



# Verkoopinformatie en Technische Omschrijving 58 koopappartementen '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	11
	Fietsenstalling	11
	Daken	11
	Daktuin	11
	Dakterrassen & balkons	12

# Inhoudsopgave

3.3	Afbouw algemene ruimten	12
	Binnenkozijnen en -deuren	12
	Hang- en sluitwerk	12
	Trappen en balustraden	12
	Vloerafwerking	12
	Wand- en plafondafwerking	12
	Installaties	13
	Liften	13
3.4	Afbouw appartementen	13
	Wanden	13
	Binnenkozijnen en -deuren	13
	Vloerafwerking	14
	Wand- en plafondafwerking	15
	Tegelwerk	16
	Overige voorzieningen	16
	Sanitair	16
	Keuken	16
	Berging/technische ruimte	17
	Binnentimmerwerk	17
	Schilderwerk	18
3.5	Installaties appartementen	18
	Duurzaamheid	18
	Verwarming en koeling	18
	Warm tapwater	19
	Ventilatie	20
	Binnenriolering	20
	Waterinstallatie	20
	Elektrotechnische installaties	21
	Wasmachine en wasdroger	21
	Data	21
	Belinstallatie/videfoon	22
	Rookmelders	22
	Keukeninstallatie	22
3.6	Kleur- en materiaalstaten	23
3.7	Overzicht voorlopige energielabels per bouwnr.	28

# 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 het appartement door de aannemer vastgelegd. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de appartementen, 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 58 appartementen in de Bloom. Naast deze appartementen omvat dit bouwdeel ook een kleinschalige woon-/zorggemeenschap, 24 stadswoningen en een tweelaagse 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 appartementen worden gebouwd met het officiële, door de overheid erkende, waarborgcertificaat van Woningborg. Dit houdt onder meer in, dat het appartement voldoet aan bepaalde garantienormen. Het waarborgcertificaat van Woningborg waarborgt dat je appartement 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 het appartement bij Woningborg garandeert de aannemer tevens de kwaliteit van het appartement 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 appartementen uit het onderhavige plan zijn aangemeld en geregistreerd bij Woningborg. Nadat je tot de koop van een appartement 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 het appartement koopt, sluit je een koopovereenkomst voor het appartementsrecht met de ontwikkelaar en een aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de realisatie van je appartement. 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 het appartement koopt, informeert de makelaar je nader. Nadrukkelijk wijzen wij erop om, zolang er nog opschortende en/of ontbindende voorwaarden in je overeenkomst zijn opgenomen, nog geen andere verplichting (zoals bijvoorbeeld het kopen van een keuken) aan te gaan.

### **De hypotheek**

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

### **De eigendomsoverdracht**

De eigendomsoverdracht van het appartement 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 je appartement vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de notariële akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers, waardoor de eigendom van het appartementsrecht op je 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 appartement 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 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 je 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 je nieuwbouwappartement 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 appartement, 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.

### **Energielabel**

Alle nieuwbouwwoningen krijgen bij de oplevering een energielabel. Dit label geeft aan hoe energiezuinig je appartement is. Hierbij is gekeken naar de isolatie van het appartement en de installaties die nodig zijn voor verwarming, koeling, warm water en ventilatie. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning is het voorlopige energielabel bekend. Het voorlopige energielabel voor deze appartementen is afhankelijk van de grootte van het appartement en de ligging in het gebouw en varieert van A++ tot A+++ . Een overzicht van het voorlopige energielabel per bouwnummer vind je in tabel 3.7.

Bij de oplevering ontvang je het definitieve energielabel van je appartement. Dit definitieve energielabel kan afwijken van het voorlopige energielabel, 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 je appartement geheel naar je wens kunt laten uitvoeren. De vaak voorkomende wijzigingen zijn vertaald in een woonwensenlijst. Eventuele andere woonwensen kunnen worden voorgelegd bij je 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 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. Algemene ruimten zoals gangen, trappenhuizen en lift dienen operationeel te zijn alvorens je appartement kan worden opgeleverd.

Naarmate de bouw vordert, kan een betere prognose van de datum van oplevering worden gegeven. Bij de verkoop van je huidige woning of appartement doe je er goed aan om in de koopakte een clausule 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.

Het gehele appartement 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 het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/opname, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door jou 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 het appartement 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 het appartement/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 het appartement. 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 je wooncoach.

### **Werkzaamheden direct na oplevering**

Veelal is er sprake van een vochtig klimaat in het appartement (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 het appartement 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 appartementen, 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 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 begane grondvloer wordt in het werk gestort. De vloer van de verdiepingsvloeren en het dak van het wooncomplex 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 en fietsenstalling 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 kalkzandsteenelementen 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 van de appartementen worden uitgevoerd in houtskeletbouw.

## 3.2 Gevels en dak

### Gevels

De gevels van de appartementen in de toren worden uitgevoerd in keramische gevelelementen conform de verkooptekening. De wanden en plafonds van de loggia's worden afgewerkt met gevelstucwerk.

### Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, deuren en ramen in de gevels van de appartementen 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. Alle beglazing is van binnenuit bewasbaar. Voor de toegang van de balkons of loggia's van de appartementen wordt een draai-/valdeur toegepast. Bij de penthouses (bouwnummer 81-82) zijn er tevens schuifpuien opgenomen.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk wat voldoet aan weerstandsklasse 2. De glasopeningen in de buitenkozijnen, -ramen en -deuren 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 breuken. Dit kan ontstaan door bijvoorbeeld een gedeeltelijke beschaduwing, ten gevolge van het afplakken van beglazing met stickers e.d. Ook kan dit ontstaan door te hoge temperaturen door onder andere het aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas.

### **Zonwering**

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

### **Stallingsgarage**

Ter plaatse van de stadswoningen is over twee lagen een halfverdiepte stallingsgarage voorzien. Aan de Dirk Boutslaan is de toegang voor de auto's, waar per parkeerlaag een hellingbaan met stoplichtfunctie en een speedgate voorzien is. De hellingbaan is 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.

### **Fietsenstalling**

Op de begane grond in de toren bevindt zich een gesloten stallingsruimte voor fietsen en scooters.

Deze is niet/minimaal geventileerd en derhalve niet geschikt voor 'draaiende' verbrandingsmotoren. De stallingsruimte is voorzien van (hoog/laag) fietsenrekken, deels met oplaadvoorziening. Daarnaast is er nog een separate scootmobielruimte direct achter de liften gelegen. De toegangsdeur naar deze ruimte is voorzien van een deurautomaat.

### **Daken**

De platdakconstructie van de appartementen 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). Het dak wordt afgewerkt met tegels en grindstroken. De daken en de inrichting daarop zijn eigendom van de VvE en bereikbaar via een geïsoleerd dakluik met schaartrap, welke gesitueerd is in de lifthal.

Op de daken of in de dakrand worden noodoverstorten voorzien, zodat in geval van een verstopping het water altijd van het dak wordt afgevoerd.

### **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 uitwendige balkons van de appartementen zijn van prefab beton met anti-slipprofilering aan de bovenzijde en voorzien van een hekwerk met aluminium balusters en glaspanelen. Het is niet mogelijk om hier tegels op aan te brengen.

De inpandige loggia's worden voorzien van isolatie, dakbedekking, betontegels en een hekwerk met aluminium balusters en glaspanelen. De bouwnummers 26, 27, 30 en 31 hebben een dakterras op het dak van de woon-/zorggemeenschap.

## **3.3 Afbouw algemene ruimten**

### **Binnenkozijnen en -deuren**

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

### **Hang- en sluitwerk**

Op de buiten-, binnenkozijnen en deuren is het hang- en sluitwerk van aluminium. Diverse deuren worden voorzien van deurdrangers. Deze staan aangegeven op de plattegronden. Op de twee hoofdentrees en toegang tot de fietsenstalling komen deurautomaten die de deuren automatisch openen. Tevens zijn hier ook bellentableaus met intercom voorzien.

### **Trappen en balustraden**

In het trappenhuis worden prefab betonnen trappen en bordessen geplaatst. 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**

De vloer van de posthal is voorzien van een schoonloopmat en in de entreehal, waar de liften zich bevinden, en in de scootmobielruimte is de vloer afgewerkt met keramische tegels. De dekvloer in de fietsenstalling wordt alleen afgewerkt met een transparante stofbinder. In de centrale hal op de verdiepingen wordt een vloerbedekking aangebracht.

In de entreezone van de stallingsgarage is de vloer afgewerkt met keramische vloertegels. De overige vloeren zijn uitgevoerd als gevulderd beton en verder onbehandeld. Zie kleur- en materiaalstaat algemeen 3.6.

### **Wand- en plafondafwerking**

In de posthal zijn alle postkasten van de appartementen opgenomen. In de hoge entreehal zijn de wanden voorzien van spackspuitwerk. De onderzijde van de betonnen verdiepingsvloer is hier geïsoleerd met daaronder een systeemplafond. De wanden en plafonds in de fietsenstalling worden geïsoleerd waar nodig in verband met thermische eisen, maar verder niet afgewerkt.

In de entreezone van de stallingsgarage worden de wanden en plafonds voorzien van spackspuitwerk. De kalkzandsteen- (vellingkant) 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 geschiedt via de openingen in de speedgates. Daarnaast is er in de stallingsgarage een brandmeldinstallatie opgenomen met volledige bewaking en doormelding.

De algemene ruimtes zijn onverwarmde ruimtes, waarin waar nodig ventilatie wordt voorzien.

In de werkkast, die op de tekening staat aangegeven, wordt een uitstortgootsteen geplaatst voor de algemene schoonmaak.

### **Liften**

In de algemene ruimte van het wooncomplex worden een tweetal liften voorzien, waarvan één als brandweerlift is uitgevoerd.

## **3.4 Afbouw appartementen**

### **Wanden**

De niet dragende wanden in de appartementen 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 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.

### **Binnenkozijnen en -deuren**

Alle appartementen hebben een stalen voordeurkozijn met een deur in geluidwerende uitvoering. De deur is voorzien van een deurspion en een vrijloopdranger, die aangesloten is op de brandmeldinstallatie.

De meterkasten in de appartementen worden uitgevoerd met bouwkundige wanden en een stalen kozijnen met binnendeur. De meterkastdeur zal worden voorzien van een ventilatievoorziening conform de eisen van het NUTS-bedrijf. Voor de overige binnenkozijnen geldt dat het type kozijn en type binnendeur afhankelijk is van het type appartement. 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 antracietkleurige 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.

### 2- en 3-kamerappartement type A1, A2 en A4

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in stalen opdek nastelkozijnen met bovenlicht en volle bovendorpel, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit. Het bovenlicht wordt voorzien van transparant, enkel glas met uitzondering van de meterkast waar een wit boardpaneel toegepast wordt. Binnenkozijnen in de betonwanden worden vanuit constructief oogpunt uitgevoerd in standaard deurhoogte en zonder bovenlicht. De binnendeuren worden uitgevoerd in opdekuitvoering met honinggraatvulling en fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

Het hang- en sluitwerk is van geanodiseerd aluminium. De deuren worden voorzien van een kruk model recht met kortschilden.

De binnendeuren van de toiletruimte 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.

### 3-kamerappartement type A5

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in stalen opdek nastelkozijnen, standaard deurhoogte zonder bovenlicht en fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

De binnendeuren worden uitgevoerd in opdekuitvoering met honinggraatvulling en fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

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.

### 3-kamerappartement type A6 en A7

#### Penthouse type A8

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd in stalen stompe nastelkozijnen zonder bovenlicht, fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit en worden voorzien van RVS scharnieren en RVS sluitplaat. De binnendeuren worden uitgevoerd in stompe uitvoering met honinggraatvulling en fabrieksmatig afgelakt in de kleur wit.

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.

### **Vloerafwerking**

De vloeren in het appartement 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.

Indien de koper 'harde' vloerafwerking aanbrengt dient ook rekening te worden gehouden met de geldende geluidseisen om geluidsoverlast voor omwonenden te voorkomen.

De 'harde' vloerafwerking dient rechtstreeks op de bovenzijde van de dekvloer aangebracht te worden door middel van lijmen of dergelijke, zonder een extra tussenlaag. De vloerafwerking dient geheel vrij van wanden, kozijnen, leidingen en dergelijke gehouden te worden, afgestemd op de reeds aanwezige zwevende vloeropbouw van het appartement. Eventuele plinten of plinttegels dienen vrijgehouden te worden van de verend opgelegde vloer. Een uiterst zorgvuldige uitvoering is hierbij een vereiste. De geluidsisolatie-index wordt bepaald volgens de norm NEN 5077.

Aangezien de appartementen worden voorzien van een anhydriet vloer dient tevens rekening te worden gehouden met de hechting van de aan te brengen vloerafwerking. Omdat er vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen in de zwevende dekvloeren van de woningen is het niet mogelijk om te boren/spijkeren in deze zwevende dekvloeren.

### **Wand- en plafondafwerking**

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 wandtegels in het toilet en de badkamer bij type A1, A2, A4 en A5.

*\* Wanden 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 inloopdouche. 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 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.

Je wordt uitgenodigd door de tegelleverancier, waar u de gelegenheid wordt geboden om de tegels zoals omschreven in bijlage A van deze Technische Omschrijving in de showroom van BMN Best te bezichtigen.

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 of marmer composiet (bij uitvoering hoek- en tussenappartement type A1, A2 en A4) 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 appartement zit een keuken overeenkomstig de verkooptekening en de brochure van Nuva Keukens dan wel Goergen 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 appartementen worden de nodige aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in de appartementen aangebracht of los geleverd.



### **Schilderwerk**

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

## **3.5 Installaties appartementen**

### **Duurzaamheid**

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

Het appartement 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.

De installatie dient in stand te worden gehouden en koper mag geen andere verwarmingsinstallatie aanbrengen. De afgifteset voorziet het appartement van warm water en van warmte en/of koeling voor de vloerverwarming. Het verbruik van het appartement wordt per appartement geregistreerd.

Hieronder wordt bij een aantal installatieonderdelen het installatieconcept verder toegelicht.

### **Verwarming en koeling**

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

Om de appartementen 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 appartementen, behoudens de meterkast en berging/technische ruimte 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 appartement 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 het appartement maximaal enkele graden lager zijn dan in een vergelijkbaar appartement 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,- werk kamers : 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 dekvlouren 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**

Het appartement wordt voorzien van warm tapwater welke via de afgifteset in het appartement 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**

Het appartement 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 CO<sub>2</sub>-ruimtesensor. Deze zorgen er voor dat zodra het CO<sub>2</sub>-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

## **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**

Het appartement 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 wastafelmengkraan(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 appartementen 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);
- videofoon in de woonkamer.

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 appartementen indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in het appartement 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 het appartement twee enkele wandcontactdozen op een aparte elektagroep: één voor de wasmachine en één voor de wasdroger.

### **Data**

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

### **Belinstallatie/videfoon**

Bij de ingang van de toren van De Bloom is een bellentableau, gekoppeld aan de intercominstallatie, voorzien waar bezoekers kunnen aanbellen. Naast de entreedeur van het appartement is aan de buitenzijde een beldrukker ten behoeve van een deurbel aangesloten. Deze zit gekoppeld aan de intercom in de woonkamer.

In het appartement wordt een videfoon met kleurendisplay opgehangen waarmee de toegangsdeur beneden op afstand te openen is.

### **Rookmelders**

Het appartement 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 én de keuken via onze projectleverancier wordt geleverd.

### 3.6 Kleur- en materialenstaat buitenafwerking appartementen

Onderdeel	Materiaal	Kleur
<b>GEVELAFWERKING</b>		
Gevelbekleding incl. pergola laag 0+1	Keramische elementen	2 nader te bepalen 'natuurtinten'
Pergola laag 0+1 (overige zijdes)	Prefab beton	Grijswit
Wanden en plafonds loggia's	Stucwerk	Grijswit
<b>GEVELOPENINGEN</b>		
Kozijnen + draaiende delen	Aluminium	Champagne
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Blank
Beglazing	HR++	Helder
Waterslagen (onder gevelkozijnen)	Aluminium	Kleur kozijn
<b>BALKONS &amp; TERRASSEN</b>		
Balkons (type A1, A2 en A4)	Prefab beton met anti-slip profilering	Grijswit
Balkons (type A5, A6 en A7)	Prefab beton met betontegels op verstelbare tegeldragers	Grijs
Dakterrassen (type A8, A2 op 4e verdieping)	In hoogte verstelbare tegel- dragers en betontegels	Grijs
Balustraden balkons (type A1 t/m A8)	Stalen hekwerk met glaspanelen	Champagne
Randafwerking dakterrassen (type A6, A7 en A8)	Aluminium	Champagne
<b>DAKEN</b>		
Dak	Bitumineuze dakbedekking met grindlaag en ballast betontegels	N.T.B.
Setback dakranden	Vezelcementbeplating	N.T.B.
Daktrim	Aluminium	N.T.B.

**Kleur- en materiaalstaat binnenafwerking algemeen**

Onderdeel	Materiaal	Type	Kleur
<b>KOZIJNEN</b>			
Binnenkozijnen Binnendeur algemeen (4x) Binnendeur hydrofoor/werkkast Hang- en sluitwerk	Hout Hout voorzien van hpl Hout voorzien van hpl Aluminium	Fabricaat Svedex  Stomp met glasopening Stomp dichte uitvoering N.T.B.	Wit N.T.B. N.T.B. N.T.B.
<b>VLOERAFWERKING</b>			
Entree/posthal Lifthal Scootmobielruimte Trappenhuis begane grond (incl. gang fietsenstalling - lifthal) Fietsenstalling Trappenhuis verdieping Lifthal verdieping Hal woningentrees verdieping	Naaldvilt Tegelwerk afm. 600x600 mm Tegelwerk afm. 600x600 mm Vloercoating  Vloerolie Vloerbedekking Vloerbedekking Vloerbedekking	Schoonloopmat N.T.B. Als lifthal N.T.B.  Impregneer Tapijt Tapijt Tapijt	N.T.B. N.T.B. N.T.B. N.T.B.  Transparant N.T.B. N.T.B. N.T.B.
<b>PLAFONDAFWERKING</b>			
Entree / posthal Lifthal Scootmobielruimte Trappenhuis begane grond (incl. gang fietsenstalling - lifthal) Fietsenstalling Trappenhuis verdieping Lifthal verdieping (m.u.v. 4e verd.) Hal woningentrees (m.u.v. 4e verd.) Lifthal+hal woningentrees 4e verd.	Systeemplafond Systeemplafond Systeemplafond Systeemplafond  Geïsoleerde plafondplaat Celluloze vezels Celluloze vezels Celluloze vezels Systeemplafond	Akoestisch, doorzak Akoestisch, doorzak Standaard, doorzak Standaard, doorzak  Houtwolcement Akoestisch spuitwerk Akoestisch spuitwerk Akoestisch spuitwerk Standaard, doorzak	Wit Wit Wit Wit  Wit Wit Wit Wit Wit
<b>WANDAFWERKING</b>			
Entree/posthal Lifthal Scootmobielruimte Trappenhuis begane grond (incl. gang fietsenstalling - lifthal) Fietsenstalling Trappenhuis verdieping Lifthal verdieping Hal woningentrees verdieping	Spackspuitwerk Spackspuitwerk Spackspuitwerk Spackspuitwerk  Onafgewerkt Spackspuitwerk Spackspuitwerk Spackspuitwerk	Brander Brillant Brander Brillant Brander Brillant Brander Brillant  Brander Brillant Brander Brillant Brander Brillant	Wit Wit Wit Wit  Wit Wit Wit



#### Kleur- en materialenstaat binnenafwerking appartement type A1, A2 en A4

Onderdeel	Materiaal	Type	Kleur
<b>KOZIJNEN</b>			
Binnenkozijnen	Stalen montagekozijn, ge-coat	Opdek, verdiepingshoog met bovenlicht	Wit
Binnendeur algemeen	Honingraat, opdek, afgelakt	Superlak 1.0	Wit
Binnendeur hal-woonkamer	Honingraat, opdek, afgelakt	Superlak lijndeur CN55, AL14 of CN12	Wit
Hang- en sluitwerk	Aluminium	Buva D'sign Plus kruk 110 en kortschilden 45x185 mm	F1
<b>VLOERAFWERKING</b>			
Vloerafwerking algemeen	Anhydriet	CW16	Naturel
Vloerafwerking badkamer	Tegelwerk afm. 300x300 mm, douchehoek op afschot naar douchegoot	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
Vloerafwerking toilet	Tegelwerk afm. 300x300 mm	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
<b>PLAFONDAFWERKING</b>			
Plafondafwerking	Spackspuitwerk	Brander Crystal	Wit
<b>WANDAFWERKING</b>			
Wandafwerking algemeen	Behangklaar		
Wandafwerking badkamer	Tegelwerk afm.150x300 mm, liggend verwerkt tot plafond	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
Wandafwerking toilet	Tegelwerk afm.150x300 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	Aluminium	Kwartrond	Wit
<b>SANITAIR</b>			
Sanitair	Keramisch	Conform bijlage A	Wit

### Kleur- en materialenstaat binnenafwerking appartement type A5

Onderdeel	Materiaal	Type	Kleur
<b>KOZIJNEN</b>			
		Fabricaat Svedex	
Binnenkozijnen	Stalen montagekozijn, gecoat	Opdek, deurhoog zonder bovenlicht	Wit
Binnendeur algemeen	Honingraat, opdek, afgelakt	Superlak lijndeur CN55	Wit
Binnendeur hal-woonkamer	Honingraat, opdek, afgelakt	Superlak glasdeur CN07	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 douchegoot	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

Kleur- en materiaalstaat binnenaafwerking appartement type A6, A7 en A8

Onderdeel	Materiaal	Type	Kleur
<b>KOZIJNEN</b>			
Binnenkozijnen	Stalen montagekozijn, gecoat	Stomp, deurhoog zonder bovenlicht	Wit
Binnendeur algemeen	Honingraat, stomp, afgelakt	Superlak lijndeur CN55, AL14 of CN12	Wit
Binnendeur hal-woonkamer Hang- en sluitwerk	Honingraat, stomp, afgelakt RVS	Superlak glasdeur CN07 Svedex kruk House, Wood of World met rozetten	Wit RVS
<b>VLOERAFWERKING</b>			
Vloerafwerking algemeen Vloerafwerking badkamer	Anhydriet Tegelwerk afm. 600x600mm, douchehoek op afschot naar douchegoot	CW16 Keramisch, conform bijlage A	Naturel 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 Wandafwerking badkamer	Behangklaar Tegelwerk afm.300x600 mm, liggend verwerkt tot plafond	Keramisch, conform bijlage A	N.T.B.
Wandafwerking toilet Tegelwerk profielen uitwendige hoek	Tegelwerk afm.300x600 mm, liggend verwerkt tot plafond RVS	Keramisch, conform bijlage A Kwartrond	N.T.B.
<b>SANITAIR</b>			
Sanitair	Keramisch	Conform bijlage A	Wit

### 3.7 Overzicht voorlopige energielabels per bouwnummer

Bouwnummer	Type	Type aanduiding	Verdieping	Voorlopig energielabel
25	2-kamerappartement	A1	4	A+++
26	3-kamerappartement	A2	4	A++
27	3-kamerappartement	A2	4	A++
28	2-kamerappartement	A1	4	A+++
29	2-kamerappartement	A1	4	A+++
30	3-kamerappartement	A2	4	A++
31	3-kamerappartement	A2	4	A++
32	2-kamerappartement	A1	4	A+++
33	2-kamerappartement	A1	5	A+++
34	3-kamerappartement	A2	5	A++
35	3-kamerappartement	A2	5	A++
36	2-kamerappartement	A1	5	A+++
37	2-kamerappartement	A1	5	A+++
38	3-kamerappartement	A2	5	A++
39	3-kamerappartement	A2	5	A++
40	2-kamerappartement	A1	5	A+++
41	2-kamerappartement	A1	6	A+++
42	3-kamerappartement	A2	6	A++
43	3-kamerappartement	A2	6	A++
44	2-kamerappartement	A1	6	A+++
45	2-kamerappartement	A1	6	A+++
46	3-kamerappartement	A2	6	A++
47	3-kamerappartement	A2	6	A++
48	2-kamerappartement	A1	6	A+++
49	3-kamerappartement	A4	7	A++
50	3-kamerappartement	A4	7	A++
51	3-kamerappartement	A5	7	A++
52	3-kamerappartement	A4	7	A++
53	3-kamerappartement	A4	7	A++

### Overzicht voorlopige energielabels per bouwnummer

Bouwnummer	Type	Type aanduiding	Verdieping	Voorlopig energielabel
54	3-kamerappartement	A5	7	A+++
55	3-kamerappartement	A4	8	A++
56	3-kamerappartement	A4	8	A++
57	3-kamerappartement	A5	8	A++
58	3-kamerappartement	A4	8	A++
59	3-kamerappartement	A4	8	A++
60	3-kamerappartement	A5	8	A+++
61	3-kamerappartement	A4	9	A++
62	3-kamerappartement	A4	9	A++
63	3-kamerappartement	A5	9	A++
64	3-kamerappartement	A4	9	A++
65	3-kamerappartement	A4	9	A++
66	3-kamerappartement	A5	9	A+++
67	3-kamerappartement	A4	10	A++
68	3-kamerappartement	A4	10	A++
69	3-kamerappartement	A5	10	A++
70	3-kamerappartement	A4	10	A++
71	3-kamerappartement	A4	10	A++
72	3-kamerappartement	A5	10	A+++
73	3-kamerappartement	A7	11	A+++
74	3-kamerappartement	A7	11	A+++
75	3-kamerappartement	A6	11	A+++
76	3-kamerappartement	A6	11	A+++
77	3-kamerappartement	A7	12	A+++
78	3-kamerappartement	A7	12	A+++
79	3-kamerappartement	A6	12	A+++
80	3-kamerappartement	A6	12	A+++
81	Penthouse	A8	13	A++
82	Penthouse	A8	13	A++



**Huybregts Relou**  
Bouw



**CRA Vastgoed**  
Ontwikkeling



**Smeets**  
Bouw



**Van Heur**  
Bouw & Onderhoud



**VB Bouw**  
Bouw & Onderhoud



**Huybregts Relou**  
Bouw



**Smeets**  
Vastgoedsservice



**Van Miltenburg**  
Bouw & Onderhoud

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