

Technische Omschrijving

17 appartementen Don Boscokerk Hemels Wonen-Eindhoven





Projectontwikkelaar: Land 's-Heeren bv
Heiberg 10
5504 PB Veldhoven
T: (040) 230 14 14

Aannemer: BMV bv
Heiberg 10
5504 PB Veldhoven
T: (040) 294 11 94

Architect: AZHX Architecten bv
Leenderweg 20
5615 AC Eindhoven

Deze Technische Omschrijving beschrijft de 17 koopappartementen in de Don Boscokerk te Eindhoven.

Het project wordt gerealiseerd door BMV bv, ingeschreven onder nummer W-2020-02101-A002 in het Register van Deelnemers van Woningborg. Deze Technische Omschrijving vormt één geheel met de tekeningen, zoals verderop omschreven.



INHOUD

ALGEMEEN

- A. Woningborg Garantie en Waarborgregeling
- B. Van toepassing zijnde voorschriften
- C. Gelijkwaardig
- D. Optiemogelijkheden
- E. Stelposten
- F. Verzekering
- G. Vereniging van Eigenaren
- H. Gemeentelijk Monument

BOUWKUNDIG

- 1. Peil van de Woning
- 2. Grondwerk
- 3. Bestratingen en erfafscheiding
- 4. Gemeenschappelijk terrein
- 5. Algemene berging
- 6. Fundering en begane grondvloer
- 7. Staalconstructie
- 8. Verdiepingsvloeren
- 9. Gevelmetselwerk
- 10. Dak
- 11. Plafond- en wandsystemen
- 12. Gevelkozijnen, ramen en deuren
- 13. Binnendeurkozijnen en –deuren
- 14. Trappen, balustraden en leuning
- 15. Stukadoorswerk
- 16. Tegelwerk
- 17. Vloerafwerkingen
- 18. Binnenbetimmeringen
- 19. Schilderwerk algemeen
- 20. Keuken
- 21. Schoonmaken en oplevering

INSTALLATIES

- 1. Huisaansluitingen
- 2. Installatiezone
- 3. Vuilwaterriolering
- 4. Hemelwaterafvoeren
- 5. Waterinstallatie
- 6. Sanitair
- 7. Verwarmingsinstallatie
- 8. Mechanische ventilatie
- 9. Elektrische installatie
- 10. Lift installatie

TOT SLOT



ALGEMEEN

A. Woningborg Garantie en Waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

De Woningborg Garantie- en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwe woningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De bij de regeling behorende brochure dient voor het ondertekenen van de overeenkomst aan u overhandigd te worden door de verkoper van het appartement.

Woningborg: geeft u meer zekerheid

Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept (koop-/)aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming.

Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

- gaat uw bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van uw woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg u een financiële schadeloosstelling.
- de bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar en 3 maanden. Woningborg waarborgt de garantieverplichting van de bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming niet meer kan of wil herstellen dan draagt Woningborg hier zorg voor.
- bouwondernemingen, die bij Woningborg zijn ingeschreven, zijn verplicht om een model (koop-/)aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te gebruiken. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de bouwonderneming. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de bouwonderneming evenwichtig vastgelegd.
- wanneer er na oplevering van de woning geschillen tussen de koper en de bouwonderneming ontstaan over de kwaliteit van de woning dan kan Woningborg hierin bemiddelen.

Let op: het Woningborg-certificaat moet u in uw bezit hebben voordat u naar de notaris gaat voor de eigendomsoverdracht!

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

Onderdelen die niet door of via de bouwonderneming worden uitgevoerd (zoals bijvoorbeeld minderwerk), vallen niet onder de Woningborg Garantie- en waarborgregeling. Daarnaast worden in uw (koop-/)aannemingsovereenkomst en in de Woningborg Garantie- en waarborgregeling een aantal aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten.

Voor alle minderwerk geldt een beperkte garantie. Hiervoor dient u een beperkte garantieverklaring conform Woningborg te ondertekenen. U ontvangt deze verklaring(en) voor de oplevering van de aannemer.

Voorrang Woningborg-bepalingen

Ongeacht wat in de technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden. In het geval enige bepaling in de technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn c.q. nadeliger mocht zijn voor de verkrijgers, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.



B. Van toepassing zijnde voorschriften

- De Algemene Voorwaarden en Algemene Toelichting die bij de aanneemovereenkomst horen;
- De bouwvoorschriften (t.b.v. een transformatie project) zoals door de overheid gehanteerd ten tijde van aanvraag van de bouwvergunning;
- De voorschriften van de diverse Nutsbedrijven;
- De door Woningborg gehanteerde en voorgeschreven regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden.

Kosten die voortvloeien uit van overheidswege geëiste aanvullingen en/of wijzigingen worden door BMV aan u doorberekend. BMV kan voor deze aanvullingen en/of wijzigingen niet aansprakelijk worden gesteld.

C. Gelijkwaardig

Indien voor de verwerking van materialen verwerkingsvoorschriften opgesteld zijn, worden deze volgens die voorschriften verwerkt. De wijziging van omschreven materialen, mits deze gelijkwaardig van kwaliteit zijn, geeft geen aanleiding tot verrekening. De opdrachtgever behoudt zich het recht om eventuele wijzigingen door te voeren mits deze geen kwaliteitsvermindering tot gevolg hebben.

D. Optiemogelijkheden

In overleg met de kopersbegeleiding zijn diverse optiemogelijkheden beschikbaar.

U dient er rekening mee te houden dat niet al uw wensen met betrekking tot meer- en minderwerk kunnen worden ingewilligd. Dit vanwege het feit dat de woning bij de oplevering moet voldoen aan de (Woningborg) garantievoorzwaarden, dus ook het Bouwbesluit. Bijvoorbeeld in verband met de garantie verantwoordelijkheid en gevolgschaden, is het niet mogelijk het toilet en de badkamer casco op te laten leveren.

Om uw garanties ten opzichte van de garantie plichtige aannemer te waarborgen, dienen alle meerwerkopdrachten alleen met deze aannemer schriftelijk, én voor sluitingsdatum, geregeld te worden. Sommige meerwerkopdrachten houden niet in, dat daar zondermeer bepaalde rechten aan ontleend kunnen worden. Bijvoorbeeld het laten plaatsen van een (extra) dakraam of het laten plaatsen van een tussenwand in de woonkamer, houdt niet in dat er sprake is van een "extra slaapkamer" welke aan alle eisen van het Bouwbesluit voldoet. Indien u dit wenst, dient u vooroverleg te voeren met de aannemer. Ook dient u er rekening mee te houden dat door meerwerk de geplande oplevering kan verschuiven. De aannemer is gerechtigd het aantal werkbare werkdagen aan te passen in zijn offerte.

Voor alle minderwerk geldt een beperkte garantie. Hiervoor dient u een beperkte garantieverklaring conform Woningborg te ondertekenen. Indien van toepassing, ontvangt u deze verklaring van de aannemer voor de oplevering.

E. Stelposten

Indien er in deze Technische Omschrijving stelposten zijn opgenomen, is het volgende van belang:

- Het bedrag is inclusief 21% BTW;
- Het bedrag is inclusief aannemersprovisie en winst + risico;
- Het bedrag is inclusief stel- en montagekosten, maar exclusief aansluitkosten;
- De namen van de leveranciers worden door de kopersbegeleiding kenbaar gemaakt.

N.B. Indien er geen gebruik wordt gemaakt van de betreffende stelpost, is het mogelijk dat er een lager bedrag aan u wordt gerestitueerd, bijvoorbeeld met betrekking tot de aannemersprovisie en/of winst + risico, indien dit schriftelijk is vastgelegd, bijvoorbeeld in de standaard meer- en minderwerklijst.



F. Verzekering

Het werk is tijdens de uitvoering tot aan de oplevering verzekerd door de aannemer. De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. Vanaf dit moment dient de koper zelf, voor eigen rekening, zorg te dragen dat de woning minimaal is verzekerd tegen brand- en stormschade (opstalverzekering). Keuken, sanitair en het verwarmingstoestel worden om veiligheidsredenen op een zo laat mogelijk moment in de uitvoering aangebracht.

G. Vereniging van Eigenaren

Als eigenaar van een appartement, bent u verplicht lid van de Vereniging van Eigenaren (VvE).

Tijdens de bouw begeleiden wij u bij de oprichting van uw Vereniging van Eigenaren. Dit behelst een inventarisatie van het ontwerp van de VvE, de praktische invulling van de splitsingstekeningen en -akte, het opstellen van de exploitatiebegroting en het opzetten van een ledenadministratie. Na de oplevering neemt de specialist het administratieve, financiële en (indien gewenst) technische beheer voor haar rekening.

Het parkeren voor bewoners kan in de nabije omgeving in het openbaar gebied.

H. Gemeentelijke Monument

De Don Boscokerk is een Gemeentelijk Monument. Dit houdt in dat er op bepaalde onderdelen aan de buiten- en binnenkant van de kerk geen wijzigingen gedaan mogen worden zonder toestemming van de Monumentencommissie. Het gaat hier om o.a. de buitengevel, de plafondschilderingen aan de binnenzijde.

De plafondschilderingen zijn gelegen in:

- Appartement 01 en 04: in de kapel (nu slaapkamer)
- Appartement 17: het gehele plafond verdeeld in 8 rasters

In overleg met de kopersbegeleiding kan er een verlaagd plafond gemaakt worden, zodat de schilderingen in tact blijven.



BOUWKUNDIG

1. Peil van de Woning

Het peil -P- waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte bouwkundige begane grondvloer ter plaatse van de entree. De juiste maat wordt bepaald in overleg met de dienst Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Eindhoven.

2. Grondwerk

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen, leidingen en straatwerk. Indien nodig wordt onder de fundering een grondverbetering aangebracht.

De tuin wordt afgewerkt met zwarte grond, tot een niveau van circa 10 cm onder het peil van de woning. De grond wordt ontdaan van bouwafval en puin. De tuinen worden niet omgespit.

3. Bestratingen en erfafscheidingen

De toegang naar de hoofdentree, fietskelder en zij-entree's zal worden voorzien van bestrating conform een nader op te stellen inrichtingsplan.

In de onderlinge erfgrenzen tussen de percelen, alsook tussen percelen en gezamenlijke gronden, worden geen erfafscheidingen geplaatst.

4. Gemeenschappelijk terrein

De gezamenlijke gronden worden ingericht volgens een nader te bepalen inrichtingsplan. Beheer en onderhoud van deze gezamenlijke inrichting zal worden ondergebracht bij de VvE.

In de nabijheid van het pand zal een ondergrondse container van de Gemeente worden geplaatst, waarin afval gedeponeerd kan worden.

5. Algemene berging

In de oorspronkelijke kelder onder de entree en een gedeelte van de begane grond wordt een algemene berging gerealiseerd, welke door bewoners gebruikt kan worden voor het stallen van fietsen. Deze is bereikbaar middels een nieuw te maken stalen trap met fietsgoot nabij de hoofdentree. Hiervoor wordt een nieuwe toegangsdeur in de kelderwand gemaakt.

6. Fundering en begane grondvloer

De funderingen van de kerk zullen gehandhaafd blijven. Aan de hand van de resultaten van de uitgevoerde sonderingen en het uitgevoerde terreinonderzoek wordt, op aangeven van de constructeur, de fundering aangevuld t.b.v. de staalconstructie en dragende wanden. De fundering wordt uitgevoerd in gewapend betonnen fundering stroken op funderingspalen conform het advies van de constructeur.

Eveneens conform het advies van de constructeur, wordt er in de hoofdmassa een nieuwe begane grondvloer aangebracht d.m.v. een geïsoleerd in het werk gestorte betonvloer op zand. De Rc-waarde (isolatiewaarde) van de nieuwe begane grondvloer bedraagt minimaal 3,5 m².K/W. De begane grondvloer van de laagbouw aan de voorzijde en beide zij-entrees blijft behouden. Onder de begane grondvloer van de laagbouw aan de voorzijde wordt vanuit de kelder isolatie aangebracht met een minimale isolatiewaarde van 3,5 m².K/W.

Er is geen kruipruimte aanwezig.



7. Staalconstructie

De hoofddraagconstructie in het gebouw zal worden uitgevoerd als een zelfdragende staalconstructie bestaande uit kolommen en liggers volgens opgave constructeur. De staalconstructie zal worden voorzien van de benodigde voorzieningen voor de opbouw van de complete constructie.

De stalen lateien in het buiten metselwerk boven de kozijnen en andere openingen worden thermisch verzinkt en, waar in het zicht, voorzien van poedercoating in n.t.b. kleur. Op plaatsen waar de constructeur het noodzakelijk acht, zullen stalen balken en lateien worden aangebracht in binnenwanden en vloeren. De stalen constructie onderdelen worden zoveel mogelijk weggewerkt achter een betimmering, of worden opgenomen in de (voorzet) wanden.

8. Verdiepingsvloeren

De verdiepingsvloeren worden uitgevoerd als een houten balklaag in de stalen hoofddraagconstructie. Op de houten balklaag worden houten vloerdelen gemonteerd. De dikte, opbouw en kwaliteit van deze vloeren wordt bepaald door de constructeur. De vloeren voldoen aan de in het Bouwbesluit daarvoor geldende geluideisen tussen 2 woningen.

9. Gevelmetselwerk

De fundering opstand onder peil wordt, waar nodig, uitgevoerd als kalkzandsteen vuilwerk.

De buitengevels worden op diverse plaatsen voorzien van extra raam- en / of deursparingen door middel van zagen. Deze sparingsen worden niet vertand. De eventueel noodzakelijke aanhelingen van deze gaten zullen worden uitgevoerd door middel van hergebruik van bestaande (uitkomende) gevelstenen.

De raamopeningen aan de achtergevel van de 2 kapellen, wordt dichtgemetseld met bestaande (uitkomende) gevelstenen.

De buiten- en binnenspouwbladen van de kerk worden gehandhaafd. Aan de binnenzijde wordt een geïsoleerde voorzetwand geplaatst met een Rc-waarde (isolatiewaarde) van minimaal 2,5 m².K/W.

10. Dak

De schuine dakconstructie van de appartementen op de tweede verdieping wordt samengesteld uit bestaande en nieuwe gordingen met daarbovenop het bestaande dak met behoud van de bestaande dakpannen. De onderzijde wordt voorzien van geïsoleerd verlaagd plafond bestaande uit regelwerk met gipsbeplating en tussenliggende isolatie met een minimale een Rc-waarde (isolatiewaarde) van 2,5 m².K/W

De bestaande platdakconstructie van het bovenste appartement blijft gehandhaafd. Het dakbeschot en de dakbedekking zal worden vervangen. Bij deze werkzaamheden wordt tegelijk afschotisolatie aangebracht met een Rc-waarde (isolatiewaarde) van gemiddeld minimaal 3,0 m².K/W. De plafondschilderingen aan de binnenzijde blijven, op 1 stuks na, behouden i.v.m. hun monumentale waarde. 1 Stuks plafondschildering t.p.v. de algemene ruimte, maakt plaats voor een dakluik met voldoende afmeting voor transport van installaties naar het dak.

De leipannen en het dakbeschot van de beide kapellen en de zij-entrees wordt verwijderd en later hergebruikt. Er wordt plaatmateriaal en isolatie met een Rc-waarde (isolatiewaarde) van minimaal 2,2 m².K/W aangebracht tussen de bestaande gording constructie.

De schuine dakconstructie van de laagbouw voorzijde begane grond wordt samengesteld uit bestaande gordingen met daartussen isolatie, een dakbeschot en bestaande dakpannen. De isolatie heeft een Rc-waarde



(isolatiewaarde) van minimaal 2,2 m².K/W. De onderzijde, ter plaatse van de appartementen, wordt voorzien van regelwerk met gipsbeplating. De gipsbeplating wordt voorzien van spuitwerk waar deze zichtbaar is in verblijfsruimten van de appartementen. In het gedeelte dat zich bevindt boven de algemene hoofdentree, wordt een nader te bepalen verlaagd plafond aangebracht.

In de schuine dakvlakken worden op diverse plaatsen volgens tekening dakramen aangebracht met afmeting 78 x 98 cm. Het dakraam wordt gemaakt van wit afgelakt grenenhout met een ventilatie mogelijkheid en standaard HR++ glas.

11. Plafond- en wandsystemen

Behalve de monumentale plafonds en daar waar een gisplafond op regelwerk is aangegeven, worden alle plafonds afgewerkt middels een metalstut systeemplafond met veerregels, direct onder de houten balklaag van de vloerconstructie. Behalve in verblijfsruimtes van de appartementen, zal overal een extra verlaagd plafond of koof worden gemaakt voor het afwerken van de diverse installaties, e.e.a. conform de contracttekeningen.

De buitengevels van de kerk blijven gehandhaafd. Aan de binnenzijde zal de gevel worden voorzien van een voorzetwand t.b.v. thermische isolatie. Uitgangspunt is Gyproc GF 100 V/75.2.A o.g. De Rc-waarde (isolatiewaarde) van deze voorzetwanden is minimaal 2,5 m².K/W.

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als een metalstut systeemwand. De dikte en kwaliteit van deze wanden wordt bepaald door regelgeving uit het Bouwbesluit. Uitgangspunt is Gyproc AS 205 dB RD/2.75*2.75.AA o.g.

De lichte scheidingswanden (niet zijnde woningscheidende wanden) worden uitgevoerd als een metalstut systeemwand. De dikte en kwaliteit van deze wanden wordt bepaald door regelgeving uit het Bouwbesluit. De lichte scheidingswanden worden volgens voorschriften van de leverancier aangesloten op plafonds en bouwmuren.

Waar nodig zullen de wanden worden voorzien van het nodige achterhout voor het bevestigen van bijvoorbeeld sanitaire toestellen of keukenkastjes. Voor extra achterhout kunt u contact opnemen met de kopersbegeleiding.

12. Gevelkozijnen, ramen en deuren

Alle bestaande gevelkozijnen, ramen en deuren worden verwijderd. Er worden houten stelkozijnen geplaatst in de bestaande buitengevelopeningen voor de montage van de nieuwe gevelkozijnen, ramen en deuren. In de bestaande gevelopeningen dient de binnen aftimmering tevens als stelkozijn volgens detailleringen van de architect. Alle buitenkozijnen, ramen en deuren worden uitgevoerd in een nader te bepalen type aluminium kozijn in nader te bepalen kleur. Draairichting, model en afmetingen van de kozijnen conform de verkooptekening. Alle beweegbare delen in de buitenkozijnen van de woning worden voorzien van de benodigde tocht- en aansluitprofielen. De toegangsdeuren en –kozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in een nader te bepalen hardhout.

De buitendeuren van de woningen, de algemene toegangsdeur en de buitendeur van de kelder worden voorzien van cilindersloten en naturel aluminium deurbeslag. Ook worden deze voorzien van een meerpuntsluiting. De buitendeuren die tot een zelfde appartement behoren, worden voorzien van gelijksluitende cilinders. Ramen die open kunnen in de vorm van draai- of draai-/kiep stand, worden voorzien van draai-/kiep beslag. Alle beslag is voorzien van keurmerk SKG**.

Buitenkozijnen, ramen en deuren worden, daar waar aangegeven op de verkooptekeningen, voorzien van blank isolatieglas HR++ (Hoog Rendement). De beglazing wordt uitgevoerd in doorval veilig en/of brandwerend glas waar dit volgens het geldende Bouwbesluit geëist is. De beglazing wordt geplaatst met rubber profielen in een zogenaamd droog beglazingssysteem.

Vanwege de sterk isolerende werking van HR++ glas warmt de buitenzijde minder snel op. Hierdoor kan 's nachts en 's ochtends aan de buitenzijde condens optreden. Wanneer dat het geval is, verdwijnt dit vanzelf weer.



13. Binnendeurkozijnen en -deuren

De binnendeur kozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in stalen nastelkozijnen zonder bovenlicht in de uitvoering opdek.

De binnendeuren worden uitgevoerd als fabrieksmatig gelakte opdekdeuren. Draairichting volgens de verkooptekening. De deuren worden geluidwerend uitgevoerd waar dit volgens het geldende Bouwbesluit geëist is. Onder de binnendeuren is ruimte voorzien ten behoeve van ventilatie, waarbij rekening is gehouden met later aan te brengen gemiddelde dikte vloerafwerking.

Ter plaatse van de binnendeuren naar het toilet en de badkamer wordt een kunststeen dorpel toegepast, zodanig dat de ventilatie onder de deur gewaarborgd blijft. Onder de overige deuren worden geen dorpels aangebracht.

De binnendeuren worden afgemonteerd met naturel aluminium hang- en sluitwerk. Het garnituur bestaat uit aluminium krukken en schilden. De volgende sloten worden toegepast:

- Toilet en badkamer: vrij- en bezetslot
- Meterkast tussenmeter: kastslot (rozet met sleutel)
- Overige binnendeuren: loopslot

14. Trappen, balustraden en leuning

De trappen in het centrale trappenhuis worden uitgevoerd als stalen trappen met stalen treden en stalen bordessen uitgevoerd in een poedercoating. De treden voorzien van kunststof doppen. De stalen balustraden en hekwerken bestaan uit stalen stripstaal voorzien van ronde spijlen. De stalen onderdelen worden voorzien van een poedercoating in een nader door de architect te bepalen kleur.

Rondom het trapgat, ter hoogte van de vloer, wordt het trapgat afgewerkt met trapgatbetimmering. Deze betimmering wordt afgelakt in nader te bepalen kleur.

De trap naar de kelder wordt uitgevoerd als stalen trap met stalen antislip treden en in het midden een fietsgoot, e.e.a. in thermisch verzinkte uitvoering. Op de rand van de betonwanden wordt een stalen hekwerk geplaatst bestaande uit stripstaal voorzien van ronde spijlen.

15. Stukadoorswerk

Alle wanden van de woning, met uitzondering van de wanden van de meterkast en wanden waar tegelwerk of spuitwerk op wordt aangebracht, worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent "vlak genoeg om te behangen", dit is niet tekstueel. Kleinere gaten blijven onafgewerkt. Er wordt niet behangen. De wandvlakken boven tegelwerk, worden boven dit tegelwerk voorzien van een fijne spuitwerk afwerking in kleur wit.

De wanden in de algemene ruimten, met uitzondering van de (meter)kasten, en de kelder worden voorzien van spuitwerk 1-3 mm korrel in de kleur wit.

De plafonds van de appartementen en algemene ruimten, met uitzondering van de meterkasten, worden afgewerkt met spuitwerk 1-3 mm korrel in de kleur wit.



16. Tegelwerk

In het toilet en de badkamer wordt tegelwerk aangebracht. Er is een keuzepakket met standaard tegels aanwezig. Dit betreft een pakket van fabricaat Mosa serie 15thirty Accent – Terra Greys – Terra Maestricht. Afmeting van de wandtegels is 15 x 30 cm, afmeting van de vloertegels is 30 x 30 cm. Binnen het pakket basistegels is er keuze uit verschillende kleuren. De tegels zijn in de projectshowroom te bekijken of in het bestand: Standaard tegelpakket Hemels Wonen Eindhoven.

In het toilet wordt het wandtegelwerk aangebracht tot 1,2 meter vanaf de vloer. In de badkamer wordt het wandtegelwerk aangebracht tot 2,4 meter vanaf de vloer. Vloer- en wandtegels worden niet strokend ten opzichte van elkaar aangebracht. Wandtegels worden liggend aangebracht. Alle wandtegels worden gelijmd aangebracht, alsook de vloertegels van het toilet. De vloertegels van de badkamer worden in een vlak specie bed aangebracht, met de doucheplaats op afschot naar het standaard afvoerpunt. Mogelijk worden de tegels in de doucheplaats gesneden. Het specie bed in de badkamer wordt gezien als onderdeel van het tegelwerk. Dit geldt ook voor de dorpels onder de deur van het toilet en de badkamer. Wandtegels worden liggend aangebracht. Op uitwendige hoeken wordt een kunststof tegelhoekprofiel in kleur wit toegepast. Er is geen rekening gehouden met het plaatsen van hart wandcontactdozen en schakelaars op de kruising van tegels.

De wandtegels worden ingewassen met een witte voegmortel, de vloertegels met een grijze voegmortel. Inwendige hoeken in het tegelwerk worden afgekit met een neutrale kleur kit. Dit geldt tevens voor de aansluiting tussen wandtegels en toiletten, wastafel, fontein en douche afvoer.

U heeft de mogelijkheid af te wijken van het standaard pakket. Uiteraard vindt dan verrekening plaats (via het meer- en minderwerk). Het aanbrengen van de standaard afmeting, standaard materialen en standaard kleuren, e.e.a. zoals hiervoor beschreven, is in de aanneemsom opgenomen.

In verband met de garanties (naar omliggende appartementen) op waterdichtheid van de toilet- en badkamerwanden en –vloeren, is het laten vervallen van tegelwerk binnen dit project niet toegestaan. Tenzij er door de ondernemer een andere waterdichte wand- of vloerafwerking is verzorgd.

17. Vloerafwerking

De vloeren van de begane grond worden voorzien van een afwerkvloer, zijnde een gietdekvloer op een 20 mm dikke isolatielaag. De dikte van de gietdekvloer is voor het gedeelte laagbouw begane grond 80 mm, voor de overige begane grondvloer 60 mm.

De afwerkvloer van de verdiepingen zal worden uitgevoerd in een zogenaamde Dryfloor (o.g.) en wordt voorzien van een toplaag van gipsvezelplaten.

In de badkamers wordt geen dekvloer aangebracht, hier worden de vloertegels in een specie bed aangebracht. Op de (afwerk)vloeren wordt geen verdere vloerafwerking meer aangebracht dan de hiervoor genoemde tegels.

Omdat de verwarming van de appartementen geschiedt door middel van vloerverwarming, dient u er rekening mee te houden dat daar niet alle vloerafwerkingen mogelijk zijn. De leverancier van uw vloerafwerking kan u adviseren over de mogelijkheden, waarbij geldt dat de maximale warmte weerstand van de vloerafwerking ter plaatse van vloerverwarming 0,02 m².K/W mag bedragen.

In de algemene ruimten wordt een vloerafwerking aangebracht tapijttegels o.g., formaat en kleur nader te bepalen. Direct achter de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

Op de gietdekvloer op de begane grond, ontstaat na het aanbrengen een calciumcarbonaathuidje. Reinigen (schuren of borstelen) kan noodzakelijk zijn, afhankelijk van de gekozen verdere afwerking. Dit reinigen is niet opgenomen in de aanneemsom. Indien gewenst kan hiervoor een meerprijs opgevraagd worden bij de kopersbegeleiding.



18. Binnenbetimmeringen

Buiten de reeds genoemde betimmeringen worden ook de volgende betimmeringen aangebracht:

Aan de binnenzijde van de woningen worden rond de buitenkozijnen aftimmeringen aangebracht en geschilderd in kleur wit. Deze aftimmeringen dienen voor een juiste afwerking en correcte aansluiting van de buitenkozijnen op de wand (afwerking) en het plafond/ de vloer.

De dakramen worden rondom afgetimmerd, wat daarna geschilderd wordt in kleur wit.

De vloerranden bij de trapgaten van de algemene trappen worden voorzien van houten aftimmering, geschilderd in kleur wit.

Boven de hoofdentree wordt een plafond getimmerd en geschilderd in kleur wit.

De meterkast wordt voorzien van underlayment meterbord (achterhout) voor de bevestiging van de installatie onderdelen.

Verdelers van de vloerverwarming worden afgetimmerd indien deze zich in een verblijfsruimte bevinden.

Er worden geen plinten aangebracht.

19. Schilderwerk algemeen

Schilderwerk aan de buitenzijde wordt uitgevoerd in het daarvoor geschikte seizoen.

Het eventueel in het zicht komende leidingwerk zoals riolering, waterleidingen, gasleidingen, verwarming en mechanische ventilatie worden niet voorzien van schilderwerk. Ook binnen aanwezige muurplaten, spanten en gordingen worden niet geschilderd.

De voordeuren inclusief kozijnen worden geschilderd in nader te bepalen kleur.

De betonvloer in de kelder wordt voorzien van daartoe geschikte betonverf in nader te bepalen kleur.

Met betrekking tot het noodzakelijke onderhoud, wordt u verwezen naar het door de ondernemer bij oplevering te verstrekken onderhoudsadvies. De voorgeschreven onderhoudsfrequentie dient aangehouden te worden om uw garantierechten op dit onderdeel te behouden.

20. Keuken

Voor het leveren, monteren en coördineren van de standaard keukenopstelling is een bedrag opgenomen van € 5.000,- incl. BTW (€ 4.132,23 excl. BTW). De ondernemer informeert u tijdig welke keukenleverancier is aangewezen als projectleverancier. De standaard aansluitpunten worden aangebracht als aangegeven op de verkooptekeningen. De aansluiting tussen het werkblad en de wand wordt afgekit.

Bij de projectleverancier kunt u naar wens een keuken uitzoeken. Het hiervoor genoemde opgenomen bedrag voor de keuken wordt verrekend met de offerte van de projectleverancier. De standaard aansluitpunten worden als service (eenmalig) verlegd op het gedeelte van de wand waartegen de keuken getekend staat op de verkooptekening. Eventueel verleggen van standaard leidingwerk buiten dit wanddeel of uit te breiden leidingwerk wordt door de ondernemer verzorgd en via het meer- en minderwerk verrekend.

Indien de keuken gekocht wordt bij de projectleverancier, wordt deze in principe voor oplevering geplaatst. Als service zal in dat geval zonder meerprijs worden aangesloten in de keuken: één spoelbak, één keukenkraan, één vaatwasser en één elektrische kookplaat op 2x 220V. Kiest u ervoor de keuken pas na oplevering te laten plaatsen, houdt er dan rekening mee dat u de keuken in eigen beheer aan dient te sluiten. De project installateurs komen hier niet na de oplevering voor terug.



Mocht u onverhoopt niet kunnen slagen in de showroom, dan kunt u desgewenst ook kiezen om geen keuken te laten installeren binnen het project. Bij de keuze voor “casco” ontvangt u het bedrag retour dat is aangegeven in de standaard meer- en minderwerklijst. De standaard aansluitpunten worden verlegd op het gedeelte van de wand waartegen de keuken getekend staat op de verkooptekening. Eventueel verleggen van standaard leidingwerk buiten dit wanddeel of uit te breiden leidingwerk wordt door de ondernemer verzorgd en via het meer- en minderwerk verrekend. De leidingen worden afgedopt opgeleverd. U heeft nu de mogelijkheid om na oplevering van uw woning in eigen beheer de gewenste keuken aan te brengen. U dient rekening te houden met een beperkte garantie door Woningborg op dit onderdeel aangezien bij oplevering dan geen keuken aanwezig is.

21. Schoonmaken en oplevering

Minimaal twee weken voor de oplevering wordt de verkrijger schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van de oplevering. Aan andere schattingen of genoemde datums dan de schriftelijke mededeling hiervoor bedoeld, door welke partij ook, kunnen geen rechten worden ontleend.

De hele woning wordt “bezemschoon” opgeleverd, behalve het sanitair, het tegelwerk en de glasruiten; deze worden schoon opgeleverd. Het terrein wordt van bouwvuil en puinresten ontdaan.



INSTALLATIES

1. Huisaansluitingen

De aanleg- en aansluitkosten zijn door of namens de Verkoper opgenomen voor de volgende huisaansluitingen:

- Water
- Riolering
- Elektra (3x25 Amp)
- Glasvezel

De kosten van gebruik van water, riolering, elektra en data zijn tot de oplevering voor rekening van de aannemer. Na oplevering zijn deze voor rekening van de koper. De koper dient hiervoor zelf de nodige contracten af te sluiten bij de diverse leveringsbedrijven (naar keuze). Indien dit niet tijdig gebeurt, zal de levering van energie na oplevering van de woning worden stopgezet.

2. Installatiezone

In de berging / technische ruimte worden de technische installaties geplaatst. De zone rond deze installatie wordt als installatiezone aangemerkt. De leidingwerken van en naar deze toestellen worden in opbouw uitgevoerd. Buiten de installatiezone zullen de betreffende leidingen, voor zover als mogelijk, uit het zicht worden uitgevoerd.

3. Vuilwaterriolering

In het kader van duurzaam waterbeheer wordt een gescheiden rioleringsstelsel toegepast. De afvoer van het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk vuilwaterriool. De rioleringsbuizen en hulpstukken zijn van kunststof. Alle leidingen worden voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen zoals onder andere ontstoppings- en ontluchtingsvoorzieningen. De ontspanningsleiding komt bovendaks uit. Binnenriolering in de verlaagde plafonds worden akoestisch geïsoleerd.

De volgende riool aansluitpunten zijn voorzien op posities volgens de verkooptekening:

- Toilet in toiletruimte
- Fontein in toiletruimte
- Spoelbak in de keuken
- Vaatwasser in de keuken (als t-stuk in afvoer spoelbak, plaatsing vaatwasser naast spoelbak, afgedopt)
- Doucheputje in de badkamer
- Wastafels in de badkamer (2 stuks)
- Toilet in de badkamer
- Wasmachine opstelling
- Droger opstelling (als t-stuk in afvoer wasmachine, plaatsing droger op wasmachine)
- Condensafvoer warmtepomp
- Condensafvoer WTW-unit

4. Hemelwaterafvoeren

Alle hemelwaterafvoeren en dakgoten worden gecontroleerd en waar nodig vervangen. De hemelwaterafvoeren worden aangesloten op het gemeentelijke schoonwaterriool. De leidingen worden voorzien van alle noodzakelijke voorzieningen zoals onder andere ontstoppingsvoorzieningen.



5. Waterinstallatie

Alle waterleidingen worden aangelegd in kunststof buis. De waterinstallatie wordt voorzien van de voorgeschreven afsluit- en aftapkranen.

Een koud- en warmwaterleiding worden aangelegd vanaf de watermeter, welke geplaatst wordt in de meterkast, naar de volgende aansluitpunten op posities volgens de verkooptekening:

- Mengkraan van de spoelbak in de keuken
- Thermostatische douchemengkraan in de badkamer
- Mengkraan van de wastafels in de badkamer

Een koudwaterleiding worden aangelegd naar de volgende aansluitpunten op posities volgens de verkooptekening:

- Toilet in toiletruimte
- Fontein in toiletruimte
- Vaatwasser in de keuken (plaatsing vaatwasser naast spoelbak, afgedopt)
- Toilet in de badkamer
- Wasmachine opstelling (vulkraan)
- Warmtepomp (vulkraan)

Het gebouw wordt voorzien van een drukverhogingsinstallatie voor de waterverdeelleiding. Daarnaast wordt tevens een 10 liter close-up boiler t.b.v. de warmwatervoorziening van de uitstortgootsteen (zie sanitair) aangebracht. Naar de uitstortgootsteen wordt een koudwaterleiding aangebracht. In de algemene werkkast wordt een tappunt gemaakt.

6. Sanitair

De inrichting van de sanitaire ruimten is zoals aangegeven op de verkooptekening. Het sanitair wordt geleverd in een witte kleur en aangesloten compleet met de nodige afsluit- en aftapkranen en bevestigingsmiddelen.

Het volgende sanitair wordt geïnstalleerd:

Toilet (2 stuks per woning)

- Sphinx 300 wandcloset
- Geberit Doufix inbouwreservoir
- Sphinx 300 closetzitting
- Geberit Sigma bedieningspaneel

Fontein

- Sphinx 300 fontein
- Chromen plugbekersifon
- Grohe Costa-S toiletkraan

Douche

- Doucheputje 15 x 15 cm
- Grohe Costa-S douchemengkraan
- Tempesta glijstangcombinatie 60 cm

Wastafels

- Sphinx 300 wastafels
- Chromen plugbekersifon
- Grohe Costa-S wastafelmengkraan
- Carrera en Matta planchet
- Swallow spiegel 57 x 40 cm



Wasmachine

- Chroom tapkraan
- Syfon combinatie

Warmtepomp

- Chroom tapkraan
- Chroom EA keerklep

Op een nader te bepalen positie in een algemene ruimte wordt een uitstortgootsteen aangebracht.

Buiten dit sanitair wordt er bij de opstelplaats van de warmtepomp een vulkraan geïnstalleerd. Bij de opstelplaats van de wasmachine wordt een tapkraan met keerklep gemonteerd.

Indien u zich niet kunt vinden in het standaard sanitair of de standaard indeling, kunt u ook een alternatieve opstelling of invulling afnemen, waarbij het standaard sanitair zal worden verrekend. Eventueel te verleggen en/of uit te breiden leidingwerk wordt door BMV verzorgd en via het meer- en minderwerk verrekend.

De door Woningborg gegarandeerde warmwatertemperatuur is niet van toepassing voor tappunten waar een thermostaatkraan is gemonteerd.

In verband met de garanties (naar omliggende appartementen) op waterdichtheid van de toilet- en badkamerwanden en –vloeren, is het laten vervallen van sanitair binnen dit project niet toegestaan, tenzij het bijbehorend leidingwerk ook vervalt. Het los leveren van (basis) onderdelen behoort niet tot de mogelijkheden.

7. Verwarmingsinstallatie

Voor de berekening van de capaciteit van de centrale verwarmingsinstallatie gelden de berekeningsgrondslagen conform het normblad dat op het project van toepassing is en hetgeen omschreven in de Woningborg garantienormen conform de basisregeling.

Als warmtebron wordt een lucht-/water warmtepomp toegepast met een interne boiler, waarvan het binnendeel wordt geïnstalleerd in de berging of technische ruimte van het appartement. In deze ruimte is ook de verdeler voor de vloerverwarming opgenomen. Het buitendeel van de warmtepomp zal worden geplaatst op het platte dak van het bovenste appartement. Uitgangspunt voor het te installeren vermogen is de door de installateur te maken warmteverlies berekening.

Ten behoeve van de ruimteverwarming is er gekozen voor een laag temperatuur vloerverwarming. De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in iedere verblijfsruimte welke is aangesloten op de warmtebron.

In de badkamer wordt een elektrische badkamerradiator inclusief thermostaatkraan en muuraansluiting in kleur wit (fabrieksmatig) gemonteerd. Afmeting van de radiatoren wordt bepaald door de installateur.

Bij gelijktijdig functioneren van alle verwarmingsgroepen en bij gesloten ramen en deuren, waarbij geldt dat in het appartement de minimaal vereiste ventilatievoorzieningen in gebruik zijn, worden de volgende temperaturen gegarandeerd:

- Verblijfsruimten: 20 °C
- Badkamer: 22 °C
- Toilet: 15 °C
- Verkeersruimten: 15 °C

Bij de berekening van de capaciteit van de verwarmingsinstallatie is geen rekening gehouden met een opwarmtijd bij een nacht verlaging. Vloerverwarming is een continue verwarming en hoeft ('s nachts) niet lager te worden ingesteld. De verkeersruimten worden niet verwarmd.



Indien u specifieke wensen heeft m.b.t. de verwarmingsinstallatie, dient u in overleg te treden met de kopersbegeleider of hieraan tegemoet kan worden gekomen.

8. Mechanische ventilatie

In de woning wordt een ventilatie systeem aangebracht met mechanische toe- en afvoer. Het mechanisch ventilatiesysteem bestaat uit een WTW-ventilatorunit (Warmte Terug Win), die wordt geplaatst in de technische ruimte. De kanalen worden uitgevoerd in gegalvaniseerde koper en/of spiraalbuis van voldoende afmeting.

In de woonkamer/keuken wordt een CO2 sensor geplaatst. Deze sensor meet het CO2 gehalte in de lucht, waarna deze indien nodig de ventilatie stand aan kan passen. Op deze sensor is tevens een handmatige bediening mogelijk.

De afzuiging ter plaatse van het kooktoestel gebeurt d.m.v. een recirculatiekap die niet aangesloten mag worden op het WTW-systeem. Deze afzuigkap behoort tot de keuken inrichting.

De ventilatie toevoer vindt plaats in de verblijfsruimten door middel van toevoerventielen in het plafond en/of wand en/of koven op een nader te bepalen positie. Indien op de verkoopdocumentatie posities van ventilatieventielen zijn aangegeven, zijn deze puur indicatief en zullen deze later door de installateur bepaald worden.

De ventilatie afvoer vindt plaats middels afzuigventielen in het plafond en/of wand en/of koven van het toilet, de badkamer, nabij de opstelplaats van de wasmachine / technische ruimte en de keuken. In de keuken worden 2 afvoerventielen geplaatst.

De toegepaste ventilatievoorzieningen waarborgen zowel de toe- als afvoer van de ventilatielucht.

Indien u specifieke wensen heeft m.b.t. de ventilatie installatie, dient u in overleg te treden met de ondernemer of hieraan tegemoet kan worden gekomen.

9. Elektrische installatie

De elektrische installatie van de woning wordt uitgevoerd als centraaldoos systeem. In de plafonds worden daartoe verdeelkasten aangebracht welke tevens dienen als aansluitpunt voor de verlichting. Deze verdeelkasten zijn voorzien van deksel met lamphaak. Het systeem wordt aangelegd volgens de huidige geldende regels en voorschriften en wordt aangelegd vanuit de meterkast en verdeeld over de benodigde groepen naar de diverse aansluitpunten. De groepen verdeelkast wordt geplaatst in de meterkast en is standaard uitgerust met voldoende aardlekschakelaars. Een aantal of alle van die eindgroepen zal gebruikt worden voor de basis installatie van de woning, berekeningen van de installateur zijn leidend.

De elektra leidingen worden waar mogelijk weggewerkt, behalve in de installatie zone in de technische ruimte. Daar worden de elektra leidingen als opbouw uitgevoerd. Schakelmateriaal wordt toegepast in de kleur wit. Voor de dubbele wandcontactdozen wordt er gewerkt met duodozen, samen achter een horizontaal geplaatst afdekframe. Wandcontactdozen in verblijfsruimten worden op 30 cm vanaf de vloer geplaatst, behalve daar waar een andere hoogte benodigd is voor apparatuur. Telecom aansluitingen (cai/data en loze leidingen) worden eveneens op 30 cm vanaf de vloer geplaatst. Schakelaars worden op 105 cm vanaf de vloer geplaatst, bij leuning van trappen en inbouwreservoirs kan dit afwijkend zijn. CO2 sensor(en) en thermostaat worden op 150 cm vanaf de vloer geplaatst. Wandlichtpunten worden op 180 cm vanaf de vloer geplaatst. De beldrukker bij de voordeur komt op circa 120 cm van de vloer. In verkeersruimten worden de aangegeven wandcontactdozen gecombineerd met de schakelaar. Een loze leiding wordt voorzien van een blindplaat en controle draad. Let wel, dit is geen trekdraad!

Op de verkooptekening is aangegeven welke elektrische aansluitpunten worden aangebracht.



De appartementen worden voorzien van rookmelders, hoeveelheid en positie volgens voorschriften. De rookmelders zijn voorzien van een ingebouwde nood accu.

De basis keuken installaties bestaan uit:

- 1 aansluitpunt voor een afzuigkap boven het kooktoestel (recirculatiekap)
- 1 aansluitpunt voor een magnetron of oven op een aparte groep
- 1 aansluitpunt voor een vaatwasser op een aparte groep
- 1 aansluitpunt voor een elektrische kookplaat 2x230V
- 1 aansluitpunt voor een koelkast
- 1 loze leiding voor een boiler bij de spoelbak
- 2 dubbele wandcontactdozen voor algemeen gebruik boven het werkblad

De basis toilet installaties bestaan uit:

- Lichtpunt op schakelaar

De basis badkamer installaties bestaan uit:

- Dubbele schakelaar nabij de deur
- Plafondlichtpunt
- Wandlichtpunt bij de wastafels
- 1 dubbele wandcontactdoos bij de wastafels
- 1 aansluitpunt voor een elektrisch radiator, indien nodig op een aparte groep
- 1 aardpunt onder de wastafels

Elektrische installaties worden op de standaard posities aangebracht. Eventueel te verleggen en/of uit te breiden leidingwerk wordt door BMV verzorgd en via het meer- en minderwerk verrekend.

Voor de algemene voorzieningen zal een aparte elektrameter worden geplaatst in de algemene meterkast. Hier worden o.a. de volgende voorzieningen mee gevoed:

- De algemene verlichting van de entreehal, trappenhuis, fietsenkelder
- De liftinstallatie
- Begane grond 4 stuks wandcontactdozen
- Per verdieping 2 stuks wandcontactdozen
- Voeding voor de waterdrukinstallatie
- Voeding voor de close-in boiler in de werkkast
- 2 stuks dubbele wandcontactdozen t.b.v. algemeen gebruik zoals opladen elektrische fietsen.

De centrale entreehal zal worden voorzien van een postkast en een bellentableau. Via dit bellentableau is er communicatie mogelijk met het appartement d.m.v. een videofoon. Met deze installatie kan vanuit het appartement de centrale voordeur worden ontgrendeld. Dit laatste geldt niet voor appartement 2 en 6, zij hebben een eigen entree.

10. Lift installatie

Er wordt een liftinstallatie voorzien die voldoet aan het Bouwbesluit. De lift heeft 4 stopplaatsen en rvs fronten en schachtdeuren. De lift wordt uitgevoerd in kleuren en inrichting van de liftkooi volgens nader te bepalen keuzen van de architect.



TOT SLOT

Deze technische omschrijving is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, verstrekt door de architect en andere adviseurs. Ondanks bovenstaande dient de aannemer een voorbehoud te maken ten aanzien van wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Eveneens behoudt verkoper zich het recht voor wijzigingen aan te brengen in de materialen en afwerkingen, evenals de situatie rondom de woning, zonder dat een en ander afdoet aan de kwaliteit.

Verkoper wijst erop dat de geldende voorwaarden van de Bouwvoorschriften niet op hetzelfde niveau liggen als die gelden voor reguliere nieuwbouw.

De op tekening aangegeven maten zijn "circa maten". Werkelijke maten kunnen iets afwijken. Aan eventuele afwijkingen kunnen geen rechten worden ontleend. Indien de maatvoering tussen wanden is aangegeven, is hierbij geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De positie van (onderdelen van) verwarmingsinstallaties, elektra- en ventilatievoorzieningen zijn indicatief aangegeven, een en ander onder voorbehoud van de berekeningen van de installateur. Wijzigingen hierin geven geen aanleiding tot verrekening.

Het verblijfsgebied bestaat uit: woonkamer, keuken, slaapkamer(s).

De perspectieftekening is een "artist impression". Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Werkzaamheden door derden zijn tijdens de bouw niet toegestaan.