



Verkoopinformatie en Technische Omschrijving

18 appartementen 'De Antonius' - Valkenswaard



CRA
VASTGOED



HUYBREGTS RELOU
BOUW

Algemene gegevens

Voor u ligt de technische omschrijving van uw appartement. Hierin wordt per onderdeel in tekst uitgelegd hoe uw appartement is samengesteld, afgewerkt en wat u in de diverse ruimten mag verwachten. Deze technische omschrijving is onderdeel van de contractstukken bij de koop van uw appartement en is onlosmakelijk verbonden met de verkooptekeningen.

Project / Locatie

Herbestemming van de centraal gelegen voormalige Sint Antonius van Paduakerk. Gelegen op de hoek Eindhovenseweg en Carolusdreef in Valkenswaard. Hier ontwikkelt CRA Vastgoed de Antoniuskerk. Hierin worden 18 appartementen gerealiseerd. Dankzij een goed doordacht plan in samenwerking met de architect worden er 18 verschillende woningen gecreëerd, elk uniek en met een eigen uitstraling. Het karakter van de kerk zal hierbij intact blijven. Zo wordt het 'nieuwe' luxueus wonen gecombineerd met de historie van de kerk.

Enkele bijzondere eigenschappen van de kerk blijven bewaard, zoals het 'schip' dat gehandhaafd blijft en bij de entree zal een kappelletje blijven bestaan, waar men nog altijd een kaarsje kan komen aansteken. De trap en lift zijn in de nieuwe situatie uit de centrale hal geplaatst.

Hierdoor wordt juist de hoge centrale vrije ruimte (zoals die oorspronkelijk in de kerk aanwezig was) mooi gecombineerd met een eigentijdse uitstraling van de nieuwbouwdelen en worden er mooie accenten aan de gevel en onder het dak aangebracht die de kerkelijke vorm juist benadrukken.

Aannemer

Huybregts Relou BV
Kanaaldijk zuid 1, 5691 NL Son
Postbus 77, 5690 AB Son
T +31 (0)499 483 483
info@hrson.nl | www.huybegts-relou.nl

Ontwikkelaar

CRA Vastgoed
Elzentaal 29, 5611LH Eindhoven
Postbus 4604, 5601 EP Eindhoven
T +31 (0)40 213 51 22
info@cravastgoed.nl | www.cravastgoed.nl

Makelaar

Niels de Cort Makelaars & Woonadvies
T +31 (0)40 207 13 20
info@nielsdecort.nl

Inhoudsopgave

Algemene gegevens	
Verkoopinformatie	4
Technische omschrijving	10
Afwerkstaat appartementen	19
Afwerkstaat algemene ruimten	20
Kleur- en materiaalstaat exterieur	21

Kenmerk : HR16027

Datum : 17 juni 2021

Niets van dit rapport en/of toegevoegde bijlagen mag worden vermenigvuldigd, openbaar gemaakt en/of overhandigd aan derden, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de samensteller.

Verkoopinformatie

1.1 Voorrang Woningborg bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Woningborg. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van Woningborg.

Wij verwijzen u naar het certificaat “Woningborg Garantie- en waarborgregeling transformatie 2020”.

1.2 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 uw appartement wordt afgebouwd als de ondernemer onverhoopt niet meer aan zijn verplichtingen kan voldoen.

Ook in dat geval wordt de garantie nagekomen, eventueel door inschakeling van een andere ondernemer op kosten van Woningborg.

Door de aanmelding van de woning bij Woningborg garandeert de bouwonderneming 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 bouwonderneming, anders gezegd als de bouwonderneming 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 u tot de koop van een appartement heeft besloten,

ontvangt u van de makelaar een exemplaar van het boekje Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2020. In dit boekje zijn alle formele regelingen opgenomen waaronder de hierboven genoemde garantieregeling. De van toepassing zijnde algemene voorwaarden worden u separaat overhandigd. Dit boekje en de voorwaarden zijn voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om deze grondig te lezen. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomst is ondertekend, vraagt de ondernemer bij Woningborg een waarborgcertificaat voor u aan. Na enige tijd ontvangt u rechtstreeks van Woningborg het aangevraagde waarborgcertificaat.

1.3 Het tekenen van de koop-/aanneemovereenkomst

Op het moment dat u het appartement koopt, sluit u een koopovereenkomst voor het appartementsrecht met de ontwikkelaar en een aannemingsovereenkomst met de aannemer voor de realisatie van uw 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.

1.4 De opschortende en ontbindende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst is een aantal opschortende voorwaarden opgenomen. 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 kan de ontwikkelaar en de aannemer besluiten een nieuwe datum te bepalen. In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn doorgaans ook een aantal ontbindende voorwaarden opgenomen.

Op deze voorwaarden kan enkel een beroep worden gedaan indien omstandigheden zich voordoen zoals vastgelegd in het betreffende artikel van de koop- en aannemingsovereenkomst.



1.5 De betalingsverplichting

Door het ondertekenen van de koop- en aannemingsovereenkomst ontstaat een betalingsverplichting voor u. 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 vindt u terug in de aannemingsovereenkomst. Indien de notariële levering nog niet heeft plaatsgevonden (de hypotheekakte is dan ook nog niet gepasseerd), kunt u mogelijk eventuele ontvangen nota's nog niet voldoen.

Tot de datum van notariële levering heeft u in beginsel uitstel van betaling. Op de datum van notariële levering voldoet u de koopprijs van de grond, de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen van de aanneemsom en de verschuldigde uitstelrente. Na de notariële levering moet u 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 u opgedragen meerwerk geldt een aparte termijnregeling van Woningborg die u kunt terugvinden in de aannemingsovereenkomst.

1.6 De hypotheek

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

1.7 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 uw 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 uw 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 u ten behoeve van de financiering van uw woning heeft afgesloten bij een bankinstelling.

1.8 Verkoopprijs vrij op naam

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

- grondkosten en/of appartementsrechten;
- sloopkosten;
- bouwkosten (eventuele loon- en/of materiaalkosten stijging 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);
- overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting (momenteel 6%, respectievelijk 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 u 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 u een hypothecaire lening afsluit, zijn hieraan bijvoorbeeld de volgende kosten voor u verbonden:

- advieskosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht;

1.9 Duurzaam bouwen

Duurzaam bouwen is een strategie van de overheid, waarin voorwaarden worden aangegeven om de gezondheids- en milieudoelstellingen te bereiken met betrekking tot het bouwen, de gebouwen en de gebouwde omgeving overeenkomstig het maatschappelijk gewenst niveau.

Duurzaam bouwen omvat de thema's: grondstoffen,

afval, energie, vormgeving en ruimte.

Duurzaam bouwen gebeurt op een zodanige wijze dat door de bouw, het gebruik en de eventuele sloop van het bouwwerk, zo weinig mogelijk milieuproblemen ontstaan. Zuinig omgaan met energie en de resterende energie-behoefte zoveel mogelijk dekken met niet fossiele bronnen.

1.10 Maatvoering

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

Aangezien het een transformatie betreft van een oude kerk naar appartementen zijn wij genooddacht de contouren van de bestaande bouw te volgen. Ondanks dat het gebouw is ingemeten kan de maatvoering iets afwijken van de koperstekeningen en is het mogelijk dat de hoeken niet geheel haaks zijn.

1.11 EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt)

Conform het Bouwbesluit dient voor iedere nieuwbouwwoning een energieprestatie berekening te worden gemaakt. Het resultaat van deze berekening is een getal dat de energiezuinigheid van de woning aanduidt. Hoe lager dit getal, hoe energiezuiniger de woning. De overheid heeft een maximum gesteld aan deze coëfficiënt, die in de loop der jaren is verscherpt. De coëfficiënt die van toepassing is voor het appartementengebouw is de coëfficiënt die voorgeschreven is ten tijde van de omgevingsvergunningaanvraag. Om deze eis te behalen wordt voor het appartementengebouw een voorzieningenpakket samengesteld van o.a. isolatie, beglazing en eventuele andere installaties op het gebied van mechanische ventilatie,

warmteterugwinning, energieopwekking endergelijke. De berekening van de Energie Prestatie Coëfficiënt is dan ook de leidraad voor de toe te passen isolatie en andere installaties. Aangezien dit project een transformatie is van een kerk naar 18 appartementen, is het niet verplicht een EPC berekening te maken. Ondanks dat het niet verplicht is streven wij er naar een zo'n energiezuinig gebouw neer te zetten.

1.12 Energie label

Het definitieve energielabel van uw appartement ontvangt u bij oplevering.

1.13 Woonwensen

Voor start bouw en zodra voldaan is aan de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst wordt u door de wooncoach uitgenodigd voor een informatieavond. Daarnaast kunt u in een persoonlijk gesprek uw wensen kenbaar maken van eventuele wijzigingen die u graag veranderd wilt hebben in uw appartement. De vaak voorkomende wijzigingen zijn vertaald in een standaard lijst van meer- en minderwerk. De wijzigingen dienen te voldoen binnen de kaders en regelgeving van Woningborg en het Bouwbesluit. 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 u later kenbaar gemaakt.

1.14 Sanitair en tegelwerk

Sanitair

De appartementen worden voorzien van sanitair, zoals vermeld in bijlage A van deze technische omschrijving. De verkrijger zal worden uitgenodigd door de sanitair- leverancier van de aannemer, alwaar aan de verkrijger de gelegenheid wordt geboden om het sanitair aan te passen aan persoonlijke smaak en wensen. De sanitairleverancier maakt daarvan een aanbieding,

en verrekent het nieuwe sanitair met het voorgeschreven sanitair.

De sanitairleverancier zorgt voor de nodige informatie inclusief (eventuele) bouwkundige aanpassingen aan de installateurs en de aannemer indien leidingen en elektra-aansluitingen anders moeten worden aangelegd. Eventuele meerkosten daarvan zullen door de sanitairleverancier aan de verkrijger worden geoffreerd. Afhankelijk van de installateur wordt er mogelijk gekozen voor een digitale sanitairshowroom.

Tegelwerk

De natte ruimtes (badkamer en toilet) in de appartementen worden voorzien van wand-, en vloertegels. De verkrijger zal worden uitgenodigd door de tegelleverancier van de aannemer, alwaar aan de verkrijger de gelegenheid wordt geboden om de tegels zoals omschreven in bijlage B van deze technische omschrijving te bezichtigen. In de basis kan er voor de wandtegels gekozen worden uit 2 verschillende kleuren zonder meerkosten en voor de vloertegels 3 verschillende kleuren.

Tevens kan de verkrijger tegen verrekening andere tegels uitzoeken. De tegelleverancier maakt hiervoor een offerte. In deze offerte worden eventuele meerkosten voor het zetten en leggen van de tegels als gevolg van een ander tegelformaat of andere zet- en legrichting etc. verwerkt. Bovendien worden daarin de zet-, of legkosten voor het extra oppervlak aan gewenste tegels opgenomen.



1.15 Voortgang bouw en prognose oplevering

Wij informeren u 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 kelder, gangen, trappenhuis en lift dienen operationeel te zijn alvorens uw appartement kan worden opgeleverd.

Naarmate de bouw vordert, kan een betere prognose van de datum van oplevering worden gegeven. Bij de verkoop van uw huidige woning of appartement doet u er goed aan om in de koopakte een clausule op te laten nemen, waarin de datum van beschikbaar komen voor de koper(s) variabeel wordt gesteld. Ook ter zake van een opzegtermijn van een huurwoning/-appartement wordt aangeraden voorzichtigheid te betrachten. Wacht de definitieve opleverdatum af, alvorens u tot opzegging overgaat.

1.16 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.

1.17 Oplevering

Bij de oplevering van het appartement, eventueel voorafgegaan door de zogenaamde voorschouw/opname, worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken op het proces-verbaal van oplevering oplevering genoteerd.

Let in het bijzonder op beschadigingen van sanitair, binnendeuren, beglazing en dergelijke; garantieclaims na oplevering kunnen niet gehonoreerd worden.

1.18 Herstel opleveringsklachten/ingaan Woningborg garantie

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

1.19 Wijzigingen tijdens de bouw

Wijzigingen

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 zich het recht voor om wijzigingen op verkooptekeningen en in deze technische omschrijving aan te brengen, indien hij dit uit constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk acht en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op de nader vast te stellen kijkdag. Hiervoor zult u worden uitgenodigd door uw wooncoach.

1.20 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 kunt u de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor deze schade.

1.21 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 bij het laten leggen van vloertegels dat er goede lijmsoorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd, met name bij de vloerinsnoeringen.

1.22 Verzekering

De door de aannemer afgesloten verzekering eindigt op de dag van oplevering. U dient uw appartement vanaf deze datum te verzekeren. De Vereniging van Eigenaren (VVE) zal de verzekering van in de VVE ingebrachte gebouwonderdelen verzekeren.

1.23 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 wijzigingen voortvloeiende uit bijvoorbeeld eisen van de overheid en/of nutsbedrijven, 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. Tevens behoudt de aannemer het recht voor op of aan het appartement(engebouw) 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 wordt u hierover geïnformeerd middels een erratum. Ook moet de ondernemer een voorbehoud maken ten aanzien van mogelijke wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven koper niet het recht tot verrekenen van kosten.

Technische omschrijving

2.1 Ruimtebenaming

In verband met het van kracht zijn van het Bouwbesluit, worden benamingen van vertrekken in het appartement anders benoemd. De begrippen woonkamer, keuken, slaapkamer en dergelijke worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd. In het Bouwbesluit wordt gesproken over verblijfsgebied, verblijfsruimte, verkeersruimte en dergelijke. In de Garantie- en Waarborgregeling 2020 van Woningborg wordt uitgegaan van de terminologie zoals wordt gebruikt in het Bouwbesluit.

Gewoonlijk bekend als:	Benaming volgens Bouwbesluit:
-------------------------------	--------------------------------------

Woonkamer, keuken	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Berging	Bergingsruimte
Toilet	Toiletruimte
Badkamer	Badruimte
Techniek/Techniek ruimte	Technische ruimte
Terras	Buitenruimte
Meterkast	Meterruimte
Entree	Verkeersruimte
Hal/gang	Verkeersruimte
Trappenhuis	Verkeersruimte

2.2 Peil

Als Peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het appartementengebouw.

2.3 Grondwerk

Onderdeel van de opdracht van de Verkrijger aan de Ondernemer betreft het gedeeltelijk slopen van de bestaande bebouwing alsmede het bouwrijp en woonrijp maken van het betreffende perceel. De Ondernemer zal starten met deze



sloopwerkzaamheden indien en zodra de eigendomsoverdracht conform het bepaalde in 1.7 heeft plaatsgevonden.

Er worden de nodige grondwerken uitgevoerd voor funderingen en leidingen.

Peilhoogten, maatvoeringen, juiste ligging, eventuele taluds, terreinafwerking en terreinvoorzieningen zijn schematisch weergegeven en worden in overleg met de gemeente in het werk bepaald.

2.4 Rioleringswerken

De buitenriolering wordt uitgevoerd in gerecyclede PVC- buis. Er wordt een gescheiden rioleringssysteem toegepast voorzien van ontstoppingsmogelijkheden. De afvoeren van de diverse lozingstoestellen worden uitgevoerd in materiaal dat tot 90°C hittebestendig is en wordt met stankafsluiters aangesloten op de riolering.

De riolering wordt belucht middels een ontspanningsleiding, welke bovendaks uitmondt. In de bestrating wordt een verzamelriool met straatkolken voorzien. Het verzamelriool wordt aangesloten op het schoonwaterriool van de gemeente.

2.5 Bestratingen

Op de volgende plaatsen wordt bestrating aangelegd:

- parkeerplaatsen;
- onder de buitenbergingen;
- de begane grond van de algemene ruimte in het appartementencomplex.

Het type bestrating wordt nader bepaald in overleg met de architect.

2.6 Betonwerken

De volgende onderdelen worden in het werk gestort:

- funderingen;
- liftput;
- verdiepingsvloeren (opstortlaag boven prefab breedplaatvoer);
- dakvloer platdak (opstortlaag boven prefab breedplaatvoer);

De volgende onderdelen worden in prefab beton uitgevoerd:

- galerijen algemene ruimte;
- trappen in het trappenhuis van de algemene ruimte;
- bordessen in het trappenhuis van de algemene ruimte;
- lateien boven kozijnsparingen van de kalkzandsteen wanden;
- kanaalplaatvloer begane grond;
- breedplaatvloeren verdiepingsvloeren en dakvloer.

2.7 Metselwerken/lijmwerken

Voor de diverse onderdelen worden de volgende materialen toegepast:

Kalkzandsteen

- alle dragende wanden;
- niet dragende wanden (veelal buitenwanden van de appartementen en wanden in algemene ruimte);

- wanden in de appartementen waar een zwaardere wand nodig is in verband met de benodigde geluidseis.



Lichte scheidingswanden

De lichte scheidingswanden in de appartementen worden uitgevoerd in gasbeton 100 mm dik. In woning 1 en 9 worden ook metal-stud wanden aangebracht (stalen stijlen afgewerkt met een gipsplaat). Bij woning 1 is dit het deel onder de schuine kap en bij woning 9 op de 1e en 2e verdieping.

Voorzetwanden

In verband met de thermische isolatie van de buitenschil worden op diverse plekken voorzetwanden geplaatst.

Deze wanden worden uitgevoerd in metal-stud (stalen stijlen afgewerkt met een gipsplaat).

2.8 Ruwbouwtimmerwerken

In woning 1, 4 en 9 worden deels houten balklagen aangebracht als verdiepingsvloeren. In woning 1 en 9 zijn dit de 1e verdiepingsvloeren onder de schuine kap en bij woning 9 is dit de 2e verdiepingsvloer. De houten balklaag wordt aan de onderzijde afgewerkt met een gipsplaat en aan de bovenzijde middels een deklaag.

2.9 Staalconstructies

Daar waar de constructeur dit nodig acht wordt de constructie voorzien van stalen kolommen en/of liggers.

2.10 Daken, goten en hemelwaterafvoeren

2.10.1 Daken

Het platte dak boven de appartementen 17 en 18 worden voorzien van afschotisolatie en bitumineuze dakbedekking. Op dit dak worden de zonnepanelen gepositioneerd. De terrassen worden eveneens voorzien van afschotisolatie en bitumineuze dakbedekking, afgewerkt met betonnen dreentegels op tegeldraggers.

De schuine daken worden geheel vernieuwd. Hier worden nieuwe dakplaten gelegd en afgewerkt met dakpannen. De binnenzijde van de dakplaten worden standaard voorzien van spaanplaat met een witte zichtzijde. Op de naden zit een wit kunststof profiel.

2.10.2. Goten en hemelwaterafvoeren

Daar waar de hemelwaterafvoeren en goten in het zicht komen, worden deze uitgevoerd in zink. De hemelwaterafvoeren die niet in het zicht komen worden uitgevoerd in gerecycled PVC.

2.11 Ventilatievoorzieningen

De appartementen worden voorzien van een ventilatiesysteem waarbij sprake is van mechanische aan- en afvoer van lucht. De aan- en afvoer geschiedt door middel van zogenaamde plafond- en/of wandventielen. De ventilatiekanalen zijn van metaal en de afzuigpunten worden voorzien van rozetten. De plaatsing van de afzuigpunten worden op aanwijzing van de installateur bepaald en zijn niet verplaatsbaar. De aangegeven plaatsen op de verkooptekening zijn ter indicatie. De afzuigroosters in de keukenruimte worden gecentraliseerd geplaatst in de ruimte (niet

boven opstelplaats kooktoestel) en dienen enkel voor het afvoeren van binnenlucht en niet als afzuiging voor het kooktoestel.

Op dit systeem mag geen afzuigkap aangesloten worden. Afzuigkappen uit te voeren als een zogenaamde recirculatie afzuigkap.

De ventilatie unit wordt geplaatst in de technische ruimte. De luchtkanalen worden zo veel als mogelijk ingestort in vloeren en geplaatst in schachten, behoudens in de technische ruimte en waar dit op de verkooptekeningen staat aangegeven. Daar worden de kanalen in het zicht aangebracht.

De vraag naar ventilatie wordt aangestuurd door middel van een 3-standenschakelaar in de keuken en een pulsschakelaar in de badkamer. De pulsschakelaar zorgt voor tijdelijke opvoer van de ventilatie voor het afvoeren van vochtige lucht.

De algemene ruimte van het complex wordt uitgevoerd met mechanische ventilatie en het trappenhuis en de externe bergingen worden natuurlijk geventileerd.

2.12 Kozijnen en deuren

Buitenkozijnen

De buitenkozijnen worden uitgevoerd in aluminium in een kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Daar waar aangegeven op de verkooptekeningen worden de kozijnen voorzien van een naar binnendraaiend raam, een naar binnendraaiende deur of een schuifpui. Onder de buitenkozijnen worden waar nodig aluminium waterslagen geplaatst.

De externe bergingen worden voorzien van houten kozijnen en houten deuren. De 3 grote bergingen/garages worden voorzien van een sectionaldeur.

Zonwering

Er wordt geen zonwering geleverd of voorzien. Ter plaatse van de zuidgevel worden naar de kozijnen standaard loze leidingen gelegd voor het eventueel later aanbrengen van zonwering. Ter plaatse van de terrassen komen deze uit onder het plafond.

U kunt ervoor kiezen om tijdens de bouw de zonwering al aan te laten leggen. Vraag hiervoor informatie aan uw wooncoach.

Binnenkozijnen en -deuren appartement

De binnendeurkozijnen worden uitgevoerd als stalen fabrieksmatig afgelakte montagekozijnen met vaste bovendorpel zonder bovenlicht.

De binnendeuren worden uitgevoerd als een opdek deur (zonder glasopening) en fabrieksmatig afgelakt. De deurhoogte en -breedte conform de geldende voorschriften.



Onder de binnendeuren is een overstroomopening voorzien voor de optimale werking van het ventilatiesysteem binnen het appartement. Daarbij is rekening gehouden met een afwerklaag (tapijt, laminaat of andere afwerking) van maximaal 1,5 cm dik. Het aanbrengen van een dikkere afwerklaag, waardoor de opening onder de binnendeuren kleiner wordt, kan problemen geven met de ventilatiebalans van het appartement. De binnendeuren dienen door de koper dan zelf ingekort te worden om een goede werking te behouden.

De binnendeurkozijnen en deuren algemene ruimten en voordeuren van het appartement

De binnendeurkozijnen van de algemene ruimten en voordeurkozijnen van het appartement worden uitgevoerd in hout zonder bovenlicht en dekkend in een kleur geschilderd. Ook de deuren zijn van hout en de voordeuren van de appartementen worden voorzien van een deurspion.

De dubbele deur nabij de entree aan de zijde van de Eindhovenseweg is van aluminium.

Toegang achterterrein

De toegang tot het achterterrein wordt afgeschermd door een elektrische bedienbare schuifpoort. Elk appartement krijgt 2 handzenders.

Hang- en sluitwerk Appartementen

- De deuren van de appartementen worden uitgevoerd met cilinders welke gelijksluitend zijn met de cilinders van de algemeneruimte;
- De krukken en schilden van de binnendeuren worden uitgevoerd in aluminium. De binnendeuren van de appartementen worden voorzien van loopsloten. Op de deuren van het toilet en de badkamer wordt vrij-/ bezetgarnituur aangebracht;
- Daar waar vereist wordt de voordeur voorzien van een zogenaamde vrijloop deurdranger. Dit is een dranger welke alleen functioneert als dranger wanneer er brand uit breekt en de deur gesloten dient te worden.

Algemene ruimtes

- De buitendeuren en deuren in de algemene ruimten zijn, waar het Bouwbesluit dit vereist, voorzien van inbraakwerend hang- en sluitwerk klasse 2;
- Al het beslag van de binnen- en buitendeuren zijn van aluminium;
- Daar waar nodig worden dedeuren voorzien van deur- drangers.

2.13 Trappen, hekwerken en (af)timmerwerk

Trappen

De trappen in de algemene ruimte worden uitgevoerd in prefab beton met anti-slip. Daar waar trappen zijn voorzien in de appartementen worden deze uitgevoerd in vuren hout en wit gegrond.

Balustrades

De terrassen aan de zuidzijde worden voorzien van beglaasde balustrades. De balustrades aan de noordzijde en de balustrades ter plaatse van de tuinen worden voorzien van stalen spijlenhekwerken. Kleur conform kleur- en materialenstaat van de architect. De traphekjes en spijlenhekwerken in de appartementen worden uitgevoerd in vuren hout en wit gegrond.

Aftimmerwerk

Kleine aftimmerwerken welke nodig zijn voor een deugdelijke afwerking worden uitgevoerd. Er worden geen plinten geleverd en gemonteerd in de appartementen.

2.14 Vloer-, wand- en plafondafwerking

Appartementen

Vloerafwerking

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een dekvloer, met uitzondering van de betegelde vloeren in de badkamer en het toilet. De dekvloer wordt zwevend uitgevoerd, daar waar onderliggend een ander appartement aanwezig is. Dat wil zeggen dat onder de dekvloer van circa 60mm een isolatielaag van 20mm zit.

De dekvloeren voldoen aan de vereiste vlakheid voor vloeren van appartementen. Dat wil zeggen dat de vloeren geschikt zijn voor het aanbrengen van bijvoorbeeld zachte vloerbedekking. Echter voor het aanbrengen van andere afwerkklagen adviseren wij u uw leverancier van de afwerklaag hier vooraf over te informeren. Bijvoorbeeld bij vloertegels of PVC voldoet de vloer in veel gevallen niet en is het noodzakelijk om de vloer te egaliseren.

Let op: de warmteweerstand van de vloerbedekking mag in verband met lage temperatuur verwarming niet hoger zijn dan 0,09 m² K/W.

Wandafwerking

De wanden in de appartementen worden behangklaar¹ afgewerkt, met uitzondering van de betegelde wanden in de badkamer en het toilet. De wandtegels in het toilet worden aangebracht tot een hoogte van circa 1,25 m.

De wanden boven het tegelwerk in het toilet worden voorzien van structuur spuitwerk.

¹ Behangklaar

Wanden die als behang klaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 2. Dit wil zeggen dat de wanden bij oplevering een glad oppervlak kennen dat geschikt is om naderhand te worden voorzien van een afwerklaag zoals dikker behang, sierpleister en dergelijke met een korreldikte van 2,5 mm. Kleurverschillen en plaatselijke onregelmatigheden tot maximaal 1 mm zijn toegestaan. De wanden zijn dus vlak genoeg om ze te behangen. Er wordt geen bouwbehang aangebracht. Let op! Op de wanden kan niet altijd direct sauswerk, spuitwerk, fijne spachtelputz of iets dergelijks worden aangebracht. Verdere behandeling en/of een voorbehandeling is dan noodzakelijk.

Plafondafwerking

De betonplafonds in de appartementen worden voorzien van structuurspuitwerk. De v-naden blijven in het zicht.

De plafonds van terrassen worden voorzien van isolatie en afgewerkt met een plaatmateriaal. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.



Algemene ruimten

Vloerafwerking

De begane grond wordt geheel voorzien van straatwerk tegels in de kleur antraciet. De galerijplaten op de verdiepingen en het stukje vloer in het trappenhuis wordt voorzien van tapijt. Kleur conform kleur- en materiaalstaat.

Wandafwerking

De wanden tussen de algemene ruimte en de appartementen worden geïsoleerd en voorzien van stucwerk en geschilderd in de kleur wit. De overige wanden worden daar waar nodig voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en gestuct en geschilderd.

Daar waar nodig worden de wanden voorzien van een zachtere akoestische afwerking.

Plafondafwerking

De binnenzijde van de dakplaten worden standaard voorzien van spaanplaat met een witte zichtzijde. De onderzijde van de galerijplaten worden afgewerkt met een houten akoestisch plafond.



2.15 Overige voorzieningen

Onder de badkamer- en toiletdeuren wordt een hardstenen dorpel geplaatst in de kleur antraciet/grijs.

Daar waar de buitenkozijnen niet tot aan de vloer doorlopen komen vensterbanken van kunststeen met een dikte van 20 mm.

Videfoon, postkast, pakketbrievenbus

In de entreehal bij de hoofdentree aan de Eindhovenseweg worden de postkasten geplaatst, uitgevoerd in staal en gepoedercoat in kleur. Aan de buitenzijde wordt de videfooninstallatie geplaatst welke wordt voorzien van een camera. In elk appartement wordt een videfooninstallatie geïnstalleerd waarmee de hoofdentree kan worden geopend. Overdag is de 1e entreedeur open voor de postbode en is de 2^e entreedeur gesloten. 's Avonds wordt de 1e entreedeur gesloten en is de 2e entreedeur open. Dit wordt geregeld middels een tijdslot.

Het appartementengebouw wordt voorzien van algemene bewegwijzering en huisnummerborden.

2.16 Beglazing en schilderwerk

Beglazing

Alle buitenkozijnen en de kozijnen tussen de appartementen en de centrale hal zijn voorzien van isolerende beglazing. Daar waar het glas doorloopt tot de vloer wordt gelaagd (doorvalveilig) glas toegepast.

Korte omschrijving van het binnenschilderwerk

- de binnenkozijnen van de algemene ruimten worden dekkend in het werk geschilderd in een nader te bepalen kleur;
- het aftimmerwerk wordt dekkend in het werk geschilderd in een nader te bepalen kleur;
- riool-, cv- en waterleidingen welke in het zicht komen worden niet geschilderd.

Omdat met watergedragen verven wordt geschilderd, kan het zijn dat de afgewerkte oppervlakte ruw blijft aanzien, c.q. aanvoelen.

2.17 Behangwerken

Er wordt geen behang aangebracht.

2.18 Keukeninrichting

Het appartement wordt voorzien van een keuken conform bijlage C uit deze technische omschrijving. Indien gewenst kunt u naar de aangewezen keukenshowroom om eventuele aanpassingen te doen en de keuken naar eigen wens en smaak samen te stellen. Eventuele meer- en/of minderkosten worden door de keukenleverancier inzichtelijk gemaakt. Indien u niet kiest voor de aangewezen keukenshowroom krijgt u de minderprijs terug zoals aangegeven in de woonwensenlijst. De keuken wordt altijd geplaatst na oplevering.

2.19 Waterinstallatie

De koudwaterleiding wordt aangelegd vanaf de watermeter en geplaatst in de meterruimte. De waterleiding is afsluit- en aftapbaar volgens de voorschriften van het Nutsbedrijf.

De volgende tappunten worden aangesloten:

- Keuken: aanrecht, vaatwasser (indien de keuken niet bij Nuva wordt afgenomen, wordt het leidingwerk van de keuken afgedopt opgeleverd (zonder kraantjes). Afgedopt is 200mm boven vloer (niet in de wand).
- Toiletten: toiletcombinatie en fonteincombinatie volgens verkooptekening.
- Badkamer: douchecombinatie, toiletcombinatie en wastafel-combinatie zoals aangegeven op de verkoop- tekening. Enkele appartementen worden voorzien van een bad. Deze staan aangegeven op de verkooptekening.
- Technische ruimte en/of inpandige berging: een aansluit- punt voor de wasmachine.

De warmwaterleiding wordt aangelegd vanaf het warmwatertoestel in de technische ruimte.

2.20 Sanitair

Het sanitair wordt toegepast conform de sanitairlijst, zie bijlage A. Opstelling en aantallen conform tekening.

In de algemene werkkast wordt een plaatstalen uitstort- gootsteen compleet met boiler opgenomen.

2.21 Gasinstallatie

Het appartement wordt niet aangesloten op het openbare distributienet voor aardgas. U betaalt dus geen vastrecht voor gas.

2.22 Elektrische installatie

2.22.1 Elektrische installatie

De elektrische installatie wordt aangelegd (volgens NEN 1010) vanuit de meterkast, verdeeld over een voldoende aantal groepen naar de diverse aansluitpunten. De aansluitpunten staan aangegeven op de verkooptekening.

In de keuken komen de volgende aansluitpunten:

- perilex aansluiting voor elektrisch koken op een aparte groep;
- loze leiding voor een eventuele close in boiler of Quooker;
- aansluitpunt voor de koelkast;
- aansluitpunt voor een (combi)magnetron op een aparte groep;
- aansluitpunt voor een afzuigkap;
- aansluitpunt voor een vaatwasser op een aparte groep;
- 2x dubbele wandcontactdoos boven het aanrechtblad.

De installatie zal worden uitgevoerd met nader te bepalen schakelmateriaal in de kleur reinwit. Dubbele wandcontact- dozen worden in twee inbouwdozen onder 1 afdekraam, horizontaal geplaatst uitgevoerd.

In het algemeen wordt de elektra op de volgende hoogte aangebracht:

- schakelaars en combinatieschakelaars circa 105 cm + vloer;
- wandcontactdozen in verblijfsruimte op circa 30 cm + vloer;
- wandcontactdozen in de keuken op circa 120 cm + vloer;
- CAI, telefoon en/of loze leidingen op circa 30 cm + vloer.

Alle aangegeven lichtpunten op tekening zijn aansluitpunten. Er worden dus geen armaturen geplaatst.

De wasmachine en de wasdroger worden beide aangesloten op een aparte groep.

Zwakstroominstallatie

Bij de voordeur van het appartement zelf komt een deurbel.

Aardingsvoorziening

De aarding van de badkamer wordt aangesloten op de aardingsvoorziening.

Rookmelders

Op diverse plaatsen zullen rookmelders conform verkooptekeningen worden aangebracht.

Algemene ruimtes

De verlichting in de algemene ruimtes worden voorzien van bewegingsdetectie waarbij de verlichting bij geen detectie terugdimt. De buitenverlichting wordt voorzien van een schemerschakelaar.

De algemene ruimtes zijn voorzien van de nodige wcd's t.b.v. de schoonmaak.

PV-(zonne)panelen

Op het platte dak aan de zuidgevel liggen 40 pv-panelen. Deze panelen zijn als volgt toegewezen aan de appartementen en algemene ruimte: Bouwnummers 2-3-10-11-12-13 elk 5 pv-panelen, Bouwnummers 17 en 18 elk 3 pv-panelen. Overige bouwnummers geen pv-panelen en de algemene

ruimte heeft 4 pv-panelen. De pv-panelen hebben een vermogen van circa 310wp.

Aansluitpunten elektrische auto of fiets

De bergingen/garages met nummer 17, 18 en 19 krijgen een loze leiding voor het eventueel later aanleggen van een laadpaal. Wilt u uw eigen parkeerplaats voorzien van een loze leiding en/of laadpaal. Neem dan contact op met uw wooncoach.

2.22.2 Telecommunicatievoorzieningen

De aanleg van glasvezel en CAI zijn in de koop-/aanneemsom inbegrepen. De glasvezel en CAI wordt tot in de meterruimte afgemonteerd. De verkrijger dient zelf te zorgen voor abonnementen. In het appartement wordt 1 bedrade aansluiting in de woonkamer voorzien van de CAI installatie.

Daarnaast is een loze leiding voorzien in de woonkamer en slaapkamer. Posities conform verkooptekening.

2.23 Verwarmingsinstallatie

De verwarmingsinstallatie wordt nader uitgelegd in bijlage D van deze technische omschrijving.

Onderstaande temperaturen worden gehandhaafd bij gelijktijdige verwarming van alle vertrekken:

woonkamer	20° C
keuken	20° C
slaapkamers	20° C
badkamer	22° C



In de badkamer wordt naast de vloerverwarming een elektrische designradiator met thermostaat aangebracht. Wanneer men met het systeem gaat koelen wordt de zone van de badkamer automatisch ontkoppeld.

Inpandige berging, indien aanwezig, is onverwarmd.

2.24 Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een liftinstallatie met op elke verdieping een stopplaats, muurkopomkleding en schachtdeuren e.e.a. conform tekeningen. Deze lift is geschikt voor brancard en scootmobiel.

Afwerkstaat appartementen

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Hal	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Meterkast	geen afwerking	underlayment meterkast rug	geen afwerking
Toilet	vloertegels conform bijlage B	wandtegels conform bijlage B tot circa 1,25 m + vloer. Hierboven structuur spuitwerk tot plafond	structuurspuitwerk
Badkamer	vloertegels conform bijlage B	wandtegels conform bijlage B tot plafond	structuurspuitwerk
Keuken	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Woonkamer	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Slaapkamer	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Berging intern en indien aanwezig	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Techniek	dekvloer	behangklaar	structuurspuitwerk
Terras (verdiepingen)	betonnen dreentegels 60 x 60 cm, kleur grijs	metselwerk	plaatbekleding in kleur wit
Algemeen			bij schuine kappen houten plaat in de kleur wit afgewerkt

Afwerkstaat algemene ruimten

In onderstaande afwerkstaat is per ruimte aangegeven hoe de in het zicht komende vlakken worden afgewerkt.

Ruimte	Vloeren	Wanden	Plafonds
Fietsenstalling en bergingen	betonklinkers	achterwand hout of metselwerk en zijwanden in hout	houten balklaag
Entree appartementen	schoonloopmat	stucwerk wit	stucwerk wit
Centrale hal	straatsteen tegels 60x60 (kleur nader te bepalen i.o.m. architect)	stucwerk wit	aanzicht tegen binnenzijde schuine kap (wit)
Trappenhuis begane grond en verdiepingen	nabij ingang vloerbedekking, bordessen prefab beton met anti-slip, vloerbedekking (trappen onafgewerkt)	sputwerk wit	(akoestisch plafond daar waar vereist)

Kleur- en materiaalstaat exterieur

Element	Materiaal	Kleur
Gevelwerk appartementengebouw Metswelwerk en zink	baksteen en zink	roodachtig / grijs
Gevelwerk bergingen Houten gevelbekleding	hout	nader te bepalen
Dak appartementengebouw Dakbedekking Dakbedekking hellend dak Installaties op dak	bitumen dakpannen PV-panelen dakkappen installaties	zwart antraciet zwart antraciet
Gevelelementen (kozijnen) Raamkozijnen Buitendeuren Schuifdeuren Lekdorpel	 aluminium aluminium aluminium aluminium	 RAL7021 RAL7021 RAL7021 RAL7021
Bouwdelen Hemelwaterafvoeren Balustrades terrassen zuid Balustrades terrassen noordzijde Gaashekwerk rondom parkeerterrein Schuifpoort	 PVC en daar waar in het zicht zink aluminium lamellen hekwerk met beglazing spijlenhekwerk gaashekwerk met Hedera stalen frame met spijlen	 grijs RAL7021 RAL7021 (antraciet) RAL7021

[illegible]



**HUYBREGTS RELOU
BOUW**



de Antonius

Kanaaldijk Zuid 1 • Postbus 77, 5690 AB Son • T +31 (0)499 48 34 83 •
info@huybregts-relou.nl • www.huybregts-relou.nl