplaten voorzien van fijn spuitwerk.

## **Afwerking vloeren**

### **Algemene ruimten**

De vloeren van de entreeportaal, lobby en verkeersruimtes worden uitgevoerd in tapijttegels. Er is een schoonloopmat voorzien achter de entreepui.

### **Appartementen**

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een (droge) zwevende afwerkvloer op isolatie (m.u.v. de badkamer en het toilet). De vloeren van de meterkasten worden niet nader afgewerkt.

De afwerkvloeren worden ongeschuurd opgeleverd. In de (dek)vloeren lopen diverse water-, elektra- en verwarmingsleidingen. Het is daarom niet aan te raden om in deze dekvloeren te boren, schroeven, spijkerven etc.

### **Tegelwerk**

Voor de appartementen in gebouw Jaune (NB6) is een pakket voor wand- en vloertegels samengesteld. Deze tegels zullen worden aangebracht in uw appartement. Bij het verwerken wordt rekening gehouden met de volgende afmetingen:

#### **Wandtegelwerk (25x33cm)**

In het toilet worden ca. 1,2m boven vloerniveau wandtegels aangebracht in de afmeting 25x33 cm (h x b), daarboven wordt spuitwerk aangebracht. In de badkamer worden de wandtegels tot plafondhoogte aangebracht in de afmeting 25x33 cm. Zowel in het toilet

#### **AANDACHTSPUNT:**

Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld natuursteen, gietvloeren of grindvloeren op de afwerkvloer is niet geschikt. U dient voor een goed resultaat deze typen vloerafwerking aanvullende maatregelen te treffen, zoals bijvoorbeeld egaliseren. De vloerafwerking zal rechtstreeks op de dekvloer moeten worden aangebracht. 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.



als de badkamer worden de wandtegels liggend verwerkt. Voor de aankoop van de wandtegels is een stelpost opgenomen voor €15,- (excl. BTW).

### **Vloertegelwerk (60x60cm)**

De vloeren van het toilet en de badkamer worden afgewerkt met vloertegels 60x60cm, waarbij de tegels van de badkamer gelegd worden in de specie of worden gelijkend op de afwerkvloer. Vloertegels kunnen gekozen worden uit het aangeboden pakket, maar mogen ook naar eigen keuze worden bepaald in de showroom, uw kopersbegeleider zal u hierover informeren. Voor de aankoop van de vloertegels is een stelpost opgenomen voor €35,- (excl. BTW).

De vloertegels worden in recht blokverband gelegd. De vloertegels worden zoveel mogelijk symmetrisch gelegd ten opzichte van het midden van de ruimtes. De inwendige hoeken tussen wanden met vloer en wanden onderling worden afgekit. De uitwendige hoeken van het wandtegels worden voorzien van een hoekbeschermingsprofiel. De wand- en vloertegels worden niet strokend aangebracht (tenzij anders in de projectshowroom besproken). Dit houdt in dat de voegen van het wandtegelswerk verspringen ten opzichte van de voegen van het vloertegelwerk.

In de projectshowroom, die via de kopersbegeleider aan u zal worden bekend gemaakt, kunt u indien gewenst andere tegels uitkiezen. Hier dient u echter rekening te houden met de verwerkingsmogelijkheden evenals transportmogelijkheden indien er sprake is van niet gebruikelijke afmetingen. Hierover zal de projectshowroom u uiteraard graag informeren. Heeft u een keuze gemaakt bij de projectshowroom dat zullen zij een offerte maken die bij opdracht door de kopersbegeleider verwerkt zal worden in uw dossier in het kopersportaal Hoomctrl.

Door de kopersbegeleider wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Er wordt geen tegelwerk tegen de achterwand van de keukenwand toegepast.

### **Afbouwtimmerwerk**

De algemene ruimten worden voorzien van fabrieksmatig gelakte MDF-plinten (200mm hoog).

De binnenzijde van het schuine daken (incl. knieschotten en omkanten van de dakramen) worden afgetimmerd met gipsplaten en afgewerkt met fijn spuitwerk.

## Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen en algemene ruimtes worden voorzien van hoog rendement thermisch isolerende (HR++) beglazing. De buitenkozijnen die tot aan de vloer lopen zullen worden uitgevoerd met eenzijdig letselwerend glas. Wanneer deze puien grenzen aan een buitenruimte (begane grond of verdieping passerelle) worden deze voorzien van dubbelzijdig letselwerend glas.

## Schilderwerk

De binnenwanden van de algemene ruimtes worden geschilderd in kleur. De houten kozijnen en de omkanten van alle houten binnendeuren in de algemene ruimtes worden voorzien van schilderwerk.

## Keuken

Voor de keukenopstelling in uw appartement is een stelpost opgenomen. Projectleverancier ASWA keukens Helmond biedt voor het project Nieuw Bergen een (indicatieve) keukenopstelling aan waarvan u een separate 0-tekening ontvangt. U heeft de mogelijkheid om de keuken te wijzigen en/of uit te breiden naar uw individuele wensen. Wanneer ASWA keukens alle benodigde voorbereidingen heeft afgerond, nemen zij contact met u op om een afspraak te maken. Uiteraard wordt hier eveneens rekening gehouden met de sluitingsdata.

De showroom is op de hoogte van alle (on)mogelijkheden van het project en kan u een passende aanbieding doen. Wij adviseren u, om teleurstellingen te voorkomen, altijd een afspraak in te plannen alvorens u een bezoek aan de showroom brengt. De adviseur van ASWA keukens heeft dan alle tijd en aandacht om u goed te kunnen adviseren .

Voor de appartementen in gebouw Jaune (NB6) is een stelpost opgenomen van €4.000,- (incl. BTW).

Elke keukenopstelling wordt in basis voorzien van:

- Eenhendel mengkraan met vaste uitloop
- Magnetron
- Elektrische kookplaat
- Recirculatie afzuigvoorziening
- Koelkast
- Vaatwasser

Voor bovenstaande geldt dat de producten qua uitvoering variëren en afgestemd zijn op de koopprijs van het appartement, conform 0-tekening (basistekening keukenopstelling vervaardigd door ASWA keukens, welke in aanvulling is op uw verkooptekening).

Gegevens keukenshowroom:

### **ASWA Keukens**

Zuiddijk 18

5705 CS Helmond

T: 0492 - 54 81 86

E: helmond@aswakeukens.nl



De offerte van de keuken is opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- Gekozen keukenmeubel met apparatuur en kraan;
- Montage en aansluiten;
- Installatietekeningen;
- Apart overzicht met aanvullende (extra) installatiekosten.

Als uw keukenopdracht is afgerond dan wordt er door de showroom een installatietekening gemaakt die gebaseerd is op de door u uitgezochte keuken met apparatuur. Meerwerkkosten voor het aanpassen- en eventuele extra installatietechnische- en bouwkundige werkzaamheden worden aan u door de showroom opgegeven. Deze extra werkzaamheden worden door de aannemer uitgevoerd en gefactureerd.

Indien de keuken niet via ASWA keukens wordt aangekocht, zal de stelpost van de (indicatieve) keukenopstelling via het meer- en minderwerk met u worden verrekend. Wanneer u een keuken via derden aankoopt bestaat er de mogelijkheid om (éénmalig) toch het leidingwerk aan te brengen conform de door u gewenste keukenindeling.

Wanneer u kiest voor een bredere keukenopstelling dan standaard wordt aangeboden dient u rekening te houden met eventuele meerkosten ten behoeve van de achterwandconstructie.

Meer informatie hierover kunt u lezen op pagina 8 van de kopershandleiding.

# De installaties in het appartementencomplex

## Algemene entreerimte

Op de begane grond worden in de entreerimte 18 brievenbussen (postvakken) aangebracht. Bij de entree deur van de passerelle bevindt zich het bellentableau en de videofooninstallatie.

## Afvoerleidingen vuilwater

De afvoerleidingen voor het vuilwater (riolering) worden boven op de (bestaande) vloer gelegd. De afvoerleidingen worden weggewerkt met een voorzetwand m.u.v. de berging, hier zullen de afvoerleidingen in het zicht blijven. In de badkamer zal de douche altijd worden uitgevoerd met een (verhoogde) douchebak zodat de afvoerleiding ook op de vloer verwerkt kan worden.

## Waterinstallaties

De aanleg-, aansluit- en ingebruiknamekosten van de waterinstallatie zijn in de verkoopprijs opgenomen. De waterleidingen worden zoveel als mogelijk weggewerkt m.u.v. in de meterkast en in de berging.

De volgende koudwater tappunten zijn opgenomen:

Keuken:

- Keukenmengkraan
- Aansluitpunt vaatwasser

Toilet:

- Closetreservoir
- Fonteinkraan

Badkamer:

- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan

Berging:

- Aansluitpunt wasmachine

De volgende warmwater tappunten zijn opgenomen:

Keuken:

- Keukenmengkraan

Badkamer:

- Douchemengkraan
- Wastafelmengkraan

Het aansluitpunt van de wasmachine wordt voorzien van een tapkraan met beluchter.

U dient zich direct na oplevering aan te melden bij het plaatselijk leverende waterbedrijf, zodat de aansluiting op uw naam kan worden overgeschreven.

## Sanitair

In uw appartement wordt er sanitair aangebracht in het toilet en de badkamer. Dit sanitair kunt u bekijken in de brochure sanitair en tegelwerk die door de kopersbegeleider aan u zal worden verstrekt. Bij de showroom, die via de kopersbegeleider aan u zal worden bekend gemaakt, kunt u het sanitair bezichtigen en kunt u het sanitair naar eigen wens wijzigen of aanvullen. Dit zal in de meeste gevallen leiden tot een meerprijs. Door de kopersbegeleider wordt u nader geïnformeerd over de keuzeprocedure bij de showroom, uw te plannen bezoek aan de showroom en de bijbehorende sluitingsdatum.

Houd u er rekening mee dat de aansluitpunten op het toilet en in de badkamer niet verplaatst kunnen worden. In de badkamer zal de douche altijd worden uitgevoerd met een (verhoogde) douchebak zodat de afvoerleiding op de vloer verwerkt kan worden.

## Verwarmingsinstallatie

### Collectieve installatie

De appartementen van "Nieuw Bergen" worden aangesloten op een collectieve warmtepompinstallatie die opgesteld wordt in de technische ruimte in de parkeerkelder. Vanuit de collectieve installatie worden de appartementen voorzien van warmte ten behoeve van ruimteverwarming en verwarming van tapwater. In de technische ruimte van de appartementen zal een afleverset met energiemeter worden aangebracht waardoor ieder appartement individueel warmte en koude kan afnemen ten behoeve van de binneninstallatie.

Het collectieve systeem tot en met de afleverset met energiemeter in het appartement is eigendom van een nader te bepalen exploitant, die daarmee verantwoordelijk wordt voor de gegarandeerde levering van warmte, koude en verwarming van tapwater en het beheer en onderhoud van de totale installatie. Als bewoner betaalt u een bijdrage voor het gebruik en onderhoud van het systeem conform de voorschriften zoals vastgelegd in de Warmtewet. Daarnaast is de exploitant ook de partij waaraan u de verbruikskosten voor verwarming, verwarming van tapwater en koude zult betalen. In de koop-/aannemingsovereenkomst treft u verdere informatie aan over o.a. de te sluiten leveringsovereenkomst met de exploitant. Levering door derden van warmte en/of warm (tap)water vallen niet onder de verantwoordelijkheid van de aannemer en zijn uitgesloten van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020.

### Binneninstallatie

Het verwarmingssysteem na de afleverset/energiemeter van de exploitant is de binneninstallatie en hoort bij het appartement. De binneninstallatie valt onder de koop-/aannemingsovereenkomst.

De appartementen worden voorzien van lage-temperatuur hybride convectoren in de slaapkamer(s) en in de woonkamer/keuken. Deze convectoren bevinden zich onder de raamkozijnen aan de gevel en worden gevoed middels kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler. De verdeler en het leidingwerk behorende bij de afleverset voor warmte worden niet afgewerkt.

De binneninstallatie wordt gevoed met de warmte en koude uit de collectieve installatie en daarmee wordt uw appartement verwarmd of gekoeld.

De berekening van het verwarmingsvermogen geschiedt overeenkomstig de ISSO-publicatie 51 'Warmteverliesberekening voor woningen en woongebouwen' – zonder nachtverlaging. Welke op dit werk van toepassing is, en conform de richtlijnen van de Woningborg Garantie- en waarborgregeling.

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer, daarnaast wordt in iedere slaapkamer een aparte thermostaat (naregelaar) aangebracht waarmee de temperatuur in deze ruimten separaat met enkele graden kan worden bijgesteld. Dit betekent dat de temperatuur onafhankelijk van elkaar geregeld kan worden.

De verwarmingsinstallatie voldoet bij gelijktijdig functioneren van alle zones – met gesloten ramen en deuren en in gebruik zijn van de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen – aan de navolgende voorwaarde:

Voor de volgende ruimten, voor zover een verwarmingselement is aangebracht, wordt de te behalen en te handhaven temperatuur, tot een buitentemperatuur van -10° Celsius, tenminste gegarandeerd:

Woonkamer / Keuken	22°C	Convectoren
Slaapkamers	22°C	Convectoren
Badkamer	22°C	Elektrische radiator
Hal	18°C	Geen voorzieningen
Inpandige berging	15°C	Geen voorzieningen
Meterkast	Onverwarmd	Geen voorzieningen

In de ruimten zonder laag-temperatuur radiator is de temperatuurgarantie niet van toepassing.

De badkamer wordt aanvullend voorzien van een elektrische radiator. De overige ruimtes worden niet voorzien van verwarmingselementen.

## Ventilatie installatie

De appartementen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem met afvoer via ventielen in de plafonds of wanden. Het ventilatiesysteem wordt geregeld door toepassing van CO2 sturing in de woonkamer en verblijfsruimten. Uitblaas van afgezogen lucht geschiedt via ventilatieroosters in de gevel.

De ventilatiekanalen bevinden zich onder de bestaande betonvloer. Deze worden verzameld in de technische ruimte; van hieruit wordt de ventilatie-box aangesloten. De ventilatie-ventielen zijn van kunststof (kleur wit), De ventilatie-ventielen in het (verlaagd) plafond van de keuken worden geplaatst in de loopzone van de keukenruimte. Deze ventielen kunnen niet worden verplaatst.

De lucht wordt op een natuurlijke wijze toegevoerd middels ventilatieroosters boven de gevelkozijnen en dakramen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de berging (techniek).

Afzuigventielen van wit kunststof worden geplaatst in het verlaagd plafond of in de wand. De plaats is indicatief aangegeven op de verkooptekeningen en wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur. De natuurlijk toegevoerde lucht stroomt van de ruimtes waar het binnenkomt (bijvoorbeeld woonkamer en slaapkamers) onder de binnendeuren door naar de ruimtes waar lucht wordt afgezogen (bijvoorbeeld toiletruimte en badkamer).

Leidingwerk ten behoeve van het ventilatiesysteem en aansluiting op de dakafvoer wordt in de technische ruimte 'in het zicht' gemonteerd en wordt niet verder afgewerkt. In de keuken wordt een inductie kookplaat met een recirculatie wandafzuigkap aangeboden. Het is niet mogelijk om een (motorloze) afzuigkap aan te sluiten op het mechanisch afzuigsysteem. Dit leidt tot ernstige vervuiling van het mechanisch ventilatiesysteem. Daarnaast heeft dit direct negatieve gevolgen op het rendement van de mv-unit. Houd bij de keuze van de afzuigkap rekening met een recirculatieafzuigkap of een inductiekookplaat met bladafzuiging, uiteraard is ASWA keukens hiervan op de hoogte. De spuiventilatie van de woning geschiedt door middel van draaiende delen in de buitenkozijnen. De meterkast wordt geventileerd middels ventilatiesleuven en/of ventilatieroosters in of onder de deur en/of in het paneel boven de deur.

## **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. 28 mm boven de onafgewerkte vloer. Dit betekent dat u een vloerafwerking van ca. 8 mm kunt toepassen. Past u een dikkere vloer toe, dan moet u ook de binnendeuren hoger afhangen, bijvoorbeeld door het plaatsen van een of meerdere ringetjes in de paumelles.

## **Elektrische installaties**

### **Algemeen**

De verlichting van de verkeersruimten (begane grond en verdiepingen), lifthallen, tussengalerij (passerelle), en fietsenstalling wordt geschakeld door een bewegingssensor. In de entreehal wordt de verlichting geregeld door middel van een schemerschakelaar.

Het gebouw is voorzien van een videofooninstallatie met bellentableau bij de centrale entree van de appartementen. De algemene ruimten zijn voorzien van wandcontactdozen voor schoonmaakdoeleinden.

### **Appartementen**

De elektrische installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast welke zich in de algemene verkeersruimte bevindt. Vanuit de meterkast wordt de elektrische installatie 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.

De leidingen worden waar mogelijk weggewerkt en er wordt wit kunststof schakelmateriaal toegepast. Het schakelmateriaal en de (dubbele) wandcontactdozen worden horizontaal geplaatst. Het schakelmateriaal wordt ingebouwd in de wanden met uitzondering van de meterkast en de berging(en). Alle wandcontactdozen worden geaard uitgevoerd.

De volgende montagehoogten worden aangehouden:

- Schakelaars en schakelaars in combinatie met een wandcontactdoos worden aangebracht op ca. 105 cm boven de dekvloer;
- Wandcontactdozen in het appartement en loze leidingen voor bijvoorbeeld data worden aangebracht op ca. 30 cm boven de afgewerkte vloer, behoudens ter plaatse van de opstelplaats van het keukenblok, de berging, de meterkast;
- Ter plaatse van de opstelplaats van de keuken worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik aangebracht conform 0-tekening van de keukeninstallatie;

- Ter plaatse van de opstelplaats voor de keuken wordt het installatiewerk aangebracht conform 0-tekening keukenleverancier;
- De hoogte van wandcontactdozen ten behoeve van installaties zoals de afleverset van de verwarmingsinstallatie, de opstelplaats wasmachine en droogmachine, de installatie voor ventilatie, en in de meterkast, worden bepaald door de installateur;
- Wandlichtpunten worden op ca. 200 cm boven de vloer en/of het maaiveld aangebracht.

Ter plaatse van de woningtoegangsdeur wordt een belddrukker aangebracht, aangesloten op de videofooninstallatie in het appartement.

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

#### **Telecommunicatievoorzieningen/centrale antenne**

Ten behoeve van de telecom en mediavoorzieningen wordt één datakabel bedraad voorzien in de woonkamer en in de slaapkamers wordt een loze voorziening aangebracht. Deze loze leidingen zijn opgenomen zodat u zelf kunt kiezen welk type aansluitpunt u hier wilt maken. Het bedraden van deze loze leiding is niet in de aanneemsom opgenomen. In de aanneemsom zijn geen aansluitkosten of abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen. U dient zich hiervoor aan te melden bij een leverancier naar keuze.

#### **Rookmelders**

In verband met de brandveiligheid wordt er conform voorschriften in de entreehal van het appartement een rookmelder geplaatst. De rookmelders zijn voorzien van een back-up batterij, op deze manier is de werking van de installatie gewaarborgd in geval van stroomuitval. In de appartementen op de 3e verdieping bevindt zich een extra rookmelder in de woonkamer vanwege de richtlijnen voor brandveiligheid (vluchtroutes).

#### **Zwakstroominstallatie**

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Beldrukker t.p.v. voordeur (uitvoering in opdek)
- Belsignaal via videofooninstallatie

#### **Zonnepanelen**

Op het dak van het appartementencomplex worden fotovoltaïsche panelen (PV-panelen) aangebracht voor de opwekking van elektrische energie.

De PV-panelen zullen aangesloten worden op de verdeelkast centrale voorzieningen van het gebouw. Hierdoor zal iedere bewoner (vanuit de VvE) indirect evenredig voordeel halen uit de opgewekte energie. Dit omdat op de verdeelkast centrale voorzieningen de algemene verlichting, liften, intercominstallatie, etc aangesloten zijn. Hierdoor zal het energieverbruik van de algemene installaties gereduceerd worden, wat uiteindelijk ten voordele is van de bewoners komt in de servicekosten.

#### **Liftinstallatie**

Het gebouw is voorzien van een liftinstallatie. De lift heeft een liftsnelheid van 1 m/sec en is uitgevoerd als brandweerlift. Tevens is de lift geschikt als brancardlift. De lift wordt voor oplevering voorzien van bescherming tegen beschadiging door inhuizen. Deze bescherming bestaat uit onafgewerkte houten platen en zal circa 3 maanden na oplevering worden verwijderd.



# Milieu en energieverbruik

## **Materiaalgebruik**

De gevels, dak en vloer zijn goed geïsoleerd en er worden diverse energiebesparende maatregelen ingezet. Zo is het appartement voorzien van een energiezuinig ventilatiesysteem en wordt het appartement op een duurzame manier verwarmd.

Ten behoeve van de gezondheid van de schilder wordt binnen in het appartement uitsluitend gewerkt met watergedragen verf.

## **Duurzaam geproduceerd hout**

Nagenoeg al het door ons toegepaste hout in prefab onderdelen is duurzaam geproduceerd. Wij kopen dit hout in met FSC-keurmerk of PEFC-keurmerk. Daarbij is Stam + De Koning Bouw B.V. gecertificeerd door het FSC of PEFC.

## **BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)**

In het Bouwbesluit worden eisen gesteld de energieprestatie van gebouwen. Dit wordt uitgedrukt in de BENG-eisen van uw appartement. Een gebruiksfunctie heeft, bepaald volgens NTA 8800, aangegeven maximum waarden voor energiebehoefte (BENG 1) en primair fossiel energiegebruik (BENG 2) en minimum waarde voor het aandeel hernieuwbare energie (BENG 3). De appartementen voldoen aan de geldende BENG-eisen op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning (2021).

## **Isolatiewaarden**

In het appartementencomplex wordt isolatie aangebracht volgens onderstaande (minimale) isolatiewaarden.

Onderdeel	Isolatiewaarde
Begane grondvloer	$R_c \geq 2,60 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels (bestaand)	$R_c \geq 3,50 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels optopping (nieuw)	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$
Kozijnen met HR <sup>++</sup> beglazing	$U \leq 1,65 \text{ W/m}^2\text{K}$

# Kleur en materiaalstaat exterieur

ELEMENT	MATERIAAL	KLEUR
<b>GEVEL</b>		
Bestaand metselwerk	Baksteen	Bruin, gereinigd en opnieuw gevoegd
Nieuw metselwerk	Baksteen	Bruin (als bestaand)
Dakrand (nieuw)	Gevelstuc	Geschilderd, wit
Kozijnen en deuren	Aluminium	N.t.b.
Betonnen kaders (bestaand)	Beton	Geschilderd, wit
Entreepui	Aluminium, glazen pui	N.t.b.
Hemelwaterafvoeren	Zink	
<b>DAK</b>		
Dakbedekking (noord)	Dakpannen	Als bestaand dak gebouw vert (NB7)
Dakbedekking (zuid)	PV-panelen (+passtukken)	Zwart
Afdekkers	Aluminium	-
Goten	Zink	-
<b>BUITENGALERIJ (PASSERELLE)</b>		
Vloer	Prefabbeton	Wit/grijs
Balustrade	Glas met balusters	N.t.b. (als kozijn)
<b>INSTALLATIES</b>		
Bellentableau	Aluminium	N.t.b.
Gevelrooster	Aluminium	N.t.b. (als kozijn)

Bovenstaande kleuren zijn ter indicatie en kunnen tijdens de bouwvoorbereiding in overleg met de architect en/of gemeente nog worden aangepast. Stam + de koning bouw b.v. Zal bij oplevering een kleur- en materialenlijst verstrekken waarop de toegepaste ral-kleuren zijn vermeld die u nodig heeft voor het onderhoud van het appartement.

# Ruimte afwerkstaat interieur

RUIMTE (APPARTEMENT)	AFWERKING	KLEUR
<b>ENTREEHAL</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spuitwerk	Wit
<b>KEUKEN/WOONKAMER</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spuitwerk	Wit
<b>METERKAST</b>		
Vloer	Meterkast vloerplaat of dekvloer	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating/onafgewerkt	
Plafond	Onafgewerkt	
<b>TOILET</b>		
Vloer	Keramische vloertegels 60x60cm	Conform brochure
Wanden	Tot 1,2m hoogte keramische wandtegels 25x33cm, daarboven spuitwerk	Conform brochure
Plafond	Spuitwerk	Wit
<b>SLAAPKAMERS</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spuitwerk	Wit
<b>BADKAMER</b>		
Vloer	Keramische vloertegels 60x60cm	Conform brochure
Wanden	Tot plafondhoogte keramische wandtegels 25x33cm	Conform brochure
Plafond	Spuitwerk	Wit
<b>BERGING</b>		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spuitwerk	Wit

Onder de kleur wit wordt verstaan een wittint, de kleuren wit van de diverse fabrikanten zijn niet gelijk.

# Tot slot

Deze technische omschrijving is zo nauwkeurig mogelijk samengesteld aan de hand van de beschikbare informatie en de tekeningen van de architect en andere adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen welke onder andere kunnen voortvloeien uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, de inrichting van het openbaar gebied door de gemeente. In het openbaar gebied kunnen zich onder andere wijzigingen voordoen in de situering van groenvoorzieningen, parkeerplaatsen, voet- en fietspaden, transformatorhuisjes, cai-kasten, lantarenpalen en dergelijke.

Tijdens de bouwvoorbereiding wordt het ontwerp steeds verder gedetailleerd en verfijnd. Tijdens dit proces kunnen geringe architectonische, constructieve of bouwtechnische wijzigingen ontstaan. Ook wordt het bestaande gebouw digitaal ingemeten, hierbij kunnen maatafwijkingen optreden ten opzichte van de verkooptekeningen. Deze zijn namelijk gebaseerd op de archief-tekeningen van het bestaande gebouw.

Ook kunnen levertijden invloed hebben op beslissingen voor materiaalkeuzes. Indien dit noodzakelijk mocht blijken, behoudt Stam + De Koning Bouw B.V. 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 Stam + De Koning Bouw B.V. te allen tijde gerechtigd deze te vervangen voor een vergelijkbaar product. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten. De wijzigingen zullen aan u kenbaar gemaakt worden middels nieuwsbrieven of een erratum.

Daar waar in deze technische omschrijving wordt gesproken over (situatie of verkoop) tekeningen wordt gerefereerd naar de tekeningen zoals onderdeel van de koop-/aannemingsovereenkomst. Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de artist impressie en het kleurgebruik in de documentatie. Ingetekend meubilair, keukenopstelling, tuininrichting etc. zijn enkel ter visualisering van de plattegrondtekening en niet in de aanneemsom inbegrepen. De plaats van lichtpunten, wandcontactdozen, schakelaars, rookmelders, ventilatioosters en ventilatieventielen, radiatoren en dergelijke zijn op de verkooptekening indicatief aangegeven. De precieze plaats van deze voorzieningen wordt door de installateur bepaald.

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 woningmap met as-built informatie, prevaleert de bij oplevering verstrekte woningmap.

U ontvangt tevens de volgende bijlagen:

- Uitleg HOOMCTRL
- 0-tekening keuken ASWA evenals inlogcode voor projectwebsite
- 0-tekening badkamer(s) en toilet evenals brochure sanitair en tegelwerk

