

de
willem

TECHNISCHE OMSCHRIJVING
3 Penthouses 'De Willem' Eindhoven

Bouwnummers G401, F401 en F402

Versie d.d. 11-10-2019

INHOUDSOPGAVE

1.	Algemeen	3
2.	Peil van het appartement	5
3.	Grondwerk.....	5
4.	Buitenriolering	5
5.	Stallingsgarage.....	6
6.	Bestrating/ Terreininrichting/ Beplanting.....	6
7.	Bergingen	6
8.	Funderingen.....	6
9.	Vloeren	7
10.	Wanden	7
11.	Daken	7
12.	hemelwaterafvoeren	7
13.	Gevels	7
14.	Buitenkozijnen, -ramen en -deuren	8
15.	Binnenkozijnen en -deuren.....	8
16.	Trappen, hekwerken en lift.....	9
17.	Vloer-, wand- en plafondbewerking	9
18.	Vloer- en wandtegels	9
19.	Binnentimmerwerk.....	10
20.	Kunststeen en kunststof	10
21.	Glas- en schilderwerk.....	10
22.	Binnenriolering	11
23.	Waterinstallatie	11
24.	Gasinstallatie	11
25.	Sanitair specificaties	11
26.	Ventilatievoorzieningen.....	12
27.	Verwarmingsinstallatie	12
28.	Elektrische installatie	13
29.	Zonnepanelen	14
30.	Telecom- en kabelaansluiting	14
31.	Keuken	14
32.	Algemene ruimten	15
33.	Schoonmaak en oplevering.....	15
	Kleur- en materiaalstaat	16

1. ALGEMEEN

1.1 Toelichting

Nieuwbouwproject De Gebroeders in Eindhoven, bestaat uit de twee deelprojecten 'De Lodewijk' en 'De Willem'. Die namen zijn een verwijzing naar de locaties van beide projecten. De Lodewijk ligt op de hoek van de Lodewijk Napoleonlaan en de Willemstraat. U kent het gebied misschien nog als het vroegere Vogelzangterrein. De Willem ligt enkele tientallen meters verderop, op de hoek van de Willemstraat en de Gagelstraat. Ook die locatie heeft een geschiedenis, als het vroegere terrein van Van de Ven & Co.

In De Willem worden in totaal 93 woningen gerealiseerd, 87 vrije sector huurappartementen, 3 stadswoningen en 3 penthouses op de bovenste verdieping.

In De Lodewijk komen in totaal 95 woningen, 52 vrije sector huurappartementen, 4 koopappartementen op de bovenste verdieping en 39 stadswoningen.

Dit gedeelte van de verkoopdocumenten bevat de zogenoemde technische omschrijving. Deze technische omschrijving heeft betrekking op de **3 penthouses in De Willem**. Hierin vindt u alle technische informatie over uw appartement. Het doel is in de eerste plaats u zo goed mogelijk te informeren over hoe uw appartement eruit gaat zien. Daarnaast hebben de technische omschrijving en de verkooptekening een contractuele waarde. De verkoopdocumenten maken immers onderdeel uit van de aannemingsovereenkomst. Bij het ondertekenen van de aannemingsovereenkomst wordt u geacht op de hoogte te zijn van de inhoud van de verkoopdocumenten.

Ongeacht wat in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden die worden gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK). Mocht enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar dan wel nadeliger zijn, dan prevaleren altijd de bovengenoemde bepalingen van het SWK. Voor meer informatie over het SWK en de reglementen kunt u kijken op www.swk.nl.

1.2 Voorbehouden

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld 'naar de gegevens en tekeningen' van de gemeente, de architect en overige adviseurs. De maten welke op de verkooptekeningen en contracttekeningen staan betreffen 'circa'-maten, aangegeven in millimeters, en zijn onder voorbehoud van wijzigingen die tijdens de bouwfase worden uitgevoerd, indien deze noodzakelijk dan wel wenselijk blijken.

Er is bij de maatvoering geen rekening gehouden met enige afwerking zoals wand- en vloertegels en dergelijke. De ervaring leert dat in werkelijkheid afwijkingen van deze maten kunnen ontstaan. Wij adviseren derhalve om de maatvoering op de tekeningen niet te gebruiken voor het bestellen van vloerafwerkingen, gordijnen, meubilair et cetera, maar altijd ter plaatse de maat op te nemen. Voor zover er arceringen voor bijvoorbeeld metselwerk of gevelbeplatingen op de verkooptekening zijn aangegeven, zijn dit tekenarceringen en geen exacte weergave voor de te realiseren lagenmaat, plaatverdeling of dergelijke. De op tekening aangegeven apparatuur, schakelaars, licht- en ventilatiepunten en dergelijke zijn indicatief, de juist plaats en maten worden nader bepaald. De op tekening getekende schachten kunnen na het uitwerken van de installaties eventueel leiden tot een aanpassing in de maatvoering.

Voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen welke voort kunnen vloeien uit nadere eisen, wensen en goedkeuring van overheden en/of nutsbedrijven.

Tevens behoudt de aannemer zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in materialen en afwerkingen zonder dat één en ander afbreuk doet aan de kwaliteit. Deze wijzigingen zullen geen der partijen enig recht geven tot het vragen van verrekeringen van meer-/ minderkosten of ontbinding van de overeenkomst. Artist impressions, brochures en andere verkoopinformatie zijn niet bindend. Alleen aan de contractstukken kunnen rechten worden ontleend.

Tijdens de bouw en bij de verkoop wordt uitsluitend met bouwnummers gewerkt. Op de situatietekening zijn de bouwnummers aangegeven. De juiste gegevens met betrekking tot de straatnaam en huisnummering zullen door de gemeente worden vastgesteld en tijdig aan u bekend worden gemaakt.

1.3 Bouwbesluit

De appartementen voldoen aan de regelgeving volgens het Bouwbesluit, zoals geldig ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning. Benamingen van vertrekken op de verkooptekeningen, als bijvoorbeeld woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet meer gehanteerd. In het onderstaande overzicht de benamingen zoals deze worden gehanteerd in het Bouwbesluit.

Bouwbesluit	Verkooptekening
Verblifruimte	Woonkamer, Slaapkamer(s), kantoor, Keuken
Verkeersruimte	Entree/hal, Overloop
Badruimte	Badkamer
Toiletruimte	Toilet
Bergruimte	Berging, Trapkast
Buitenruimte	Terras

1.4 Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK)

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2014 van toepassing. Dit wil zeggen dat, in het geval Ten Brinke Bouw BV tijdens de aanbouwperiode van uw appartement in financiële moeilijkheden zou komen, het appartement zonder meerkosten voor u afgebouwd wordt. SWK regelt dit voor u in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door Ten Brinke Bouw vanaf drie maanden na de oplevering bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is Ten Brinke Bouw verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het schilderwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie. Sommige onderdelen (zoals bijvoorbeeld minderwerken) zijn uitgesloten van de garantie.

Als Ten Brinke Bouw zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan u in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

- Bij faillissement van Ten Brinke Bouw BV na het ingaan van de garantietermijn;
- Indien Ten Brinke Bouw verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximum dekking per woning / appartement.

Tevens geldt dat in geval van geschillen, SWK kan bemiddelen tussen u en Ten Brinke Bouw en daarnaast biedt de garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling. Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen u en Ten Brinke Bouw evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een woning met toepassing van een Garantie- en Waarborgregeling biedt u meer zekerheid!

1.5 Energieprestatie woning

De woningen voldoen aan de hiervoor in het Bouwbesluit gestelde Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). De EPC is een rekenmethode waarin de totale genormeerde isolatiewaarde van de woning / appartementengebouw wordt bepaald. De EPC-norm bedraagt 0,4. De appartementen voldoen hiermee aan energielabel A.

2. PEIL VAN HET APPARTEMENT

Het peil van het appartementengebouw is de referentiehoogte van waaruit alle hoogten worden afgeleid. Het peil -P- van waaruit de hoogten zijn aangegeven komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer gemeten achter de hoofdentredeur van het gebouw of de woning op de begane grondvloer. De hoogte van dit peil ten opzichte van NAP, wordt door de gemeente Eindhoven bepaald.

3. GRONDWERK

Het nodige grondwerk wordt verricht voor de aanleg van de fundering, stallingsgarage, hellingbaan en binnenterrein. Het perceel wordt gesaneerd, conform de landelijke regelgeving en het bij de omgevingsvergunning behorende saneringsplan, doormiddel van een leeflaagprincipe. Het leeflaagprincipe houdt in dat op de na ontgraving eventueel aanwezige verontreinigde grond, ter plaatse van het binnenterrein, een leeflaag wordt aangebracht. De leeflaag wordt opgebouwd uit een signaleringsdoek en een zand/grondpakket van circa 1 meter.

4. BUITENRIOLERING

De aanleg- en aansluitkosten van de riolering zijn inbegrepen in de aanneemsom. De buitenriolering voor vuil- en hemelwaterafvoer wordt uitgevoerd in een kunststofbuis als een gescheiden systeem en voorzien van de noodzakelijke onstoppings- en aansluitstukken. Zowel het vuilwater- als het hemelwaterriool wordt aangesloten op de uitleggers van de gemeente riolering.

5. STALLINGSGARAGE

Onderdeel van het project is een stallingsgarage met 92 stallingsplaatsen voor auto's. De stallingsplaatsen worden toebedeeld aan de koop- en huurappartementen [en eventueel derden], zie hiervoor de prijslijst. De stallingsgarage is halfverdiept en bevindt zich onder de toekomstige bebouwing. De stallingsgarage is voor de appartementen rechtstreeks toegankelijk via de liften en het trappenhuis van het appartementengebouw.

De trappenhuisen doen ook dienst als vluchtweg vanuit de stallingsgarage naar het aansluitend terrein. Het bezoekersparkeren vindt plaats op openbaar gebied.

6. BESTRATING/ TERREININRICHTING/ BEPLANTING

Het binnenterrein maakt onderdeel uit van het project. De paden en het groen in het binnenterrein zijn openbaar toegankelijk en wordt uitgevoerd conform de indicatieve schets 'binnenterrein'. Het binnenterrein wordt verlicht doormiddel van verlichtingsarmaturen, de betreffende posities en aantallen worden nog door de installateur bepaald.

Het hemelwater van het binnenterrein wordt opgevangen en zoveel mogelijk vertraagd afgevoerd middels de wadi. Op en aan het gebouw zijn diverse groenvoorzieningen opgenomen die tevens onderdeel uitmaken van de wateropgave. Deze voorzieningen dienen in stand te blijven.

Het verzamelen van het huishoudelijk afval zal gebeuren conform het beleid van de gemeente Eindhoven. De inzameling zal plaatsvinden doormiddel van een ondergrondse vuilcontainer in het openbaar gebied. Ten tijde van het in verkoop gaan is de definitieve positie en uitvoering nog niet door de gemeente vastgesteld.

De omliggende openbare inrichting, buiten de perceelsgrenzen, wordt in opdracht van en onder verantwoording van de gemeente Eindhoven aangebracht.

7. BERGINGEN

De individuele inpanidige bergingen in de kelder zijn niet geïsoleerd en worden uitgevoerd in kalkzandsteenblokken of betonwanden en een toegangsdeur. Elke individuele berging wordt uitgerust met een geschakeld lichtpunt, aangesloten op algemene voorziening (24/42 volt).

De verkeersruimte is voorzien van (nood)verlichting en een enkele wandcontactdoos. De entreeduren tot de centrale bergingen worden uitgevoerd in hout. De individuele bergingen en de verkeersruimte worden op natuurlijke wijze geventileerd.

Er wordt in de bergingen geen aftimmerwerk verricht. De wanden en de plafonds worden niet afgewerkt.

8. FUNDERINGEN

Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en terreinonderzoek wordt voor het appartementengebouw een fundering op betonpalen toegepast.

9. VLOEREN

De verdiepingvloeren en de dakvloer worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer. Aan de plafondzijde zullen de V-naden in het zicht blijven.

LET OP:

In verband met installaties in de vloeren is het niet mogelijk om dieper dan 4 cm te boren in de plafonds. In de bovenzijden van de vloeren mag niet worden geboord in verband met de vloerverwarming.

10. WANDEN

De dragende wanden van het appartementengebouw, de binnenspouwbladen, de woningscheidende wanden en de stabiliteitswanden worden hoofdzakelijk uitgevoerd in kalkzandsteen, gewapend beton en houtskeletbouw conform opgave van de constructeur.

De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in massieve gips- of gasbetonelementen of metal stud wanden. De plafondaansluiting van deze wanden wordt mogelijk voorzien van een plafondplint of strip, e.e.a. volgens eisen van leverancier.

11. DAKEN

De platte daken van het gebouw worden uitgevoerd als betonnen systeemvloer die wordt afgewerkt met isolatie van voldoende dikte, met daarop een dakbedekking. In de vloer worden ook de diverse leidingen verwerkt voor onder andere de mechanische ventilatie, elektra, etc.

Het dak wordt deels ingericht met een groendak met waterretentie en wordt voorzien van diverse installatieonderdelen zoals de beluchting van de standleidingen, aan- en afvoerkanalen van diverse ventilatieonderdelen en de PV-panelen. In de dakranden worden nood overstortvoorzieningen ten behoeve van het regenwater opgenomen.

12. HEMELWATERAFVOEREN

De hemelwaterafvoeren worden in de spouw danwel aan de gevels van het appartementengebouw aangebracht.

De platte daken worden voorzien van voldoende stadsuitlopen, aangesloten op de hemelwaterafvoeren van het appartementengebouw.

13. GEVELS

De buitengevels aan de voorzijde van het gebouw worden uitgevoerd met gevelmetselwerk, kleuren volgens de kleur- en materialenstaat.

De buitengevels aan de achterzijde van het appartementengebouw worden gedeeltelijk uitgevoerd met een gevelbekleding. Kleuren volgens de kleur- en materialenstaat.

De spouw van de buitengevels wordt geïsoleerd (Rc-waarde minimaal 4,5 m²K/W).

Onder de gevelkozijnen, met uitzondering van de kozijnen die aansluiten op het maaiveld, galerijen en dakterrassen worden aluminium waterslagen aangebracht, kleur volgens de kleur- en materiaalstaat.

Het metselwerk boven de kozijnen wordt opgevangen door middel van stalen lateien, thermisch verzinkt en gepoedercoat in een kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

De balkons en dakterrassen worden voorzien van betontegels (kleur grijs) op afschot en waar nodig op tegeldragers.

De galerijen aan de buitenzijde worden uitgevoerd in prefab beton, kleur naturel beton, voorzien van antislip loopvlakken. De onderzijde van de galerijen wordt niet verder afgewerkt.

14. BUITENKOZIJNEN, -RAMEN EN -DEUREN

De buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de appartementen worden uitgevoerd in aluminium, kleur volgens de kleur- en materialenstaat. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van het appartement worden voorzien van tochtprofielen.

Op alle ramen en deuren wordt het nodige hang- en sluitwerk, in lichtmetalen uitvoering en van solide kwaliteit, aangebracht. De combinatie van het hang- en sluitwerk en de gevelkozijnen voldoet aan weerstandsklasse 2 conform het Bouwbesluit.

Hoofdentree is voorzien van een elektrisch sluitplaat, waardoor deze vanuit het appartement via de videofooninstallatie te openen is.

De toegang tot de buitenruimte wordt uitgevoerd met een opstap.

15. BINNENKOZIJNEN EN -DEUREN

In het appartement worden plaatstalen binnenkozijnen zonder bovenlicht toegepast, kleur wit.

De binnendeuren worden uitgevoerd als vlakke, fabrieksmatig afgelakte opdekdeuren, kleur wit. De deuren hebben een hoogte van circa 2.300 mm.

De binnendeuren worden voorzien van rozetten en krukken van geanodiseerd aluminium en stalen paumelles. In de deuren van het toilet en de badkamer wordt een vrij- en bezetslot aangebracht, in de deur van de meterkast een kastslot en in de overige binnendeuren een loopslot.

Een keuze afwijkend op het standaard deurenpakket is mogelijk in overleg met de kopersbegeleider. Bijvoorbeeld een ander model deur of ander beslag ligt binnen de mogelijkheden. Afhankelijk van de (eventueel) gemaakte keuze zijn hier meerkosten aan verbonden.

16. TRAPPEN, HEKWERKEN EN LIFT

16.1 Trappen

De trappen en de bordessen in het gemeenschappelijke trappenhuis worden in onbehandeld prefabbeton uitgevoerd. De leuning, balusters en hekwerken worden in staal uitgevoerd en voorzien van een coating, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

16.2 Hekwerken

De balkons, galerijen en loggia's worden voorzien van stalen of aluminium hekwerken, kleur volgens de kleur- en materialenstaat.

16.3 Lift

Er worden twee liften voorzien in het appartementengebouw. De lift wordt voorzien van een alarm- en spreekinstallatie met doorverbinding naar een meldkamer.

17. VLOER-, WAND- EN PLAFONDAFWERKING

17.1 Vloerafwerking

De ruwe betonvloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende cement- of anhydriet dekvloer voorzien van een isolatielaag, waarin of waaronder leidingen voor verwarming, elektra en water worden aangebracht.

17.2 Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden behangklaar opgeleverd, met uitzondering van de betegelde wanden en de wanden in de meterkast. Boven de wandtegels in het toilet worden de muren afgewerkt met spackspuitwerk met structuur.

17.3 Plafondafwerking

De plafonds van de appartementen met uitzondering van het plafond in de meterkast worden voorzien van spackspuitwerk met structuur. De V-naden blijven in het zicht.

18. VLOER- EN WANDTEGELWERK

18.1 Vloertegels

De vloer in het toilet en de badkamer wordt voorzien van vloertegels. De vloertegels worden aangebracht met tegellijm en grijs gevoegd. De verwerkingskosten zijn gebaseerd op vloertegels, afmeting 450x450 mm recht (niet diagonaal) gelegd, keuze uit drie standaardkleuren.

18.2 Wandtegels

De wanden van de badkamer worden tot aan het plafond betegeld. De wanden van het toilet worden tot ca. 1400mm boven de vloer betegeld. De wandtegels worden aangebracht met tegellijm en wit afgevoegd. De verwerkingskosten zijn gebaseerd op wandtegels, afmeting 250 x 330 mm, liggend verwerkt, kleur glanzend wit of mat wit.

18.3 Projectshowroom

In de projectshowroom kunnen tegels binnen het vastgestelde tegelpakket, zonder meerkosten, uitgekozen worden. Een keuze afwijkend op het voor dit project vastgestelde tegelpakket is ook mogelijk in overleg met de projectshowroom, mogelijk is hier een meer en/of minderprijs aan verbonden, afhankelijk van de gemaakte keuze.

19. BINNENTIMMERWERK

De volgende onderdelen worden door middel van fabrieksmatig gegronde aftimmerlatten afgetimmerd:

- de aansluiting van de aluminiumkozijnen op de muren;
- de aansluiting van eventueel rekwerk boven de kozijnen op het plafond.

Er worden geen vloerplinten in de appartementen geleverd of aangebracht.

In de meterkast wordt een meterbord geplaatst volgens de voorschriften van de nutsleveranciers.

20. KUNSTSTEEN EN KUNSTSTOF

De deuropeningen van de badkamer en het toilet worden voorzien van een kunststenen dorpel. Onder de overige binnendeuren wordt geen dorpel aangebracht.

Onder de raamkozijnen worden aan de binnenzijde een marmercomposieten vensterbank, kleur wit, aangebracht welke circa 30 mm voor de wand uitsteekt.

21. GLAS- EN SCHILDERWERK

21.1 Beglazing

Isolerende (minimaal) HR++ beglazing wordt toegepast in de glasopeningen van de buitengevelkozijnen en de buitendeuren van het gehele appartement.

Waar noodzakelijk wordt het glas doorval en- / of doorloop bestendig uitgevoerd. De NEN 3569 is hierop van toepassing.

Waar nodig zal er zonwerende beglazing worden toegepast of screens worden aangebracht om aan de wettelijke voorschriften te voldoen.

21.2 Schilderwerk

Het schilderwerk wordt uitgevoerd conform het verfadvis van de verfleverancier. Het buitenschilderwerk zal zo mogelijk voor de oplevering plaatsvinden. Indien dit niet mogelijk is, vanwege lage temperaturen en/of hoge luchtvochtigheid, dan geschiedt dit binnen een termijn van 9 maanden daarna. Eén en ander is afhankelijk van het jaargetijde waarin de oplevering zal plaatsvinden.

Al het in het zicht blijvende binnen houtwerk (appartementen) wordt niet afgewerkt. Het houtwerk wordt op de bouwplaats gegronde aangeleverd. De koper dient na oplevering in eigen beheer het schilderwerk, inclusief plamuren, uit te voeren.

Voor de kleurstelling verwijzen wij naar de kleur- en materiaalstaat. Geen van de installatieonderdelen en leidingen worden in het werk geschilderd. Eventuele badkamer radiatoren, de stalen binnenkozijnen en de binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt, deze worden op de bouwplaats niet nader behandeld.

22. BINNENRIOLERING

Het rioleringsstelsel is voorzien van de noodzakelijke hulp-, ontpoppings- en aansluitstukken. De afvoer van het sanitair, de keuken en de wasmachine worden uitgevoerd met kunststof leidingen. Een afvoer voor een (condens) wasdroger is standaard niet voorzien. De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke boven het dak van het appartementengebouw uitmondt.

23. WATERINSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de waterinstallatie zijn bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de meterkast tot aan de tappen in de keuken, badkamer, toiletruimte en het wasmachineaansluitpunt. De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf de afleverset van de stadsverwarming naar de tappen in de keuken en de badkamer.

24. GASINSTALLATIE

Er wordt geen gasaansluiting voorzien in de appartementen.

25. SANITAIR SPECIFICATIES

De sanitaire toestellen worden uitgevoerd in de kleur wit en worden met de nodige stankafsluiters en toebehoren uitgevoerd en aangesloten op de riolering. De kranen worden aangesloten op de koud- en, indien van toepassing, warmwaterleiding.

Voor het appartement is het volgende sanitair meegenomen:

25.1 Toilet

Het sanitair van het merk Villeroy & Boch type Architectura in het toilet bestaat uit de navolgende onderdelen:

- wandcloset diepspoel inbouw reservoir en bedieningspaneel;
- closetzitting softclose met deksel;
- fontein, breedte ca. 360 mm met muurbuis en sifon chrom, wandopstelling;
- fonteinkraan;

25.2 Badkamer

Het sanitair van het merk Villeroy & Boch type Architectura in de badkamer bestaat uit de navolgende onderdelen:

- douche bestaande uit een vloer op afschot en douchegoot met RVS rooster;
- thermostatische douchemengkraan;
- doucheset: handdouche, slang en glijstang, lang 900 mm;
- wastafel breedte ca. 600mm met muurbuis en sifon chrom;
- éénhendel wastafelmengkraan met waste;

- wandcloset diepspoel inbouw reservoir en bedieningspaneel (indien van toepassing)
- closetzitting softclose met deksel (indien van toepassing)
- Badcombinatie 800x1800mm (indien van toepassing)
- Een hendel badmengkraan (indien van toepassing)
- Badset: handdouche inclusief bijbehorende houder (indien van toepassing)

25.3 Projectshowroom

In de projectshowroom is het sanitair binnen het vastgestelde sanitairpakket te bekijken. Een keuze afwijkend op het voor dit project vastgestelde sanitairpakket is ook mogelijk in overleg met de projectshowroom, mogelijk is hier een meer en/of minderprijs aan verbonden, afhankelijk van de gemaakte keuze. Het standaard sanitair wordt hierbij verrekend.

Het laten vervallen van het sanitair en tegelwerk is niet mogelijk.

26. VENTILATIEVOORZIENINGEN

De appartementen worden voorzien van een individueel balansventilatiesysteem met warmterugwinning (WTW). Door mechanische afvoer en toevoer worden de appartementen geventileerd.

In de keuken, het toilet, de badkamer en bij de opstelplaats van de wasmachine wordt in de wand, tegen het plafond of in de ventilatie-unit één of meer instelbare kunststof afvoerventielen aangebracht.

In de woonkamer en slaapkamer(s) wordt in de wand of tegen het plafond één of meer instelbare kunststof toevoerventielen aangebracht. De bediening van het mechanisch ventilatiesysteem vindt plaats in de keuken of woonkamer.

Bij dit systeem zijn geen ventilatieroosters in de gevel nodig.

Voor de afzuigkap in de keuken mag alleen een recirculatiekap worden toegepast welke niet mag worden aangesloten op het ventilatiesysteem.

27. VERWARMINGSINSTALLATIE

Voor het project is gekozen voor een collectieve distributie van warm water via een z.g. warmtenet. Dat betekent dat er niet verwarmd wordt met gas maar via een centraal netwerk van warmteleidingen. Hiervoor worden natuurlijke hulpbronnen gebruikt zoals restwarmte en afval. Dit bespaart aardgas en vermindert de uitstoot van broeikasgassen; een duurzaam alternatief dus!

Dit warmtenet wordt in Eindhoven geëxploiteerd door EnNatuurlijk.

EnNatuurlijk zal zorgdragen voor de levering van warmte ten behoeve van ruimteverwarming en de bereiding van warm tapwater.

De appartementen worden voorzien van een separate meterkast, waarin door EnNatuurlijk een z.g. afleverset wordt geplaatst. Vanaf deze afleverset wordt warm tapwater naar de keuken en badkamer getransporteerd en wordt de verdeler van de aanwezige vloerverwarming gevoed.

De eenmalige aansluitkosten van de afleverset zijn in de koopprijs van het appartement inbegrepen. Jaarlijkse vaste kosten en verbruik per GJ zijn opvraagbaar bij EnNatuurlijk en dienen door de kopers betaald te worden.

De appartementen worden standaard voorzien van vloerverwarming (laag temperatuur verwarming LTV).

Bij de capaciteitsberekening is uitgegaan van de hierna te noemen vertrektemperaturen, waarbij wordt uitgegaan van een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken bij een buitentemperatuur van -10 °C en een windsnelheid van 8 meter per seconde, e.e.a. volgens de in het bouwbesluit opgenomen waarden:

- woonkamer 20 °C
- keuken 20 °C
- hal / entree 15 °C
- slaapkamers 20 °C
- badkamer 22 °C

De overige ruimten worden niet verwarmd.

De temperatuurregeling vindt plaats middels een zoneregeling met twee zones waarbij de woonkamer wordt voorzien van een klokthermostaat en een tweede thermostaat wordt geplaatst in een van de verblijfsruimten ter plaatse van de slaapvertrekken. De warmteleverantie aan de overige verblijfsruimten kan worden beperkt middels handbediende knoppen op de verdelers van de vloerverwarming. De badkamer(s) worden voorzien van een aansluitpunt voor een elektrische radiator. Indien dat voor het behalen van de temperatuur noodzakelijk is zal tevens een elektrische radiator geplaatst worden.

28. ELEKTRISCHE INSTALLATIE

De aanleg- en aansluitkosten van de elektrische installatie zijn bij de aannemingsovereenkomst inbegrepen. De elektrische installatie wordt aangelegd volgens de geldende voorschriften. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld naar de diverse aansluitpunten, zoals deze zijn aangegeven op de verkooptekening.

Alle schakelaars en wandcontactdozen worden in wit uitgevoerd en in de wand gemonteerd. De wandcontactdozen in de verblijfsruimtes worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht, de wandcontactdozen boven het aanrecht in de keuken op circa 1.200 mm en de schakelaars op circa 1.050 mm boven de vloer. Alle wandcontactdozen worden uitgevoerd met randaarde, model inbouw. Daar waar meerdere functies in 1 afwerkpaneel worden opgenomen worden deze horizontaal geplaatst (dubbele wandcontactdozen c.q. combinaties van wandcontactdozen met overige functies zoals schakelaars).

De leidingen, wandcontactdozen en schakelaars in de meterkast worden op de wand gemonteerd.

In het appartement worden conform de huidige regelgeving rookmelders aangebracht. De rookmelders worden op de laagspanningsinstallatie aangesloten en voorzien van een back-up batterij.

In de toegewezen berging wordt een geschakeld lichtpunt aangebracht. Het leidingwerk en het schakelmateriaal wordt op de binnenwanden aangebracht en niet afgewerkt.

De verkeersruimte en de algemene ruimten zijn voorzien van de noodzakelijke lichtpunten aangesloten op een bewegingsmelder.

De parkeerkelder wordt voorzien van de noodzakelijke verlichting aangesloten op de algemene meter.

29. ZONNEPANELEN

Op de platte daken worden zonnepanelen conform de EPC berekening geplaatst. De panelen worden geplaatst conform voorschriften van de fabrikant.

De panelen worden aangesloten op de gemeenschappelijke elektrameter van het appartementengebouw, waarmee de opgewekte stroom ten gunste komt van de VVE, waar u als eigenaar deel van uitmaakt.

30. TELECOM- EN KABELAANSLUITING

Er worden invoerbuizen aangebracht tot in de meterkast, waardoor de nutsbedrijven voor telecom en kabel de mogelijkheid krijgen een aansluiting in het appartement te maken. Indien de koper gebruik wenst te maken van deze diensten, dient hij of zij zich bij de betreffende nutsbedrijven aan te melden. Eventueel verschuldigde bijdragen in de aansluitkosten en/of entreekosten zijn voor rekening van de koper.

Vanaf de meterkast worden loze leidingen (zonder bedrading) met inbouwdoos aangebracht tot in de woonkamer en slaapkamers. De inbouwdozen worden op circa 300 mm boven de vloer aangebracht. Deze loze leidingen kunnen gebruikt worden voor de bekabeling ten behoeve van telecom of kabel.

31. KEUKEN

Er is geen keuken opgenomen in het appartement. Op de tekening zijn de aansluitpunten aangegeven. De aannemer kan op uw verzoek de aansluitpunten wijzigen op voorwaarde dat hij de keukentekeningen tijdig (voor sluitingsdatum) ontvangt. Daar waar wordt afgeweken van de standaard aansluitpunten kunnen hier meerkosten aan verbonden zijn.

De volgende aansluitpunten worden standaard in de keuken aangebracht:

- enkele wandcontactdoos voor een koelkast;
- enkele wandcontactdoos voor een vaatwasser op een aparte groep;
- enkele wandcontactdoos voor een recirculatie afzuigstelsel (het is niet toegestaan de afzuigkap op het ventilatiesysteem aan te sluiten en het is dus verplicht om voor een recirculatie afzuigstelsel te kiezen);
- enkele wandcontactdoos (perilex) voor een elektrische kookplaat max 7,4 KW;
- twee dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik;
- afzuigventiel(en) van de mechanische ventilatie,
- koud- en warmwater aansluiting tbv gootsteen;
- enkele wandcontactdoos voor een elektrische oven of een (combi)magnetron op een aparte groep;
- loze leiding voor een eventuele boiler;
- koud wateraansluiting tbv vaatwasser;
- afvoer tbv gootsteen;

- afvoer tbv vaatwasser;

Na de oplevering kan uw keukenleverancier de keuken komen plaatsen.

32. ALGEMENE RUIMTEN

Bij de hoofdentrees komen meerdere meterkasten ten behoeve van algemeen gebruik. Het benodigde aantal en de uitvoering van de meterkasten wordt in overleg met de nutspartijen bepaald.

Bij de hoofdentrees komen postkasten in de gevel en een bellentableau voorzien van een centrale videfooninstallatie.

In de entree en in de algemene verkeersruimten komen vloertegels. De wanden worden voorzien van spuitwerk en/of glasvezelbehang met structuur (wit gesausd). Het plafond in de algemene verkeersruimten wordt indien nodig voorzien een akoestisch plafond.

33. SCHOONMAAK EN OPLEVERING

33.1 Oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering.

Nadat het appartement gereed is en u aan alle verplichtingen heeft voldaan, wordt het appartement aan u opgeleverd. Bij de oplevering van het appartement dienen eventuele gesignaleerde gebreken in het proces-verbaal van oplevering te worden opgenomen. Indien u – na oplevering – gebreken constateert die u tijdens de oplevering onmogelijk had kunnen ontdekken, dient u deze binnen een periode van drie maanden schriftelijk te melden bij de aannemer. In beginsel is de aannemer niet aansprakelijk voor gebreken die u na de oplevering constateert en niet zijn gemeld in het proces-verbaal van oplevering.

33.2 Schoonmaak

Het appartement wordt 'bezemschoon' opgeleverd. Cement- en verfresten, stickers en dergelijke worden verwijderd. Sanitair, glas- en tegelwerk worden schoon opgeleverd.

33.3 Krimp

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging kunnen er met name bij de aansluitingen krimpnaaden ontstaan (in vloeren, wanden en plafonds). Deze kunnen bij het onderhoud van het appartement worden dichtgezet; hiervoor zijn speciale, flexibele materialen in de handel.

KLEUR- EN MATERIAALSTAAT

Kleur- en materiaalstaat buitengevel

- Gevelmetselwerk : baksteen : oranje-rood
- Buitenkozijnen : aluminium : brons
- Ramen : aluminium : brons
- Voordeur en balkondeur : aluminium : brons
- Balkonhekwerk : staal : brons

Afwerkstaat appartementen

In het navolgende overzicht is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Ruimte	Vloer	Plafond	Wand
Hal	dekvloer	spacksputwerk met structuur	behangklaar
Woonkamer	dekvloer	spacksputwerk met structuur	behangklaar
Keuken	dekvloer	spacksputwerk met structuur	behangklaar
Toilet	vloertegels	spacksputwerk met structuur	wandtegels tot 1,40 m, daarboven spuitpleister
Slaapkamer(s)	dekvloer	spacksputwerk met structuur	behangklaar
Badkamer	vloertegels	spacksputwerk met structuur	wandtegels tot plafond
Technische ruimte	dekvloer	spacksputwerk met structuur	behangklaar (waar geen leidingen / installaties zitten)
Berging (buiten app.)	betonvloer	onbehandeld	onbehandeld

Afwerkstaat algemeen (inpandige ruimtes)

In het navolgende overzicht is per vertrek aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Centrale entree/trappenhuis, galerij en balkon.

- Vloer : schoonloopmat/vloerbedekking/tegelwerk
- Wanden : spacksputwerk met structuur of scanbehang met sauswerk
- Plafond : spacksputwerk met structuur en geluidvoorzieningen (waar nodig)
- Trappen : prefab beton
- Bordessen : prefab beton
- Buitenkozijnen/-deuren : hout/aluminium
- Hang- en sluitwerk (buiten) : conform weerstandsklasse II
- Binnenkozijnen/deuren : hout (multiplex)

Galerij : prefab beton
: verlichting en beldrukker bij voordeur
Hekwerken : staal
Overige : videofooninstallatie, lift, geschikt voor rolstoel en brancard, postkast
en bel installatie

Centrale individuele berging/fietsenstalling

Vloer : beton
Wanden : kalkzandsteen blokken / betonwand
Plafond : beton of houtwolcementplaat
Buitenkozijnen en -deuren : hout