



# Verkoopinformatie en Technische Omschrijving 24 stadswoningen 'De Bloom' in Eindhoven

Datum: 10-07-2023  
Kenmerk: HR22024



**Huybregts Relou**  
Bouw

# Inhoudsopgave

1.	Algemene gegevens	4
	Project/locatie	4
2.	Verkoopinformatie	5
	Voorrang Woningborg bepalingen	5
	Garantie- en waarborgregeling	5
	Het tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst	5
	De opschortende en ontbindende voorwaarden	5
	De hypotheek	6
	De eigendomsoverdracht	6
	De betalingsverplichting	6
	Verkoopprijs vrij op naam	6
	Verzekering	7
	Maatvoering	7
	Energietabel	7
	Woonwensen	7
	Voortgang bouw en prognose oplevering	8
	Schoonmaken en oplevering	8
	Herstel opleveringsklachten/ingaan Woningborg garantie	8
	Wijzigingen tijdens de bouw	8
	Bezichtiging	9
	Werkzaamheden direct na oplevering	9
	Krimp	9
	Disclaimer	9
3.	Technische omschrijving	10
	3.1    Ruwbouw	10
	Grondwerk	10
	Fundering	10
	Vloeren	10
	Wanden	10
	3.2    Gevels & dak	10
	Gevels	10
	Gevelkozijnen, ramen en deuren	10
	Zonwering	11
	Stallingsgarage met bergingen	11
	Daken	11
	Daktuin	11
	Dakterrassen & balkons	12

# Inhoudsopgave

3.3	Afbouw stallingsgarage	12
	Binnenkozijnen en -deuren	12
	Hang- en sluitwerk	12
	Trappen en balustraden	12
	Vloerafwerking	12
	Wand- en plafondafwerking	12
	Installaties	12
3.4	Afbouw woningen	13
	Wanden	13
	Trappen	13
	Binnenkozijnen en -deuren	13
	Vloerafwerking	14
	Wand- en plafondafwerking	14
	Tegelwerk	14
	Overige voorzieningen	15
	Sanitair	15
	Keuken	15
	Berging/technische ruimte	16
	Binnentimmerwerk	16
	Schilderwerk	16
3.5	Installaties woningen	16
	Duurzaamheid	16
	Verwarming en koeling	17
	Warm tapwater	18
	Ventilatie	18
	Binnenriolering	18
	Waterinstallatie	19
	Elektrotechnische installaties	19
	Wasmachine en wasdroger	20
	Data	20
	Rookmelders	20
	Keukeninstallatie	20
	Zonnepanelen	20
3.6	Kleur- en materiaalstaten	21
3.7	Overzicht voorlopige energielabels per bouwnr.	23

# 1. Algemene gegevens

Deze Verkoopinformatie en Technische Omschrijving is onderdeel van de contractvorming met de aannemer. In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisatie van de woning door de aannemer vastgelegd. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de woningen, zijn in de Technische Omschrijving beschreven.

## **Project/locatie**

Waar ooit de modernste melkfabriek van Nederland stond, staat binnenkort de modernste stadswijk van Eindhoven. Het oude Campinaterrein transformeert naar De Caai: een living lab met huur- en koopappartementen. Hier jagen innovatie en design nieuwe ontwikkelingen op het gebied van voeding en welzijn aan. En vinden bewoners en makers elkaar in de overtuiging dat het allemaal groener en gezonder kan en mag. Op De Caai komen vijf woontorens met diverse appartementen maar ook aan de stadswoningen en zorgwoningen is gedacht. Het koopaanbod bestaat uit twee woontorens en de huurappartementen vind je in de overige drie gebouwen. Wat je ook kiest of wat er het beste bij je past, hier woon je straks op een unieke locatie aan het water én op loopafstand van het Eindhovense centrum. Ervaar de dynamiek van het stadsleven, maar tegelijkertijd ook de rust met het mooie groene buitengebied in de buurt. Kortom, De Caai wordt een duurzame, gezonde en inclusieve samenleving.

Dat betekent bewust wonen en ook actief werken aan een duurzamer en gezonder leven in alle facetten. Van eten en drinken tot verwarmen en voortbewegen.

Deze Verkoopinformatie en Technische Omschrijving is specifiek voor de 24 stadswoningen in de Bloom. Omdat de stadswoningen onlosmakelijk zijn verbonden met de woontoren, gaan de stadswoningen onderdeel uitmaken van het totale wooncomplex en betreffen het derhalve appartementsrechten en zijn het dus geen grondgebonden woningen. Naast stadswoningen omvat dit wooncomplex ook een kleinschalige woon-/zorggemeenschap, 58 appartementen en een tweelaags stallingsgarage.

## **Aannemer**

Huybregts Relou BV  
Kanaaldijk Zuid 1, 5691 NL Son  
info@hrson.nl | www.huybregts-relou.nl

## **Ontwikkelaar**

BPD Ontwikkeling B.V.  
Postbus 6540  
5600 HM Eindhoven  
info@bpd.nl | www.bpd.nl

## **Makelaar**

Van Santvoort Makelaars Eindhoven  
info@eindhoven.vansantvoort.nl  
www.vansantvoort.nl



## 2. Verkoopinformatie

### **Voorrang Woningborg bepalingen**

Ongeacht hetgeen in de Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in de Technische Omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg. Wij verwijzen je naar het certificaat "Woningborg Garantie- en waarborgregeling juli 2021".

### **Garantie- en waarborgregeling**

De woningen worden gebouwd met het officiële, door de overheid erkende, waarborgcertificaat van Woningborg. Dit houdt onder meer in, dat de woning voldoet aan bepaalde garantienormen. Het waarborgcertificaat van Woningborg waarborgt dat jouw woning wordt afgebouwd als de aannemer onverhoopt niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Ook in dat geval wordt de garantie nagekomen, eventueel door inschakeling van een andere aannemer op kosten van Woningborg. Door de aanmelding van de woning bij Woningborg garandeert de aannemer tevens 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 aannemer, anders gezegd als de aannemer niet meer kan of wil herstellen, dan draagt Woningborg hier zorg voor.

De woningen uit het onderhavige plan zijn aangemeld en geregistreerd bij Woningborg. Nadat je tot de koop van een woning hebt besloten, ontvang je van de makelaar een exemplaar van het boekje Woningborg Garantie- en waarborgregeling juli 2021.

In dit boekje zijn alle formele regelingen opgenomen waaronder de hierboven genoemde garantieregeling. De van toepassing zijnde algemene voorwaarden worden je separaat overhandigd. Dit boekje en de voorwaarden zijn erg belangrijk voor je en het verdient aanbeveling om deze grondig te lezen. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst zijn ondertekend, vraagt de aannemer bij Woningborg een waarborgcertificaat voor je aan. Na enige tijd ontvang je rechtstreeks van Woningborg het aangevraagde waarborgcertificaat.

### **Het tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst**

Op het moment dat je de woning koopt, sluit je een koopovereenkomst voor het appartementsrecht met de ontwikkelaar en een aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de realisatie van jouw woning. Voor de aannemingsovereenkomst is het model gehanteerd van Woningborg met daaraan toegevoegd een aantal bijzondere voorwaarden. Bij deze aannemingsovereenkomst behoort tevens de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting.

### **De opschortende en ontbindende voorwaarden**

In de koop- en aannemingsovereenkomst kunnen een aantal opschortende voorwaarden opgenomen zijn. Deze zijn aan een datum gekoppeld. Dat is de datum waarop wij verwachten dat aan alle voorwaarden is voldaan om met de bouw te kunnen starten. Zodra de opschortende voorwaarden zijn vervuld, treedt de koop- en aannemingsovereenkomst volledig in werking. Zijn één of meer voorwaarden (nog) niet vervuld, dan kunnen de ontwikkelaar en de aannemer besluiten een nieuwe datum te bepalen.



Op deze voorwaarden kan enkel een beroep worden gedaan indien omstandigheden zich voordoen zoals vastgelegd in het betreffende artikel van de koop- en aannemingsovereenkomst. Over de exacte status van eventuele opschortende en/of ontbindende voorwaarden op het moment dat je de woning koopt, informeert de makelaar je nader. Nadrukkelijk wijzen wij erop om, zolang er nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden in jouw overeenkomst zijn opgenomen, nog geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

### **De hypotheek**

Wanneer je een woning gaat kopen en je beschikt niet over voldoende eigen middelen, dan kun je geld lenen door middel van een hypothecaire geldlening. De woning wordt dan jouw eigendom en dient tegelijkertijd als onderpand voor de lening.

### **De eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht van de woning vindt plaats door middel van ondertekening van de akte van levering bij de projectnotaris en door inschrijving van deze akte in de openbare registers. Bij de notariële levering worden de van toepassing zijnde rechten, lasten en beperkingen ten aanzien van jouw woning vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de notariële akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers, waardoor de eigendom van het appartementsrecht op jouw naam komt te staan.

Bij de eigendomsoverdracht worden in de meeste gevallen twee notariële akten getekend, te weten:

- de akte van levering (akte van eigendomsoverdracht) van het appartementsrecht;

- de hypotheekakte met betrekking tot de lening, die je ten behoeve van de financiering van jouw woning heeft afgesloten bij een bankinstelling.

### **De betalingsverplichting**

Door het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontstaat een betalingsverplichting voor je. In de aannemingsovereenkomst wordt het te betalen bedrag aangeduid als de aanneemsom. De aanneemsom is verschuldigd in termijnen conform de regeling van Woningborg. Deze termijnregeling vind je terug in de aannemingsovereenkomst. Indien de notariële levering nog niet heeft plaatsgevonden (de eventuele hypotheekakte is dan ook nog niet gepasseerd), kun je mogelijk eventuele ontvangen nota's nog niet voldoen.

Tot de datum van notariële levering heb je in beginsel uitstel van betaling. Op de datum van notariële levering voldoe je de koopprijs van de grond, de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen van de aanneemsom en de verschuldigde uitstelrente. Na de notariële levering moet je tijdig voor betaling van de nota's zorg dragen. De nota's moeten uiterlijk binnen 14 dagen na dagtekening van de nota zijn voldaan. Voor de betaling van het door jouw opgedragen meerwerk geldt een aparte termijnregeling van Woningborg die je kunt terugvinden in de aannemingsovereenkomst.

Nadat de leverings- en de hypotheekakte zijn gepasseerd stuur je de nadien verschijnende termijnfacturen door naar jouw geldverstrekker, zodat deze voor tijdige betaling zorg kan dragen, dan wel dien je zelf voor tijdige betaling te zorgen.

### **Verkoopprijs op naam**

Het totaal van de koop- en aanneemsom van jouw nieuwbouwwoning is "vrij op naam" (v.o.n.), dat wil zeggen, inclusief de:

- grondkosten en/of appartementsrechten;
- sloopkosten;
- bouwkosten (eventuele loon- en/of materiaalkostenstijgingen tijdens de bouw worden niet doorberekend);
- honoraria van de architect en overige adviseurs;
- notariskosten verband houdende met de notariële akte van levering;
- leges betreffende de omgevingsvergunning (standaard woning, meerwerk uitgesloten);
- kosten Woningborg en van het waarborgcertificaat;
- makelaarscourtage ter zake van de verkoopwerkzaamheden;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering (indien van toepassing);
- omzetbelasting 21%. Eventuele wijzigingen van deze tarieven door de overheid zullen conform de wettelijke voorschriften worden doorberekend).

Niet alle kosten zijn in de koop- en aanneemsom opgenomen. Daarbij moet je onder meer denken aan:

- de rente tijdens de bouw over de grond en over vervallen bouwtermijnen;
- de kosten van eventueel meerwerk;
- de kosten voor de inrichting;
- de financieringskosten.

Indien je een hypothecaire lening afsluit, zijn hieraan bijvoorbeeld de volgende kosten voor je verbonden:

- advieskosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;
- premie voor risicolevensverzekering, eventuele taxatiekosten.

### **Verzekering**

Tijdens de bouw, tot de datum van de oplevering, is het wooncomplex door de aannemer verzekerd tegen risico's van onder andere brand- en stormschade.

Vanaf de datum van oplevering dient de VvE namens de gezamenlijke eigenaren hierin te voorzien (met uitzondering van jouw inboedelverzekering, die dien je zelf na oplevering af te sluiten).

### **Maatvoering**

De ingeschreven maten op de tekening(en) zijn "circa" maten, uitgedrukt in centimeters, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend. Indien deze maatvoering tussen de wanden is aangegeven, dan is daarbij geen rekening gehouden met eventuele wandafwerkingen.

### **Energie label**

Alle nieuwbouwwoningen krijgen bij de oplevering een energie label. Dit label geeft aan hoe energiezuinig jouw woning is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van de woning en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is het voorlopige energie label bekend. Het voorlopige energie label voor deze woningen is A+++ . Een overzicht van het voorlopige energie label per bouwnummer vind je in tabel 3.7.

Bij de oplevering ontvang je het definitieve energie label van jouw woning. Dit definitieve energie label kan afwijken van het voorlopige energie label omdat je bijvoorbeeld hebt gekozen voor meerwerkopties, maar ook door wijzigingen in de software, wet-of regelgeving of in bouwkundige/installatietechnische uitgangspunten.

### **Woonwensen**

Voor start bouw en zodra voldaan is aan de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst, word je door de wooncoach uitgenodigd voor een informatieavond.

Daar zal je uitgelegd worden hoe je jouw woning geheel naar jouw wens kunt laten uitvoeren.

De vaak voorkomende wijzigingen zijn vertaald in een woonwensenlijst. Eventuele andere woonwensen kunnen worden voorgelegd bij jouw wooncoach. Zij zal kijken of de wens uitvoerbaar is binnen dit project. De wijzigingen dienen tenminste te voldoen binnen de kaders en regelgeving van Woningborg, Bouwbesluit en BENG. Het wel of niet nog door kunnen gaan van een woonwens is afhankelijk van de vorderingen van de voorbereidings- en/of bouwwerkzaamheden en technische mogelijkheden. De hiervoor geldende deadlines worden je later kenbaar gemaakt.

#### **Voortgang bouw en prognose oplevering**

Wij informeren je regelmatig over de voortgang van de bouw. Aan deze service kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. De uiterlijke datum van oplevering wordt bepaald door het aantal werkbare werkdagen zoals vermeld in de aannemingsovereenkomst. De stallingsgarage met bergingen en bijbehorende algemene ruimtes, alsook de daktuininrichting dienen gereed te zijn alvorens jouw woning kan worden opgeleverd. Naarmate de bouw vordert, kan een betere prognose van de datum van oplevering worden gegeven. Bij de verkoop van jouw huidige woning of appartement doe je er goed aan om in de koopakte een clause op te laten nemen, waarin de datum van beschikbaar komen voor de koper(s) variabel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning/-appartement wordt aangeraden voorzichtigheid te betrachten. Wacht de definitieve opleverdatum af, alvorens je tot opzegging overgaat.

#### **Schoonmaken en oplevering**

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

De gehele woning wordt bezemschoon opgeleverd met uitzondering van tegelwerk en sanitair, die nat worden afgenomen.

Het bij het gebouw behorende terrein wordt ontdaan van bouwvuil en puinresten.

Bij de oplevering van de woning, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/opname, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door jouw gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Let in het bijzonder op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering kunnen niet gehonoreerd worden. Bij de oplevering worden de volgende bescheiden aan je overhandigd:

- opleverboek;
- energielabel;
- revisie tekeningen E en W;
- handleidingen installaties;
- groepenverklaring;
- inmeetrapporten WTW.

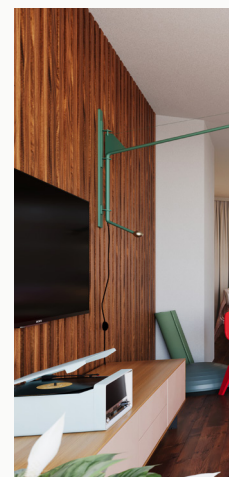
#### **Herstel opleveringsklachten/ingaan**

##### **Woningborg garantie**

De eventueel geconstateerde gebreken en/of tekortkomingen worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. Na herstel van de gebreken en/of tekortkomingen zoals vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. De Woningborggarantie gaat drie maanden na oplevering van de woning in.

##### **Wijzigingen tijdens de bouw**

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de verkrijger verstrekt, moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de overeenkomst. Het is de verkrijger niet toegestaan vóór de oplevering werkzaamheden of wijzigingen door derden te doen uitvoeren.





Tevens behoudt de aannemer het recht voor op of aan de woning/wooncomplex de naar hun oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van de woning. Als dit van toepassing is, dan word je hierover geïnformeerd middels een erratum. Ook moet de aannemer een voorbehoud maken ten aanzien van mogelijke wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven koper geen recht tot verrekenen van kosten.

### **Bezichtiging**

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op de nader vast te stellen kijkdagen. Hiervoor zul je worden uitgenodigd door jouw wooncoach.

### **Werkzaamheden direct na oplevering**

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in de woning (bouwvocht); hiervoor is het noodzakelijk veelvuldig te ventileren en de verwarming niet te 'hoog' in te stellen. Hiermee wordt ook het verschijnsel van de meer dan normale verkleuring van het spuitwerk, door uittredend bouwvocht, beperkt. Krimpscheuren in spuitwerk en stucwerk zijn hierdoor mogelijk. Ook het aanbrengen van diverse vloer- en wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt.

Veelal kun je de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

### **Krimp**

Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimpscheuren ontstaan.

Deze kunnen bij het onderhoud door de koper van de woning worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op dat bij het laten leggen van vloertegels er goede lijmsorten worden toegepast, en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen.

### **Disclaimer**

Deze Verkoopinformatie en Technische Omschrijving, bijlages en bijbehorende tekeningen zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Dit op basis van gegevens en tekeningen verstrekt door overheden, architect en adviseurs. Desondanks moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van gewijzigde constructie en bouwsystematiek, stedenbouwkundige verkaveling, welstand etc. De op de tekeningen beschreven maten zijn circa maten en de weergegeven 3D modellen zijn slechts een impressie van de te bouwen woningen, waaraan geen rechten kunnen worden ontleend.

Indien er verschillen aanwezig zijn tussen de verkooptekeningen en deze Verkoopinformatie en Technische Omschrijving, dan prevaleert de Verkoopinformatie en Technische Omschrijving.



# 3. Technische omschrijving

## 3.1 Ruwbouw

### Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, poeren, rioleringen, kabels en leidingen (waaronder nuts), bestratingen, beplantingen etc. worden de benodigde grondwerken verricht. Openbare inrichting rondom het wooncomplex, inrichting aan de Dirk Boutslaan ter plaatse van ingang parkeergarage, inrichting rondom stadswoningen en overige voorzieningen worden in opdracht van de ontwikkelaar en gemeente aangelegd en worden verder niet beschouwd in deze Technische Omschrijving.

### Fundering

Het wooncomplex wordt gefundeerd op funderingspalen met ringbalken en poeren. De lengte en afmetingen van de funderingen, alsmede de aanlegdiepte van de fundering wordt door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende gemeentelijke dienst.

### Vloeren

Alle vloeren in de ruwbouw worden uitgevoerd in beton. De vloer van de begane grond wordt uitgevoerd als een vrijdragende prefab betonnen systeemvloer. De ruimte onder de begane grondvloer is niet toegankelijk met uitzondering van bouwnummers 8, 9, 10, 15, 16 en 17, waar de installaties onder de vloer bereikbaar moeten blijven. De vloer van de verdiepingvloeren en het dak worden uitgevoerd in breedplaatvloeren. Dit is een geprefabriceerde betonnen schil die in het werk wordt afgestort nadat het leidingwerk en de wapening op de vloer is aangebracht.

### Wanden

De dragende wanden en kolommen in de stallingsgarage worden uitgevoerd als in het werk gestort beton en worden verder niet afgewerkt.

Daarnaast worden ter plaatse van de bergingen, technische ruimtes en algemene ruimtes kalkzandsteen vellingblokken toegepast. Vellingblokken worden gelijmd en zijn voorzien van een v-naadje zodat ze direct afgewerkt zijn.

Vanaf de begane grond worden de dragende wanden in kalkzandsteen elementen en/of beton uitgevoerd. De niet-dragende (woningscheidende) wanden worden uitgevoerd in metal stud. Vanzelfsprekend voldoen deze aan de prestaties die het Bouwbesluit daaraan eist. De niet-dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd in kalkzandsteen en/of houtskeletbouw.

## 3.2 Gevels en dak

### Gevels

De gevels van de stadswoningen worden uitgevoerd in metselwerk met prefab betonnen kaders conform de verkooptekening.

Daar waar aangegeven op de verkooptekening worden prefab betonnen zitbankjes aangebracht tegen de gevel nabij de voordeur. Een en ander conform kleur- en materialenstaat.

### Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de woningen worden uitgevoerd in aluminium, met aan de buiten- en binnenzijde dezelfde kleur conform kleur- en materiaalstaat.

De ramen, waar aangegeven op de verkooptekeningen, worden uitgevoerd als naar binnen draaiende draai-/kiepramen. Niet alle kozijnen hebben draaiende delen, waardoor niet alle beglazing van binnenuit bewasbaar is.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van de woningen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk wat voldoet aan weerstandsklasse 2.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren van de woning worden voorzien van geïsoleerde transparante meerbladige beglazing.

Bij de toepassing van meerbladige beglazing dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Dit kan ontstaan door bijvoorbeeld een gedeeltelijke beschaduwing, ten gevolge van het afplakken van beglazing met stickers e.d. Ook kan dit door een gedeeltelijke gesloten zonwering en te hoge temperaturen door onder andere het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.

### **Zonwering**

De woningen zijn niet voorzien van zonwering of een voorbereiding hierin. Eventuele licht-/zonwering dient aan de binnenzijde van de woning te worden voorzien.

Conform de woonwensenlijst is het mogelijk om loze voorzieningen te laten treffen voor toekomstige zonwering.

### **Stallingsgarage met bergingen**

Er is over twee lagen een halfverdiepte stallingsgarage voorzien. Aan de Dirk Boutslaan is de toegang voor de auto's, waar per parkeerlaag een hellingsbaan met stoplichtfunctie en een speedgate voorzien is. De hellingbanen zijn beiden voorzien van hellingbaanverwarming. Tevens is de stallingsgarage uitgerust met een aparte looppoort.

Aan de overzijde is een centrale entreehal met een plateaulift en een trap met fietsgoot voorzien. Via die ingang zijn ook de bergingen te bereiken. Alle woningen hebben op één van de twee parkeerlagen een berging. De berging is voorzien van een houten toegangsdeur in brandwerende uitvoering met daarop een deurdranger. Verder heeft elke berging een wandcontactdoos welke gekoppeld is aan de eigen meterkast. In de bergingen kunnen WKO-leidingen en een ventilatiekanaal verslept worden. De WKO-leidingen dienen door de koper schadevrij gehouden te worden.

### **Daken**

De platdakconstructie van de woningen wordt voorzien van isolatie met een tweelaagse bitumen dakbedekking. Door dakvlakken worden, waar nodig, beluchtingen en aan- en afvoeren van de installaties aangebracht met dakkappen c.q. dakdoorvoeren en warmteterugwinninginstallaties (WTW). Tevens zullen op de daken zonnepanelen komen te liggen, welke per woning gekoppeld worden aan de meterkast. Het dak wordt afgewerkt met een sedum, tegels en grindstroken.

Op de daken of in de dakrand worden noodoverstorten voorzien, zodat in geval van een verstopping het water altijd van het dak wordt afgevoerd. De daken en de inrichting daarop zijn eigendom van de VvE.

Voor toegang tot het dak met een ladder wordt er aan de binnentuinzijde per blok een ladderopstelplaats met ladderborgingspunt aan de gevel voorzien.

### **Daktuin**

Het dak van de stallingsgarage wordt voorzien van een tweelaagse bitumen dakbedekking afgewerkt met een gezamenlijke daktuin met bestrating en beplanting.

De stadswoningen hebben aan de daktuin een eigen verhard terras voorzien van betontegels. Deze terrassen worden onderling afgeschermd met een haag.

De daktuin is in principe openbaar toegankelijk en bereikbaar vanaf het maaiveld door middel van een centrale prefab betonnen trap. De toegang naar de daktuin is afsluitbaar voor de bewoners van de Bloom (stadswoningen, appartementen en woon-/zorggemeenschap) door middel van een poort, welke wordt beheerd door de VvE.

### **Dakterrassen en balkons**

De woningen met bouwnummers 18 tot en met 24 hebben op de derde verdieping een dakterras, welke voorzien is van betontegels en een hekwerk. Tussen de dakterrassen onderling wordt een privacyscherm aangebracht met gelaagd, gematteerd glas.

De dakterrassen worden voorzien van een prefab betonnen pergolaconstructie.

### **3.3 Afbouw stallingsgarage**

#### **Binnenkozijnen en -deuren**

Alle binnenkozijnen en -deuren zijn van hout en worden dekkend geschilderd in kleur of voorzien van HPL afwerking conform de kleur- en materiaalstaat.

#### **Hang- en sluitwerk**

Op de buiten-, binnenkozijnen en deuren is het hang- en sluitwerk van aluminium.

Diverse deuren worden voorzien van deurdrangers. Op de entree komt een deurautomaat, die de deuren automatisch opent.

#### **Trappen en balustraden**

De trappen en bordessen worden uitgevoerd in prefab beton. Deze worden voorzien van een antislip motief en niet nader afgewerkt.

Aan een zijde van de trap worden tegen de muren stalen handregels geplaatst.

#### **Vloerafwerking**

In de entreezone is de vloer afgewerkt met keramische vloertegels. De overige vloeren zijn uitgevoerd als gevulderd beton en verder onbehandeld.

#### **Wand- en plafondafwerking**

In de entreezone van de stallingsgarage worden de wanden en de plafonds voorzien van spackspuitwerk. De kalkzandsteen- en betonwanden ter plaatse van de bergingen en parkeerplaatsen worden niet afgewerkt. Ter plaatse van de aansluiting tegen de stadswoningen worden de constructieve wanden en het plafond (onderzijde woning) geïsoleerd. Het plafond in de stallingsgarage is waar nodig voorzien van geïsoleerde plafondafwerking. Overige plafonds zijn een onbehandelde betonvloer.

#### **Installaties**

De verlichting in de algemene ruimten is uitgevoerd in led-verlichting en wordt voorzien van bewegingssensors en daglichtsensoren. Waar nodig zijn deze voorzien van een noodfunctie. Ook worden er wandcontactdozen met slot aangebracht in de algemene ruimtes ten behoeve van de schoonmaak.

In de stallingsgarage wordt een ventilatie-installatie voorzien om de uitlaatgassen af te voeren. Luchttoevoer via de openingen in de speedgates. De bergingen hebben een separate ventilatievoorziening.

Daarnaast is er in de stallingsgarage een brandmeldinstallatie opgenomen met volledige bewaking en doormelding.

### 3.4 Afbouw woningen

#### Wanden

De niet dragende wanden in de woningen worden uitgevoerd in gasbeton in een dikte van 100 mm, waarbij de wanden van de installatieschachten in een zwaardere kwaliteit uitgevoerd worden. Indien de woningscheidende wand niet van kalkzandsteen of beton is, wordt deze uitgevoerd in metal stud. Gezien de geluidwerende prestaties waar deze wanden aan moeten voldoen, mogen er na oplevering geen aanpassingen (bijvoorbeeld extra elektradozen) aan deze wanden gedaan worden. Na oplevering kunnen er wel voorwerpen van beperkt gewicht met behulp van speciale pluggen aan de wand opgehangen worden, zoals een fotolijst of spiegel. Wil je zwaardere componenten ophangen, dan dient er achterhout in de wand opgenomen te worden. Zie hiervoor de Woonwensenlijst.

#### Trappen

De trappen worden open trappen met uitzondering van de trappen waar een toilet onder gesitueerd is. De trap wordt uitgevoerd met vurenhouten treden en trapbomen en spaanplaat stootborden in geval van een dichte trap.

Van de trappen worden de trapbomen afgelakt in RAL 9010. De treden worden voorzien van grondverf. Daar waar nodig worden houten traphekken geplaatst en dekkend geschilderd in kleur RAL 9010.

De muurleuningen worden uitgevoerd in hardhout (circa rond 38 mm), transparant gelakt en gemonteerd op aluminium leuningdragers. Het trapgat wordt betimmerd en/of behangklaar afgewerkt.

Voor het door de bewoner aanbrengen van een definitieve afwerking op de trap (schilderwerk, tapijt, halve maantjes etc.) kunnen aanvullende werkzaamheden benodigd zijn zoals plamuren, schuren, bijwerken, ontvetten etc. Het advies is om daarvoor bij de applicateur nader naar te informeren.

#### Binnenkozijnen en -deuren

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in stalen opdek nastelkozijnen, standaard deurhoogte en zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De binnendeuren worden uitgevoerd in opdekuitvoering met honinggraatvulling en fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. De meterkastdeur zal worden voorzien van een ventilatievoorziening conform de eisen van het NUTS-bedrijf.

Het hang- en sluitwerk is van RVS. De deuren worden voorzien van een kruk met ronde rozetten, waarbij er keuze is uit drie modellen. De binnendeuren van de toiletruimte(n) en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De binnendeuren worden voorzien van een loopslot. Meer informatie over de kozijnen, binnendeuren en het hang- en sluitwerk vind je in de afwerkstaat. De wooncoach zal je informeren over de mogelijkheden voor het kiezen van andere binnendeuren en/of ander hang- en sluitwerk door middel van onze deurentool.

De binnendeurkozijnen van de badkamers en de toiletruimtes worden voorzien van een antractietkleurige hardstenen dorpel, de overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Ten behoeve van de ventilatie is een ventilatienaad onder de deuren noodzakelijk. De hoogte van deze naad wordt nader bepaald door de installateur waarbij geen rekening is gehouden met enige later aan te brengen vloerafwerking.

### **Vloerafwerking**

De vloeren in de woning worden voorzien van een zwevende anhydriet dekvloer. Deze vloer dient, voordat de vloerafwerking door de koper wordt aangebracht, te worden behandeld, zoals onder andere schuren en/of egaliseren afhankelijk van de vloerafwerking die je als koper wilt aanbrengen. We verzoeken je dan ook om dit goed af te stemmen met het door jou te contracteren bedrijf wat de vloerafwerking zal leveren en/of aanbrengen.

Daarnaast kan de dekvloer oneffenheden en (krimp)scheuren bevatten. Wij adviseren je om bij toepassing van scheurgevoelige afwerkingen zoals onder andere kunststof/epoxy (giet)vloeren of betoncire ('betonlook') vloeren, vooraf goed te overleggen met het applicatiebedrijf, omdat zwevende dekvloeren met vloerverwarming scheurgevoeliger zijn. Deze scheuren kunnen zich gaan aftekenen in de eindafwerking. Omdat er vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen in de zwevende dekvloeren van de woningen is het niet mogelijk om te boren/spijkieren in deze zwevende dekvloeren.

### **Wand- en plafondaafwerking**

Alle wanden, behoudens de meterkast en de betegelde of gespoten wanden, worden behangklaar\* opgeleverd.

De betonnen plafonds worden voorzien van wit spackspuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond, de zogenaamde V-naden, worden niet dichtgezet. Daarnaast wordt er spackspuitwerk aangebracht boven het wandtegelwerk in het toilet en de badkamer.

*\* Wand- en plafonds die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform groep 3 van de Oppervlaktebeoordelingscriteria stucadoorswerk (binnen). Kleurverschillen en plaatselijke onregelmatigheden zijn dus toegestaan.*

*Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een glad oppervlak kennen dat geschikt is om naderhand te worden voorzien van een afwerklaag zoals een dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korrel dikte van 2,5 mm.*

Indien je als koper besluit om geen behang, een dun behang, sierpleisterwerk met fijne korrel of glad pleisterwerk te laten aanbrengen, dan adviseren wij om met het desbetreffende applicatiebedrijf te overleggen welke aanvullende voorzieningen nodig zijn voor het gewenste resultaat.

Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuiwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

### **Tegelwerk**

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van tegelwerk conform bijlage A van deze Technische Omschrijving.

De dekvloer van de badkamer wordt uitgevoerd in een zwevende zandcement dekvloer in verband met het afschot van de inloofdouche. De vloer wordt ter plaatse van de doucheopstelling op afschot betegeld naar de draingoot en voorzien van een hardstenen dorpel om niveauverschil op te vangen ten opzichte van het glazen douchescherm.

Het wandtegelwerk zal worden uitgevoerd in een hoogte conform de kleur- en materiaalstaat in 3.6.

Bovenzijde inbouwreservoirs van de toiletten worden voorzien van een antracietkleurige hardstenen afdekker.

De wand- en vloertegels worden standaard niet strokend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht.

Tevens kun je tegen verrekening andere tegels uitzoeken. De tegelleverancier maakt hiervoor een offerte. In deze offerte worden eventuele meerkosten voor het leveren en aanbrengen van de tegels als gevolg van een ander tegelformaat of andere zet- en legrichting etc. verwerkt. Bovendien worden daarin de extra kosten voor het extra oppervlak aan gewenste tegels opgenomen. Het gekozen formaat en/of applicatierichting kan invloed hebben op het zaag-/snijverlies van de tegels.

### Overige voorzieningen

Ter plaatse van gevelkozijnen, welke niet doorlopen tot aan de vloer, worden hardstenen vensterbanken aangebracht. De dikte van de vensterbanken is circa 2 cm. Deze vensterbanken hebben een overstek van circa 5 cm in de woonkamer en een overstek van circa 3 cm in de overige ruimten.

### Sanitair

De toiletruimte(n) en de badkamer(s) worden voorzien van sanitair conform bijlage A van deze Technische Omschrijving. De kleur van het keramisch sanitair is standaard wit.

Je wordt uitgenodigd voor de digitale sanitair-showroom, waar je de gelegenheid wordt geboden om het sanitair aan te passen aan persoonlijke smaak en wensen. De eventuele aangepaste sanitairkeuze wordt verrekend met het sanitair dat in de koopsom is inbegrepen. De wooncoach zorgt voor de nodige informatieverstrekking naar de installateurs (en evt. aannemer), indien leidingen en/of elektra-aansluitingen afwijkend moeten worden aangelegd.

Eventueel benodigde bouwkundige wijzigingen worden ook in de sanitairtekening verwerkt. De wooncoach zorgt voor de coördinatie hiervan.

### Keuken

In jouw woning zit een keuken overeenkomstig de verkooptekening en de brochure van Nuva Keukens conform bijlage B van deze Technische Omschrijving. Je wordt uitgenodigd in de showroom waar je de gelegenheid wordt geboden om de keuken aan te passen aan jouw persoonlijke smaak en wensen.

De eventuele aangepaste keukenopstelling wordt verrekend met de standaard keuken welke in de koopsom is inbegrepen, met uitzondering van verplaatsingen van de basisaansluitpunten, zoals vermeld bij 'keukeninstallatie'.

De wooncoach zorgt voor de nodige informatieverstrekking naar de installateurs (en evt. aannemer), indien leidingen en/of elektra-aansluitingen afwijkend moeten worden aangelegd. Eventuele meer- en/of minderkosten hieruit worden door de wooncoach inzichtelijk gemaakt.

In het geval je kiest voor een eigen keukenleverancier dan geldt het volgende:

- je ontvangt 100% van de keuken verrekenpost retour;
- al het loodgieterswerk t.b.v. de keuken wordt standaard afgedopt uitgevoerd. Hiertoe dien je uiterlijk één week voor de deadline een duidelijke, gemaatvoerde keuken- en installatietekening aan te leveren. De eventuele kosten van de aanpassingen worden vervolgens door de wooncoach inzichtelijk gemaakt;



- de keuring en aansluiting van het water en elektra dien je zelf te regelen en te verzorgen bij de betreffende installateur;
- de door derden te plaatsen keuken is uitgesloten van de Garantie- en Waarborgregeling.

Alle keukens in dit project worden na oplevering geplaatst.

### **Berging/technische ruimte**

De opstelplaats voor de wasmachine en droger wordt mechanisch geventileerd. Op de verkoopcontracttekening staat bij de ruimte aangegeven welke lichtpunten en elektra er zijn voorzien. In de technische ruimte en/of berging worden diverse technische installaties aangebracht. Op de verkoopcontracttekening is met symbolen indicatief aangegeven welke technische installaties zich in de berging en/of technische ruimte bevinden. Het betreft een installatiezone, die op de plattegrond indicatief gestippeld weergegeven is en waarbij de grootte van de componenten kan afwijken. Je dient er rekening mee te houden dat er in deze installatiezone geen ruimte beschikbaar is voor opslagruimte. In verband met het onderhoud aan de installaties, dient de ruimte voor de betreffende installatie vrij gehouden te worden. Bijvoorbeeld voor het wisselen van de filters van de WTW-installatie. Ook komen er in deze ruimte diverse opbouw leidingen tegen wand en plafond. Indien de verdeler van de vloerverwarming ook in deze ruimte (of meterkast) gepositioneerd is, wordt deze niet afgetimmerd.

### **Binnentimmerwerk**

In de woningen worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de woningen aangebracht of los geleverd.

### **Schilderwerk**

Houten binnenonderdelen, behoudens de traptreden en de achter- en zijwanden in de meterkast, worden dekkend geschilderd. De binnendeuren en boardpaneel bovenlichten zijn fabrieksmatig afgelakt.

## **3.5 Installaties woningen**

### **Duurzaamheid**

Het project kent een hoge milieu- en duurzaamheidsambitie die voldoet aan alle gestelde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) die van toepassing zijn.

De woning beschikt over het volgende installatieconcept:

Om warmte en koude op te wekken is het wooncomplex aangesloten op de collectieve WKO-installatie van gebied De Caai, welke wordt geëxploiteerd door Eteck. Voor meer informatie over Eteck en hoe een WKO-installatie werkt, zie de informatiebrochure van Eteck. De aannemer sluit de woningen aan op het door ontwikkelaar aangeboden collectieve systeem. De aannemer is niet aansprakelijk voor een eventuele wanprestatie van de energieleverancier.

Ten behoeve van de collectieve WKO-installatie wordt in de appartementen in een separate kast (gelijkend op de meterkast) een afgifteset geplaatst. De WKO-installatie inclusief afgifteset wordt gehuurd en is van Eteck en blijft ook eigendom van Eteck.



Hiernaast wordt bij een aantal installatie-onderdelen het installatieconcept verder toegelicht.

### **Verwarming en koeling**

Voor de verwarming en koeling wordt er gecombineerde vloerverwarming-/koeling in alle woningen aangebracht.

Om de woningen te kunnen verwarmen of te koelen wordt middels de warmtepomp het water in de leidingen van de vloerverwarming verwarmd of gekoeld. Alle ruimten in de woningen, behoudens de meterkast, berging/technische ruimte of meterkast zijn voorzien van vloerverwarming. De verdelers van de vloerverwarming staan op de verkooptekeningen aangegeven. Indien de thermostaat in de zomermaanden op 'koelen' staat, zullen alle leidingen in de vloer worden voorzien van gekoeld water zodat de vloer van jouw woning gekoeld wordt, met uitzondering van de vloer van de badkamer, dit om eventuele condensvorming op de badkamervloer te voorkomen. Deze "koeling" zal in de zomermaanden bijdragen aan een prettiger leefmilieu. Door deze "koeling" zal de temperatuur in de woning maximaal enkele graden lager zijn dan in een vergelijkbare woning zonder "koeling".

De temperatuurregeling vindt plaats door middel van een thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s). De temperatuur op de badkamer loopt mee met de temperatuur in de woonkamer. In de badkamer is aanvullend een elektrische radiator opgenomen om het comfort te vergroten.

In het ontwerp is uitgegaan van de hieronder genoemde ruimtetemperaturen welke per vertrek bereikt kunnen worden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat de temperaturen gehaald moeten worden met gesloten ramen en deuren en bij extreme weersomstandigheden (volgens de geldende normen). Te behalen temperaturen:

- woonkamer : 22 °C
- keuken : 22 °C
- hal : 18 °C
- toilet : 18 °C
- badkamer : 22 °C
- slaap,- werkkamers : 22 °C
- berging / techniekruimte : 15 °C

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle verwarmingselementen (vloerverwarming). Voor een efficiënte verwarming wordt afgeraden om 's nachts de temperatuur te verlagen.

Temperatuurgarantie conform Woningborg geldt alleen voor verwarmen. Voor koeling is er geen temperatuurgarantie van toepassing.

Door de toegepaste vloerverwarming en -koeling en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn niet alle vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de warmtegeleiding, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking zoals pvc, tapijt, linoleum en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij de leverancier naar de geschiktheid voor vloerverwarming en mogelijke voorwaarden waaronder het product aangebracht moet worden.

Meestal wordt dit aangegeven met het volgende icoon:



Onderstaande vloerafwerkingen zijn niet geschikt in combinatie met vloerverwarming:

- Parket van zacht hout zoals beuken, vuren en berken;
- Parket van lange planken;
- Vloerafwerkingen die zwevend moet worden gelegd (los op een tussenlaag van schuim);
- Vloerbedekking met een foamrug;
- Vloerbedekking met toepassing van een ondertapijt.

Leveranciers van vloerbedekking vermelden steeds vaker wat de warmteweerstand is. Als de warmteweerstand ( $R_c$ ) minder is dan  $0,09 \text{ (m}^2\text{K)/W}$  is de vloerbedekking zonder meer geschikt. Als een parketvloer op een onderlaag moet worden gelegd, moet de warmteweerstand van de parketvloer opgeteld bij de warmteweerstand van de onderlaag minder zijn dan  $0,09 \text{ (m}^2\text{K)/W}$ .

### **Warm tapwater**

De woning wordt voorzien van warm tapwater welke via de afgifteset in de woning komt. Vanuit de afgifteset zal het warm water naar de diverse warm water tappunten worden gebracht. De keuken is voorzien van een loze leiding voor een boiler.

### **Ventilatie**

De woning is uitgerust met een mechanische balansventilatie door middel van een WTW-unit. Een systeem dat frisse buitenlucht toevoert en gebruikte lucht afvoert, waarbij de warmte uit de af te voeren lucht (her)gebruikt wordt om de in te blazen lucht voor te verwarmen. In de zomer werkt het systeem omgekeerd.

Het ventilatiesysteem werkt automatisch op basis van vraaggestuurde ventilatie. Het systeem zorgt ervoor dat de hoeveelheid luchtafvoer en luchttoevoer altijd in balans zijn. In de badkamer is een bedieningsschakelaar voorzien ten behoeve van het tijdelijk opschalen van de ventilatie tijdens het douchen. De woonkamer en hoofdslaapkamer zijn voorzien van een  $\text{CO}_2$ -ruimtesensor. Deze zorgen er voor dat zodra het  $\text{CO}_2$ -gehalte te hoog wordt, de WTW-installatie wordt opgeschaald.

De inblaas- en afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof en staan indicatief (aantal en positie) aangegeven op de verkooptekening. In de woonkamer en slaapkamers zitten inblaasventielen en in de technische ruimte/berging, keuken, toilet en badkamer zitten afvoerventielen. De ventielen zijn niet verplaatsbaar. Het toepassen van voorverwarmde lucht heeft invloed op de ruimtetemperatuur, ook als de vloerverwarming niet verwarmt.

Om het ventilatiesysteem in balans te houden en goed te laten functioneren, mag er in de keuken alleen een recirculatieafzuigkap worden toegepast. Over het toe te passen type recirculatieafzuigkap kan de keukenleverancier je adviseren. Tevens moeten de ramen alleen gebruikt worden voor kort doorspuien van de ruimtes en niet langdurig open staan, want ook daardoor werkt het ventilatiesysteem niet optimaal.

### **Binnenriolering**

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwaterriool.

De afvoeren worden conform de verkooptekening aangebracht. Ter plaatse van de woningscheidende metal studwanden zitten de afvoeren voor de wasmachine, droger en/of keuken tegen de wand.

De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- de afvoeren van de closetpot(ten) en het fonteintje in de toiletruimte;
- de afvoeren van de wastafel(s), douchehoek en optioneel bad in de badkamer;
- de afvoer voor een wasmachine;
- de afvoeren van spoelbak en vaatwasser in de keuken.

### **Waterinstallatie**

De woning wordt aangesloten op het drinkwaterleidingnet van Brabant Water. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en zijn vervaardigd uit kunststof.

Vanaf de watermeter in de meterkast wordt een koudwaterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende voorzieningen:

- de spoelopstelling en vaatwasser in de keuken;
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte en badkamer indien er een toilet aanwezig is;
- de koudwaterkraan van het fonteintje in de toiletruimte;
- de wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer(s);
- de douchemengkraan (en optioneel badmengkraan) in de badkamer(s);
- de wasmachineaansluiting.

### **Elektrotechnische installaties**

De elektrische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten.

In de woningen worden in hoofdlijnen de volgende aansluitingen aangebracht conform verkooptekening.

Hoogte boven vloer circa 300 mm:

- wandcontactdozen verblijfsruimten
- wandcontactdozen overig
- UTP aansluitingen
- loze leidingen

Hoogte boven vloer circa 1.050 mm:

- schakelaars (inclusief wandcontactdozen indien gecombineerd);
- wandcontactdoos wasmachine/wasdroger.

Hoogte boven vloer circa 1.250 mm:

- wandcontactdozen boven aanrechtblad

Hoogte boven vloer circa 1.500 mm:

- thermostaat in de woonkamer en slaapkamer(s).

De hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de afgewerkte vloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals bijvoorbeeld de verwarmingsinstallatie of mechanische ventilatie-unit. De aantallen, plaats en soort zijn op de tekening van de betreffende woningen indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in de woning worden uitgevoerd als kunststof in de kleur helder wit.

De positie van de inbouwdozen in de woningscheidende metal studwanden is zorgvuldig afgestemd om te voldoen aan de geluidseisen. Hetgeen betekent dat elektrapunten in deze wanden slechts zeer beperkt verplaatsbaar zijn en alleen door toepassing van een extra speciale inzetvoorziening conform onze Woonwensenlijst. In de berging, technische ruimte en/of achter de keukenkastjes zal opbouw schakelmateriaal toegepast worden, indien noodzakelijk voor het behalen van de geluidswerende prestaties van de woningscheidende metal studwanden. Leidingen worden tevens in de wand weggewerkt met uitzondering van de meterkast.

#### **Wasmachine en wasdroger**

Standaard bevinden zich in de woning twee enkele wandcontactdozen op een aparte elektragroep: één voor de wasmachine en één voor de wasdroger.

#### **Data**

In de woonkamer en de hoofslaapkamer worden bedrade aansluitpunten aangebracht voor data (UTP). Loze leidingen worden aangebracht conform de verkooptekening.

#### **Rookmelders**

De woning wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) welke is/zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.

#### **Keukeninstallatie**

De installaties van de keuken zijn afgestemd op de keukenindeling welke op de verkooptekening staat weergegeven. Aansluitpunten keukeninstallatie conform keukeninstallatietekening (zie bijlage B). De basisaansluitpunten voor elektra, riolering en/of water, conform de keukeninstallatietekening kunnen éénmaal verplaatst worden binnen de keukenzone zonder dat er voor deze installatiewerkzaamheden extra kosten in rekening gebracht worden, mits de wijzigingen voor de afgesproken deadline worden doorgegeven en de keuken via onze projectleverancier wordt geleverd.

#### **Zonnepanelen**

De woningen krijgen een aantal zonnepanelen conform de BENG berekening welke zijn aangesloten op de meterkast van de woning. Er is geen ruimte beschikbaar voor extra panelen.

### 3.6 Kleur- en materialenstaat buitenafwerking stadswoningen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>GEVELAFWERKING</b>		
Betonnen kolommen, banden en bankjes	Prefab beton	Grijswit
Metselwerk	Baksteen	Geel genuanceerd
<b>GEVELOPENINGEN</b>		
Kozijnen + draaiende delen	Aluminium	Grijswit
Speedgate + looppoortje entree	Stalen kader	Grijswit
stallingsgarage		
Poort-hekwerk	Staal	Grijswit
Dakkappen schoorstenen		Antraciet
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Blank
Beglazing	HR++	Helder
Waterslagen (onder gevelkozijnen)	Aluminium	Kleur kozijn
<b>BALKONS &amp; TERRASSEN</b>		
Franse balkons	Staal	Grijswit
Privacyscherm dakterras 3e verdieping type K-C1	Glas	Gematteerd
Dakterras laag 1 daktuin	In hoogte verstelbare tegel-dragers en betontegels	Grijs
Dakterrassen 3e verdieping type K-C1	In hoogte verstelbare tegel-dragers en betontegels	Grijs
<b>DAKEN</b>		
Dak	Bitumineuze dakbedekking	Mossedum beplanting en grindstroken/daktegels (i.c.m. PV panelen)
Dakrand setback	Cementvezelplaat	N.T.B.
Daktrim	Aluminium	N.T.B.

### Kleur- en materialenstaat binnenafwerking stadswoningen

Onderdeel	Materiaal	Type	Kleur
<b>KOZIJNEN</b>			
Binnenkozijnen	Stalen montagekozijn, ge-coat	Opdek, deurhoog zonder bovenlicht	Wit
Binnendeur algemeen	Honingraat, opdek, afgelakt	Superlak lijndeur CN55	Wit
Hang- en sluitwerk	RVS	Svedex kruk House, Wood of World met rozetten	RVS
<b>VLOERAFWERKING</b>			
Vloerafwerking algemeen	Anhydriet	CW16	Naturel
Vloerafwerking badkamer	Tegelwerk afm. 600x600mm, douchehoek op afschot naar douche-goot	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
Vloerafwerking toilet	tegelwerk afm. 600x600mm	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
<b>PLAFONDAFWERKING</b>			
Plafondafwerking	Spackspuitwerk	Brander Crystal	Wit
<b>WANDAFWERKING</b>			
Wandafwerking algemeen	Behangklaar	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
Wandafwerking badkamer	Tegelwerk afm, 300x600 mm, liggend verwerkt tot plafond	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
Wandafwerking toilet	Tegelwerk afm.300x600 mm, liggend verwerkt tot 1 rij boven reservoir	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
	Spackspuitwerk vanaf tegelwerk tot plafond	Brander Crystal	Wit
Tegelwerk profielen uitwendige hoek	RVS	Kwartrond	
<b>SANITAIR</b>			
Sanitair	Keramisch	Conform bijlage A	Wit

### 3.7 Overzicht voorlopige energielabels per bouwnummer

Bouwnummer	Type	Type aanduiding	Verdieping	Voorlopig energielabel
1	Stadswoning Noord	C2	0-1-2-3	A+++
2	Stadswoning Noord	C2	0-1-2-3	A+++
3	Stadswoning Noord	C2	0-1-2-3	A+++
4	Stadswoning Noord	C2	0-1-2-3	A+++
5	Stadswoning Noord	C2	0-1-2-3	A+++
6	Stadswoning Noord	C2	0-1-2-3	A+++
7	Stadswoning Noord	C2	0-1-2-3	A+++
8	Stadswoning Oost	C6	0-1-2-3	A+++
9	Stadswoning Oost	C5	0-1-2-3	A+++
10	Stadswoning Oost	C4	0-1-2-3	A+++
11	Stadswoning Oost	C3	0-1-2-3	A+++
12	Stadswoning Oost	C3	0-1-2-3	A+++
13	Stadswoning Oost	C3	0-1-2-3	A+++
14	Stadswoning Oost	C3	0-1-2-3	A+++
15	Stadswoning Oost	C4	0-1-2-3	A+++
16	Stadswoning Oost	C4	0-1-2-3	A+++
17	Stadswoning Oost	C7	0-1-2-3	A+++
18	Stadswoning Zuid	C1	0-1-2-3	A+++
19	Stadswoning Zuid	C1	0-1-2-3	A+++
20	Stadswoning Zuid	C1	0-1-2-3	A+++
21	Stadswoning Zuid	C1	0-1-2-3	A+++
22	Stadswoning Zuid	C1	0-1-2-3	A+++
23	Stadswoning Zuid	C1	0-1-2-3	A+++
24	Stadswoning Zuid	C1	0-1-2-3	A+++



**Huybregts Relou**  
Bouw



**CRA Vastgoed**  
Ontwikkeling



**Smeets**  
Bouw



**Van Heur**  
Bouw & Onderhoud



**VB Bouw**  
Bouw & Onderhoud



**Huybregts Relou**  
Bouw



**Smeets**  
Vastgoed-service



**Van Miltenburg**  
Bouw & Onderhoud

[www.huybregts-relou.nl](http://www.huybregts-relou.nl)