

Indigo

Technische omschrijving

juli 2022

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



Nieuw Bergen is een ontwikkeling
van SDK Vastgoed.
www.nieuwbergen.com

Inhoudsopgave

INLEIDING	05
Betrokken partijen	05
ALGEMEEN	06
Woningborg	06
— Wat betekent de Woningborg-garantie voor u?	06
— Wat valt niet onder de Woningborg garantie?	06
— De gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst	07
— Voorrang Woningborg bepalingen	07
Bouwbesluit	07
Vereniging van Eigenaren	08
Projectgegevens	09
— Locatie	09
— Projectgrootte	09
RONDON HET APPARTEMENTENCOMPLEX	010
Peil en hoogteligging van het appartementencomplex	010
Grondwerk	010
Riolering	010
Bestrating	010
Parkeergarage & Bergingen	010
DE RUWBOUW VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX	011
Fundering	011
Vloeren	011
Constructieve wanden	011
Staalconstructies	011
Daken	011
— Dakterras Imperial Penthouse	011
DE GEVEL VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX	012
Gevels	012
Dakdoorvoeren	012
Hemelwaterafvoer en goten	012
Buitenkozijnen, -ramen en -deuren	012
— Hang- en sluitwerk	012
— Beglazing	013
Dakramen	013
Balustrades	013

Inhoudsopgave

DE AFBOUW VAN HET APPARTEMENTENCOMPLEX	014
Binnenwanden	014
Binnendeuren en binnenkozijnen	014
— Hang- en sluitwerk	015
Trappen en balustraden	015
— Trap imperial penthouse	015
Afwerking wanden	015
Afwerking plafonds	016
Afwerking vloeren	016
Tegelwerk	017
Afbouwtimmerwerk	018
Beglazing	018
Schilderwerk	018
Keuken	019
DE INSTALLATIES IN HET APPARTEMENTENCOMPLEX	021
Algemene entreerimte	021
Waterinstallaties	021
Sanitair	022
Verwarmingsinstallatie	023
— Collectieve installatie	023
— Binneninstallatie	023
Ventilatie installatie	024
Elektrische installaties	025
— Telecommunicatievoorzieningen/centrale antenne	026
— Rookmelders	026
— Zwakstroominstallatie	026
— Zonnepanelen	027
Liftinstallatie	027
MILIEU EN ENERGIEVERBRUIK	028
Materiaalgebruik	028
Duurzaam geproduceerd hout	028
BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw)	028
Isolatiewaarden	028
KLEUR EN MATERIAALSTAAT EXTERIEUR	029
RUIMTE AFWERKSTAAT INTERIEUR	030
TOT SLOT	031

Inleiding

Voor u ligt de technische omschrijving die behoort bij uw nieuwe appartement in Nieuw Bergen, gebouw Indigo (NB1). 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 gescheiden 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

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 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, gescheiden 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 conform de Woningborg garantie en waarborgregeling Nieuwbouw 2021 en bijbehorende Bijlage A d.d. 01-07-2021. 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 het appartement dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

AANDACHTSPUNT:

Wij raden u aan de brochure van de Woningborg grondig door te lezen. Nadat de gescheiden 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 2020. Daarnaast worden er in uw aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020 een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

De gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst

De gescheiden 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

Het appartement voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, zoals die van toepassing zijn ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. 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 ongeschikte functie heeft. Het Bouwbesluit stelt daarom hogere eisen aan verblijfsruimtes dan aan onbenoemde ruimtes. Bijvoorbeeld op gebied van plafondhoogte, daglichttoetreding en ventilatie.

De krijtstreepmethode zoals benoemd in artikel 33 van de aannemingsovereenkomst wordt toegepast in het appartement 01.15.01 (imperial penthouse)



Vereniging van Eigenaren

Als koper wordt u eigenaar van 3 appartementsrechten, te weten: het appartement, de berging en de stallingsplaats 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 berging en de stallingsplaats zijn 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 eigendomsverkrijging 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 stallingsplaats voor bakfietsen & scooters (NB1), verkeersruimtes (gangen), liften, trappenhuis, 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

De koopappartementen van gebouw Indigo zijn met de entree gelegen aan de (zijde van de) Edenstraat. De commerciële ruimte bevindt zich 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 31 koopappartementen in Gebouw Indigo (NB1) van Nieuw Bergen. Voor de koopappartementen van Violet (NB2), Bleu (NB3), Jaune (NB6) en Vert (NB7) is een aparte technische omschrijving voorhanden. Ook is er een separate technische omschrijving beschikbaar van de stallingsgarage.

Deze 31 koopappartementen zijn onder te verdelen in de volgende typen:

Appartement type	Bouwnummer *
Royale woning:	
Indigo A	1.1.1 / 1.1.2 / 1.2.1 / 1.2.2 / 1.3.1 / 1.3.2 / 1.4.1 / 1.4.2
Indigo B	1.1.3 / 1.3.3 / 1.4.3
Indigo C	1.2.3 / 1.5.1 / 1.6.1 / 1.7.1 / 1.8.1 / 1.9.1 / 1.10.1 / 1.11.1 / 1.12.1
Indigo D	1.5.2 / 1.6.2 / 1.7.2 / 1.8.2 / 1.9.2 / 1.10.2 / 1.11.2 / 1.12.2
Penthouse:	
Indigo E	1.13.1 / 1.14.1
Imperial Penthouse:	
Indigo F	1.15.1

* 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

De grond onder uw appartementencomplex/appartement is geschikt voor de bestemming woningbouw, zie voor nadere informatie de gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst. Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor de parkeerkelder (stallingsgarage), funderingen, 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 rioleringssysteem toegepast. Het rioleringssysteem 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 verzamelleidingen van het gescheiden rioolstelsel lopen via de opgenomen schachten van het gebouw en via de onderzijde van het kelderdek naar het aansluitpunt op het gemeenteriool. Het binnenriool wordt voorzien van de nodige stankafsluiters en rioolontluchtingen 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 landschapsonwerp.

Parkeergarage & Bergingen

De parkeergarage is een niet-openbare stallingsgarage (NEN2443) en heeft in totaal 142 parkeerplaatsen en 143 bergingen. In de gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst staat omschreven welke parkeerplaats(en) en berging tot uw appartement behoort. Daarbij zijn er in het (installatietechnisch) ontwerp voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van toekomstige elektrische oplaadpalen (zelf te regelen door de VvE). Meer informatie vindt u in de technische omschrijving van de stallingsgarage.

De ruwbouw van het appartementencomplex

Fundering

Op basis van de uitgevoerde sonderingen wordt een paalfundering toegepast, geheel conform berekening en uitwerking door constructeur.

Vloeren

De begane grondvloer wordt uitgevoerd als geïsoleerde betonvloer (breedplaat). De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als betonnen breedplaatvloeren. Dikte vloeren conform berekening constructeur. De zogenaamde V-naden die hierdoor ontstaan aan de onderzijde tussen de vloerplaten (plafond) blijven in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking. De V-naden zijn bedoeld om kleine verschillen tussen de verschillende vloerdelen te maskeren.

De balkons worden uitgevoerd in geprefabriceerde betonelementen (in kleur grijs-wit) voorzien van een antislip wafelstructuur. Een maximale belasting is toegestaan van 250 kg/m² op de balkons.

Constructieve wanden

De dragende gevels (zuid-oost- en noordwestgevel) worden uitgevoerd in betonkolommen en -balken. De dragende woningscheidende wanden worden uitgevoerd in beton. De woningscheidende wanden zijn niet voorzien van een spouw.

Staalconstructies

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. Daar waar niet in contact met de buitenlucht wordt de staalconstructie geprimeerd. Indien deze onderdelen in het zicht komen worden deze gepoedercoat of in het werk geschilderd.

Daken

De hellende dakconstructie van het appartementencomplex bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde houten dakelementen. De afwerking van de hellende dakvlakken bestaat deels uit intensieve vegetatie (groen-dak) en deels uit pv-panelen (i.c.m. passtukken met dezelfde uitstraling). De randafwerkingen van de daken worden uitgevoerd in aluminium. Het bovenste deel van het dak, ter hoogte van het dakterras, wordt uitgevoerd in een open staalconstructie deels voorzien van glazen balustraden.

Dakterras Imperial Penthouse

Het imperial penthouse (01.15.01) krijgt een eigen privé dakterras. Dit dakterras is vanuit installatietechnische redenen opgebouwd in diverse hoogteniveaus, deels voorzien van traptredes. Voor de (eigen) inrichting van het dakterras dient rekening gehouden te worden met bepaalde richtlijnen vanuit het (constructief) ontwerp. De maximale belasting op dit dakterras bedraagt 300 kg/m², plaatselijk (éénmaal) is een zwaardere belasting van 1000 kg/m² mogelijk. Boven de toegangstrap van het dakterras bevindt zich een waterkerende constructie (overkapping), nader te bepalen door de architect.

In basis wordt dit terras alleen opgeleverd met betontegels 50x50cm.

De gevel van het appartementencomplex

Gevels

De gevelconstructie bestaat uit geprefabriceerde geïsoleerde houten skeletbouwelementen (HSB). De gevelafwerking van het gebouw wordt uitgevoerd in keramische gevelbeplating. De tegels worden verdekt bevestigd.

Onder de gevelkozijnen worden aan de buitenzijde aluminium waterslagen toegepast. De neggestukken rondom de buitenzijde van de kozijnen worden uitgevoerd in aluminium zetwerk. Voor een goede waterdichting en tocht dichting van de gevels wordt waar nodig kunststof- en/of loodslabben en waterkerende folies verwerkt.

De gevels aan de binnenzijde van loggia's (balkons) worden afgewerkt met aluminium zetwerk. Het plafond van de loggia's bestaat uit akoestische plafondpanelen. De kleuren van het zetwerk en plafonds worden nader bepaald door de architect welke past binnen het gevelbeeld van het gebouw.

De balkonvloer is van beton en bevat verder geen afwerking.

Bij de appartementen met een volledig inpandige loggia (01.01.03, 01.02.02, 01.03.01, 01.03.03, 01.04.02, 01.05.02, 01.06.01, 01.06.02, 01.07.02, 01.09.02, 01.10.01, 01.11.02, 01.12.01, 01.12.02) wordt de vloer van deze loggia uitgevoerd in grijs-witte betontegels 50x50cm.

Dakdoorvoeren

De benodigde doorvoeren (luchtkanalen & ontluchting van de riolering) ten behoeve van de installaties van het gebouw worden opgenomen in de schachten uitkomend onder de verhoogde vloer van het dakterras. De luchtkanalen worden onder de verhoogde dakvloer naar het schuine dak geleid, waar deze worden afgewerkt middels (ventilatie)roosters. De ontluchtingsleidingen van de riolering worden via de stalen spanten naar de nok van het schuine dak geleid.

Hemelwaterafvoer en goten

Het hemelwater (regenwater) dat op het hellend dak van het gebouw valt wordt afgevoerd via een verholten dakgoot uitgevoerd in zink. De dakgoot wordt aangesloten op ronde hemelwaterafvoeren (regenpijpen) die zijn opgenomen in de spouwconstructie van de gevel. De balkons zijn niet voorzien van een hemelwaterafvoer.

Buitenkozijnen, -ramen en -deuren

Algemene ruimten

De buitenkozijnen en -deuren van de entreehal (postvakken) en algemene hal (nooduitgang) worden uitgevoerd in aluminium. 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 buitenkozijnen (incl. schuifpuien) 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.



In basis zullen alle ramen van binnenuit bewasbaar zijn, hier is de bewoner zelf verantwoordelijk voor. Vaste delen (niet te openen) die niet van binnenuit bereikbaar zijn zullen tijdens het periodieke gevelonderhoud bewassen kunnen worden.

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 (postvakken), lobby en toegang kelder 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 (postkasten) en lobby zijn elektrisch te ontgrendelen vanuit het appartement middels een videofoon-installatie.

Beglazing

De buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van hoog rendement thermisch isolerende (triple) beglazing. Daar waar nodig zal er geluidswerende en/of brandwerende beglazing worden toegepast. De aluminium schuifpuien bij de loggia's zijn voorzien van tweezijdig letselwerend glas. De buitenkozijnen die tot aan de vloer lopen zullen worden uitgevoerd met eenzijdig 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 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.

Balustrades

De balkons & loggia's worden voorzien van doorzichtige glazen balustrades die middels metalen balusters aan de prefab betonnen balkons zijn gemonteerd. De balusters worden in een (door de architect) nader te bepalen kleur uitgevoerd. De buiten de gevel stekende balkondelen met glazen balustrade van minimaal 120 cm hoog van de woningen die (loodrecht) uitkijk geven op het kerkhof worden voorzien van doorzichtbeperkend glas, zodat aldaar gezeten geen direct zicht op het kerkhof bestaat.

De afbouw van het appartementencomplex

Binnenwanden

De lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in verdiepingshoge cellenbetonpanelen en/of -blokken. De niet dragende woningscheidende wanden zullen plaatselijk uitgevoerd worden in metal-stud wanden. De leidingschachten worden uitgevoerd in kalkzandsteen lijmblokken. Waar nodig zullen de wanden volgens Bouwbesluit uitgevoerd worden in een geluidbeperkende uitvoering.

Binnendeuren en binnenkozijnen

Algemene ruimten

De binnenkozijnen van de algemene ruimtes (entree, lifthal, trappenhuis, verkeersgangen en meterkasten in algemene ruimtes) 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 (postvakken) bevindt zich een aluminium pui (voorzien van postvakken en bellentableau). De bergingsblokken in de kelder worden voorzien van een houten kozijn met verdiepingshoge stijlen (inclusief bovenpaneel met ventilatierooster) voorzien van een stompe, vlakke deur (in kleur RAL9010).

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 zijlicht. De binnendeurkozijnen in de appartementen worden uitgevoerd als houten, fabrieksmatig gelakte binnenkozijnen zonder bovenlicht voorzien van een stompe, vlakke deur met HPL-bekleding (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 RVS 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 hoofdentredeur, woningtoegangsdeur en bergingsdeur (kelder) zijn voorzien van een gelijksluitende cilinder, waardoor ze met dezelfde sleutel bediend kunnen worden.

Trappen en balustraden

Algemeen

De trappen in het hoofdtrappenhuis worden geheel uitgevoerd in prefabbeton met trapbomen. De traptredes worden voorzien van een wafelstructuur (antislip). In het trappenhuis zijn metalen leuningën voorzien ter plaatse van de trappen.

Trap imperial penthouse

Het imperial penthouse heeft op de 15e verdieping een aparte trap naar de 16e verdieping. Dit is een stalen trap met bordes voorzien van houten treden en hekwerk. De trap naar het dakterras is uitgevoerd in prefab beton met trapbomen. De traptredes worden voorzien van een wafelstructuur (antislip).

Afwerking wanden

Algemene ruimten

De wanden van de entreehal (postvakken), lobby, trappenhuisen en overige verkeersruimtes worden voorzien van glad stucwerk, geschilderd in kleur. Op de begane grond wordt het entreeportaal (postvakken) en de lifthal (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).



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 sauswerk of fijn behang op aan te brengen.

Afwerking plafonds

Algemene ruimten

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

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

Appartementen

De horizontale plafonds worden afgewerkt met fijn spuitwerk waarbij de V-naden van de breedplaatvloer in het zicht blijven. De plafonds in de meterkast, en overige onbenoemde ruimtes worden niet nader afgewerkt. De onderzijde van de schuine daken (incl. knieschotten en omkanten van de dakramen) worden afgewerkt met gipsplaten voorzien van fijn spuitwerk.

De buitenplafonds ter plaatse van de balkons (loggia's) worden afgewerkt met akoestische plafondpanelen.

Afwerking vloeren

Algemene ruimten

Het entreeportaal (postvakken) en de lifthal (lobby) op de begane grond worden afgewerkt met een Terrazzo vloer en voorzien van een schoonloopmat achter de entree pui. De vloeren van de lifthallen en corridors (gangen) op de verdiepingen worden uitgevoerd in tapijttegels.

Appartementen

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende afwerkvloer op isolatie (m.u.v. de douchehoek en of bad in de badkamer). De vloeren van de meterkasten worden niet nader afgewerkt.

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

De appartementen vanaf de 13^e verdieping worden uitgevoerd met een extra verhoogde afwerkvloer die het mogelijk maakt om posities van de natte ruimtes (badkamer(s) en toilet(ten)) naar eigen wens te positioneren, passend binnen de kaders van het installatietechnisch ontwerp. Meer informatie hierover vindt u onder het hoofdstuk sanitair.

AANDACHTSPUNT:

Het rechtstreeks aanbrengen van diverse soorten vloerbedekking, zoals bijvoorbeeld vloertegels, natuursteen, gietvloeren, grindvloeren, laminaat of PVC-vloeren 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.

De balkons worden uitgevoerd in prefabbeton in een grijs-witte tint en worden voorzien van een antislip wafelmotief. De (volledig inpandige) loggia's worden uitgevoerd in breedplaatvloer voorzien van dakbedekking met (wit/grijze) betontegels 50x50cm e.e.a. conform de verkooptekeningen. Op de balkons en loggia's is het niet mogelijk om een alternatieve of eigen vloerafwerking of vloerbedekking toe te passen.

Tegelwerk

Voor de aankoop en verwerking van de wandtegels is een stelpost opgenomen van €80,- (incl. BTW) per m² en €92,5 (incl. BTW) per m² voor de aankoop en het leggen van de vloertegels. Dit is gebaseerd op de werkelijke netto wand- en vloeroppervlaktes. Bij de aangewezen projectshowroom kunt u voor dit budget een tegel uitkiezen, waarbij de m²-prijs verrekend zal worden met de door u gekozen tegel. Let hierbij wel op dat u rekening moet houden met het snij- en knipverlies van de door u gekozen tegels (e.e.a. mede afhankelijk van maatvoering of patronen).

In de projectshowroom, die via de kopersbegeleider aan u zal worden bekend gemaakt, kunt u 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 dan zullen zij een offerte maken die 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).

Leidingwerk in de berging wordt niet afgetimmerd en/of geschilderd. Echter dient bij de appartementen vanaf de 13^e verdieping (01.13.01/ 01.14.01 / 0.15.01) de WTW-unit te worden voorzien van een geluidswerende omkasting.

De binnenzijde van het schuine daken (incl. knieschotten en omkanten van de dakramen) bij de appartementen 01.14.01 en 01.15.01 worden afgetimmerd met gipsplaten en afgewerkt met fijn spuitwerk. De vloerranden bij de vides (imperial penthouse) worden voorzien van betimmering.

Beglazing

De glasopeningen van de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen en algemene ruimten worden voorzien van hoog rendement thermisch isolerende (triple) beglazing. Daar waar nodig zal er geluidswerende en/of brandwerende beglazing worden toegepast. Het glas in de schuifpuien bij de loggia's is voorzien van tweezijdig letselwerend glas. De buitenkozijnen die tot aan de vloer lopen zullen worden uitgevoerd met eenzijdig 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 en appartementen worden geschilderd. Verder worden de verdeelkasten van de vloerverwarming in de appartementen voorzien van schilderwerk.

Bij de vides van het imperial penthouse (15e verdieping) worden de vloerranden afgewerkt met betimmering en 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 van gebouw Indigo zijn de volgende stelposten opgenomen:

Stelpost (incl. BTW)	Bouwnummer
€10.000,-	01.01.01 / 01.01.02 / 01.01.03 / 01.02.01 / 01.02.02 / 01.02.03 / 01.03.01 / 01.03.02 / 01.03.03 / 01.04.01 / 01.04.02 / 01.04.03 /
€15.000,-	01.05.01 / 01.05.02 / 01.06.01 / 01.06.02 / 01.07.01 / 01.07.02 / 01.08.01 / 01.08.02 / 01.09.01 / 01.09.02 / 01.10.01 / 01.10.02 / 01.11.01 / 01.11.02 / 01.12.01 / 01.12.02
€20.000,-	01.13.01 / 01.14.01
€30.000,-	01.15.01

De appartementen met een stelpost van €10.000 en €15.000,- worden in basis voorzien van:

- Een hendel mengkraan met vaste uitloop
- Combi magnetron
- Inductie kookplaat met bladafzuiging (recirculatie)
- Koelkast
- Vaatwasser

De appartementen met een stelpost van €20.000 en €30.000,- worden in basis voorzien van:

- Een hendel mengkraan met vaste uitloop
- Multifunctionele oven met magnetronfunctie
- Multifunctionele oven met stoomfunctie
- Inductie kookplaat met bladafzuiging (recirculatie)
- Koelkast
- Vrieskast
- 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.

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

AANDACHTSPUNT:

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 (voor de aangegeven sluitingsdatum) door via HOOMCTRL, zodat de vloerverwarming (indien nodig) ook aangepast kan worden.

De installaties in het appartementencomplex

Algemene entreerimte

Op de begane grond worden in de entreerimte 31 brievenbussen (postvakken) aangebracht. Bij de hoofdentree deur bevindt zich het bellentableau en de videofooninstallatie.

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
- Badmengkraan (indien van toepassing)

Berging:

- Aansluitpunt wasmachine

De volgende warmwater tappunten zijn opgenomen:

Keuken:

- Keukenmengkraan

Badkamer:

- Douchemengkraan
- Badmengkraan (indien van toepassing)
- 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

Voor uw appartement is er een budget opgenomen voor het aankopen, leveren en monteren van het sanitair in de badkamer(s) en toilet(ten). Hiermee kunt u een keuze maken bij de aangewezen projectshowroom

Voor de appartementen van gebouw Indigo zijn de volgende stelposten opgenomen voor het sanitair:

Stelpost (incl. BTW)	Bouwnummer
€7.500,-	01.01.01 / 01.01.02 / 01.01.03 / 01.02.01 / 01.02.02 / 01.02.03 / 01.03.01 / 01.03.02 / 01.03.03 / 01.04.01 / 01.04.02 / 01.04.03 /
€10.000,-	01.05.01 / 01.05.02 / 01.06.01 / 01.06.02 / 01.07.01 / 01.07.02 / 01.08.01 / 01.08.02 / 01.09.01 / 01.09.02 / 01.10.01 / 01.10.02 / 01.11.01 / 01.11.02 / 01.12.01 / 01.12.02
€15.000,-	01.13.01 / 01.14.01
€20.000,-	01.15.01

De positie van de sanitair toestellen zijn weergegeven op de verkooptekeningen. Op basis van deze verkooptekeningen wordt een 0-tekening gemaakt met daarop de expliciete maatvoering weergegeven. Deze 0-tekeningen zijn voor de projectshowroom het uitgangspunt voor het door u te kiezen sanitair. 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 in de badkamer(s) deels verplaatst en/of uitgebreid kunnen worden. Dit zal echter moeten passen binnen de mogelijkheden die zich in het appartementencomplex voordoen. De showroom is op de hoogte van de (on)mogelijkheden binnen dit appartementencomplex. Sommige verzoeken zullen echter nog specifiek nagevraagd moeten worden of kunnen niet gehonoreerd worden. De positie(s) van de toilet(ten) kan niet meer gewijzigd worden, daar de posities van de leidingschachten een vast uitgangspunt zijn en niet verplaatst worden.

De appartementen vanaf de 13^e verdiepingvloer (01.13.01, 01.14.01 en 01.15.01) hebben de mogelijkheid om de posities van de natte ruimtes (badkamer(s) en toilet(ten)) te verplaatsen, passend binnen de kaders van het installatietechnisch ontwerp. Dit wordt mogelijk gemaakt door het type verdiepingvloer wat hier wordt toegepast. De posities van de leidingschachten zijn echter ook hier een vast uitgangspunt en kunnen niet verplaatst worden. Indien badkamer(s) en/of toilet(ten) wordt verplaatst zal er eveneens rekening gehouden moeten worden met het toepassen van een verlaagd plafond. Dit ten behoeve van de benodigde ventilatiekanalen.

Deze meerwerkoptie en de daarbij horende specifieke eisen (waaronder de sluitingsdatum) kunt u bespreken met de Kopersbegeleider evenals met de projectshowroom.



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 en koude ten behoeve van (vloer)verkoeling. 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 gescheiden 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 gescheiden koop-/aannemingsovereenkomst.

De appartementen worden voorzien van laagtemperatuur vloerverwarming in alle verblijfsruimten, badkamer en verkeersruimten (m.u.v. de berging, douchehoek en of bad en ruimte onder keukenopstelling). De vloerverwarming bestaat uit kunststof leidingen die in de dekvloer worden gelegd vanaf de verdeler. De vloerverwarmingsverdeler 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	Vloerverwarming
Slaapkamers	22°C	Vloerverwarming
Badkamer	22°C	Vloerverwarming + elektrische radiator
Hal	18°C	Vloerverwarming
Inpandige berging	15°C	Geen voorzieningen
Meterkast	Onverwarmd	Geen voorzieningen

In de ruimten zonder vloerverwarming of een 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.

Wij adviseren om geen nachtverlaging van de vloerverwarming toe te passen, aangezien vloerverwarming traag reageert en dit in extra energieverbruik resulteert.

AANDACHTSPUNT:

De keuze van vloerbedekking is van invloed op de warmteafgifte van de vloerverwarming. 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) $< 0,10 \text{ m}^2\text{K/W}$ 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.

Ventilatie installatie

De appartementen worden voorzien van een gebalanceerd ventilatiesysteem met warmteterugwinning met zowel mechanische afvoer als toevoer 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 bovendaks.

De ventilatiekanalen worden zo veel mogelijk ingestort in de betonvloer. Deze worden verzameld in de technische ruimte; van hieruit wordt de ventilatie-box aangesloten op de schacht. De ventilatie-ventielen zijn van kunststof (kleur wit). De ventilatie-ventielen in het plafond van de keuken worden geplaatst in de loopzone van de keukenruimte. Deze ventielen kunnen niet worden verplaatst. De (voorverwarmde) lucht wordt ingeblazen in de woonkamer en slaapkamers. De lucht wordt afgezogen in de keuken, toiletruimte, badkamer en de berging (techniek).

Afzuigventielen en inblaasventielen van wit kunststof worden geplaatst in het plafond of in de wand. De plaats wordt definitief bepaald aan de hand van berekeningen van de installateur. Vers ingebrachte 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 inclusief bladafzuiging (recirculatie) aangeboden. Het is niet mogelijk om een (motorloze) afzuigkap aan te sluiten op het mechanisch afzuigsysteem. Dit leidt tot ernstige vervuiling van het (gebalanceerde) ventilatiesysteem. Daarnaast heeft dit direct negatieve gevolgen op het rendement van de wtw-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 het appartement 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.

Elektrische installaties

Algemeen

De verlichting van de verkeersruimten (kelder, begane grond en verdiepingen) lifthallen en bergingsgangen 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 in het appartement. 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.

In de privébergingen (parkeergarage) wordt een opbouw verlichtingsarmatuur aangebracht met ingebouwde bewegingssensor welke de verlichting op basis van beweging inschakelt en na de verlopen tijd weer uitschakelt.

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 keukens worden de wandcontactdozen voor huishoudelijk gebruik aangebracht conform 0-tekening van de keukeninstallatie;
- Ter plaatse van de opstelplaats voor de keukens 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 het balkon of loggia van het appartement wordt er conform verkooptekening een lichtpunt aangebracht. Deze is te bedienen vanuit de woonkamer.

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 verbruik 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 abonnementskosten voor CAI/data/telecom/glasvezel opgenomen, maar wel de aansluitkosten. 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 enkele appartementen bevinden zich meerdere rookmelders in de verblijfs- en verkeersruimten volgens de richtlijnen voor brandveiligheid (vluchtroutes).

Zwakstroominstallatie

De appartementen zijn voorzien van een belinstallatie bestaande uit:

- Belddrukker 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.

De PV-panelen zullen geïntegreerd worden als dakbedekking.

Liftinstallatie

Het gebouw is voorzien van een liftinstallatie. De liften worden uitgevoerd met een liftsnelheid van 2m/sec. Eén van de twee liften wordt uitgevoerd als brandweerlift. Beide liften zijn 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	$R_c \geq 3,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Gevels	$R_c \geq 4,70 \text{ m}^2\text{K/W}$
Dak	$R_c \geq 6,30 \text{ m}^2\text{K/W}$
Kozijnen met HR+++ (triple) beglazing	$U \leq 1,00 \text{ W/m}^2\text{K}$
Schuifpuien met HR+++ (triple) beglazing	$U \leq 1,20 \text{ W/m}^2\text{K}$

Kleur en materiaalstaat exterieur

ELEMENT	MATERIAAL	KLEUR
GEVEL		
Dichte delen	Keramisch tegel	2 Tinten, wit/licht grijs
Kozijnen en deuren	Aluminium	Wit/naturel (tint donkerder dan negge)
Hemelwaterafvoeren	Kunststof	-
Neggekanten	Aluminium	Wit/naturel
Waterslagen	Aluminium	Wit/naturel (als negge)
LOGGIA/BALKON		
Schuifpuien	Aluminium	Wit/naturel (tint donkerder dan negge)
Wanden	Aluminium zetwerk	Wit/naturel (tint donkerder dan negge)
Balkonvloer	Beton	Wit/grijs
Loggiavloer	Betontegels	Wit/grijs
Buitenplafond	Akoestische panelen	Wit/naturel
Balustrade	Metaal met glasvulling	Wit/naturel (als kozijn)
DAKEN		
Dakbedekking (noordoost)	Intensieve vegetatie	"Groen dak"
Dakbedekking (zuidwest)	PV-panelen (+passtukken)	Zwart
Kapconstructie (dakterras)	Staal, thermisch verzinkt	-
Afdekkers	Aluminium	-
Goten	Zink	-
DAKTERRAS (IMPERIAL PENTHOUSE)		
Vloer	Betontegels	Wit/grijs
Balustrade	Metaal met glasvulling	Champagne (als kozijn)
INSTALLATIES		
Bellentableau	Aluminium	N.t.b.
Gevelrooster	Aluminium	Wit/naturel (als kozijn)
Trafodeuren	Aluminium	Wit/naturel (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
ENTREEHAL		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spuitwerk	Wit
KEUKEN/WOONKAMER		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spuitwerk	Wit
METERKAST		
Vloer	Meterkast vloerplaat of dekvloer	
Wanden	Aftimmerwerk houten beplating/onafgewerkt	
Plafond	Onafgewerkt	
TOILET		
Vloer	Keramische vloertegels	Keuze koper
Wanden	Tot plafondhoogte keramische wandtegels	Keuze koper
Plafond	Spuitwerk	Wit
SLAAPKAMERS		
Vloer	Dekvloer	Naturel
Wanden	Behangklaar	Naturel
Plafond	Spuitwerk	Wit
BADKAMER		
Vloer	Keramische vloertegels	Keuze koper
Wanden	Tot plafondhoogte keramische wandtegels	Keuze koper
Plafond	Spuitwerk	Wit
BERGING		
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 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 gescheiden 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, 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

