



TECHNISCHE OMSCHRIJVING

INHOUD

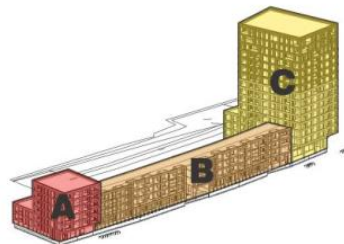
1. INLEIDING	3
2. VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN	5
3. ALGEMENE OPBOUW	6
4. AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN	9
5. AFWERKING APPARTEMENTEN	14
6. INSTALLATIES	17
7. VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)	19
8. WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW / DISCLAIMER	20

INLEIDING

Het project De Burgemeester is gelegen aan de oostzijde van de Spoorzone in Tilburg. Dit gebied, ten noorden van het station, is de afgelopen 10 jaar ontwikkeld tot een nieuw, hoogwaardig, levendig en duurzaam gedeelte van het centrumgebied van Tilburg. De totale ontwikkeling van de Spoorzone zal naar verwachting nog zo'n 10 à 15 jaar in beslag nemen.

Het project De Burgemeester wordt omsloten door de Burg.
Brokxlaan (zuid), Besterdring (oost), Lange Nieuwstraat (noord) en de Wagenstraat (west).

Het gebouw bestaat optisch uit drie bouwdelen A, B en C. Links (A) en rechts (C) twee torens en daartussen een lager gedeelte (B). De hoofdentrees van het gebouw zijn gesitueerd in bouwdeel A en C.



Deze Technische Omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties van de koopappartementen. De toe te passen materialen worden door de aannemer bemonsterd en zijn ter goedkeuring van de ontwikkelaar en de architect.

Programma

- Algemene ruimten, gezamenlijke fietsenstallingen en parkeerplaatsen in de kelder;
- 70 koopappartementen gelegen in bouwdeel B en in toren C op de 11e t/m de 15e verdieping;
- 80 huurappartementen in bouwdeel A en 1e t/m 10e verdieping van bouwdeel C.

Beknopte kwaliteitsomschrijving appartementen

Kwaliteit

- Toepassing van geluidsisolerende zwevende dekvloeren (m.u.v. meterkast en douchehoek) voor een optimale geluidsisolatie.
- Duurzame energievoorziening middels een collectief warmtepompsysteem op basis van de buitenlucht. Alle appartementen worden aangesloten op dit duurzame energiesysteem dat zorgt voor warmte en koude. Dit systeem voorziet de appartementen van vloerverwarming en vloerverkoeling. De installatieruimte bevindt zich in de kelder onder toren C.

Veiligheid

- Videofooninstallatie. Vanuit de appartementen is zichtbaar wie er aangebeld heeft en kan vervolgens de algemene toegangsdeur op afstand geopend worden.
- Alle appartementen worden conform de norm NEN2555 voorzien van één of meerdere rookmelders, welke worden aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een accu/batterij voor het geval van stroomuitval.
- De voordeuren van de appartementen worden voorzien van een vrijloopdranger aangesloten op de rookmelder zodat de deur automatisch sluit in geval van een brandmelding.

Keuken

- Voor de keukens is een stelpost beschikbaar van € 5.000,- incl. BTW per koopappartement. Let op: de stelpost keukens is uitsluitend van toepassing op de appartementen die door BPD Ontwikkeling via de website www.nieuwbouw-deburgemeester.nl worden verkocht.
- Voor de twee daktuinappartementen B.3.1 en B.3.2 (bouwnummer 59 en 60) bedraagt de stelpost € 7.260,- incl. BTW.

Sanitair en tegels

- De badkamer wordt voorzien van tegels op de vloer en wanden (tot plafond).
- Het separate toilet wordt voorzien van tegels op de vloer en tegels op de wanden tot ca. 1,5m hoogte, daarboven spuitwerk kleur wit.
- Er worden standaard vrijhangende toiletten en douchemengkranen aangebracht.
- Meer informatie over uw tegels en sanitair is te vinden in de brochure Sanitair en tegelwerk.

Mobiliteit

- Voor de appartementen zijn circa 273 opstelplaatsen voor fietsen in de gezamenlijke fietsenstalling in de kelder beschikbaar, waarbij gebruik wordt gemaakt van dubbellaags stallen.
- Tevens is er in de kelder ruimte gereserveerd voor scootmobiel en voor circa 40 grote fietsen (bakfietsen) en/of scooters.
- Voor de bezoekers worden er door de gemeente fietsnietjes aangebracht in het openbaar gebied.
- Voor appartementen zijn er een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar in de garage van De Burgemeester, zie prijslijst;

Daktuin

- De gezamenlijke binnentuin is gelegen op het dak van bouwdeel B.

VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

1. Het Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zoals dat ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning (juli 2024) van toepassing is, geldt als eis voor dit gebouw. Ten aanzien van de daglichtberekeningen zal voor enkele appartementen gebruik gemaakt worden van de zogenaamde krijtstreepmethode.

In het Bouwbesluit worden de begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. In plaats daarvan worden de volgende ruimten als volgt benoemd:

Woonkamer/keuken/slaapkamer:	Verblijfsruimte
Gang / hal:	Verkeersruimte
Toilet:	Toiletruimte
Badkamer:	Badruimte

2. De geldende voorschriften van de plaatselijke nutsbedrijven, gemeente en brandweer

3. Woningborg Garantie en Waarborgregeling

Het betreffende garantiecertificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Woningborg geeft de kopers meer zekerheid. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhoudingen tussen koper en bouwonderneming. Het kopen van een woning met Woningborg-garantie heeft als voordelen:

- Gaat de bouwonderneming tijdens de bouw failliet, dan zorgt Woningborg voor afbouw van de woning. Is afbouw om wat voor reden dan ook onmogelijk, dan verstrekt Woningborg een financiële schadeloosstelling aan de kopers;
- De bouwonderneming garandeert de kwaliteit van de woning conform de Garantie- en Waarborgregeling 2024 bijlage A van Woningborg. Woningborg waarborgt deze garantieverplichtingen van de bouwonderneming;
- Bouwondernemingen die bij Woningborg zijn ingeschreven, dienen een model aannemingsovereenkomst met bijbehorende algemene voorwaarden en toelichting te hanteren. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhoudingen tussen de koper en de bouwonderneming;
- Woningborg kan bemiddelen in eventuele geschillen die na oplevering van de woning kunnen ontstaan tussen koper en bouwonderneming over de kwaliteit van de woning.

ALGEMENE OPBOUW

1. Peil

Als Peil wordt aangehouden ca. 14.72m + NAP (Peil=0). Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De netto vrije hoogte in de appartementen bedraagt minimaal 2,60m¹ voor de verblijfsruimten.

2. Fundering

De fundaties worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur.

3. Verdiepingsvloeren

De vloeren van de appartementen zijn betonnen breedplaatvloeren, voorzien van zwevende dekvloeren welke van de wanden gescheiden worden middels schuimband. De zwevende dekvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal ter beperking van contactgeluid zodat aan de daarvoor geldende norm wordt voldaan.

De prestaties van de vloerverwarming en vloerverkoeling hangt mede af van de vloerafwerking. Om de juiste werking van de installaties te garanderen is het van belang om de juiste vloerafwerking te selecteren met een lage warmteweerstand, zoals bijvoorbeeld PVC en gietvloeren. Uw kopersbegeleiding en de leverancier van de vloerafwerking (na oplevering) kan u hiervoor verder informeren.

4. Buitenruimten appartementen

De loggia's worden uitgevoerd als betonnen systeemvloeren en worden, indien benodigd, voorzien van isolatie. De vloeren worden afgewerkt met dakbedekking met daarop grijze betontegels (afmeting 50 x 50 cm). De wanden van de loggia's worden voorzien van rockpanel, de plafonds worden afgewerkt met houtwolcementplaat met een fijne structuur.

5. Woningscheidende muren, bouwmuren, kolommen en kelderwanden

De woningscheidende wanden, binnenspouwbladen en eindgevels worden uitgevoerd in beton, kalkzandsteen, metal stud, houtskeletbouw of gasbeton zodanig dat deze aan de geldende thermische- en geluidseisen voldoen. Constructieve bouwmuren en kolommen worden in gewapend beton of kalkzandsteen uitgevoerd en stalen kolommen. De woningscheidende muren, constructieve bouwmuren, kolommen en kelderwanden worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur en de bouwfysisch adviseur.

6. Buitengevels en buitengevelopeningen

De buitengevels van de appartementen hebben een isolatiewaarde van minimaal $R_c=4,7\text{m}^2\text{K/W}$.

- **Gevels (dichte delen)**

De buitengevels wordt voornamelijk opgetrokken in baksteen. Type, kleur, metselverband en kleur doorstrijkmortel middels bemonstering door aannemer ter goedkeuring van de architect en de omgevingscommissie van de gemeente Tilburg. Het binnenblad van de gevels wordt uitgevoerd in houtskeletbouw en/of beton en/of steenachtig materiaal. In de torens bevinden zich vlakken van stalen profielplaten. In toren C bevinden zich prefab betonnen gevelbanden.

- **Kozijsen en ramen**

De kozijsen en ramen in de gevels en loggia's zijn van aluminium. De beglazing is HR++. De met zon belaste gevels (met uitzondering van de noordgevel) worden voorzien van zonwerende beglazing. Bewassing van de ramen is door de bewoner zelf zowel aan de binnen- als buitenzijde mogelijk, met uitzondering van een aantal appartementen die voorzien zijn van een vast raam. Voor de appartementen met een vast raam zal de bewassing middels een glazenwasser vanuit de VVE georganiseerd dienen te worden. In de gevels zijn de glasdelen voorzien van geluidwerend en isolerend glas conform de opgave van de bouwfysisch adviseur.

- **Voordeuren appartementen**

Houten deurkozijn met dichte houten deur met hardkunststof toplaag, gegalaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), insteekcilinderslot met driepuntsluiting met dag en nacht schoot. Bij de voordeuren wordt een metalen deurbeldrukker, deurknop en metalen spion voorzien. De voordeuren van de appartementen worden voorzien van een vrijlooptranger aangesloten op de rookmelder zodat de deur automatisch sluit in geval van rookontwikkeling in het appartement.

- **Hang- en sluitwerk**

Hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en zoals omschreven in deze Technische Omschrijving. Het hang- en sluitwerk op van buitenaf bereikbare geveldelen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II.

- **Sleutelplan**

Het sleutelplan bestaat uit de volgende typen sleutels:

- Voordeur appartement/algemene deuren (per appartement 4 sleutels).
- Postkast (per appartement 2 sleutels).
- Algemene toegang (hoofdentree), toegang gezamenlijke fietsenstalling (per appartement 4 tags).
- Voor eigenaren van een stallingplaats een handzender voor toegang tot de stallinggarage.

7. Daken en dakbedekking

De daken van het appartementengebouw worden uitgevoerd als een plat dak. Het platte dak wordt uitgevoerd in beton. Het dak wordt geïsoleerd waardoor een Rc-waarde van gemiddeld 6,3m²K/W bereikt wordt. Daaroverheen komt dakbedekking. Op de daken van bouwdeel A en C worden pv-panelen aangebracht. Op de daken zijn kanalen en installaties in het zicht. Het kan voorkomen dat, bijvoorbeeld bij een ongunstige wind, geuren uit de rook- en ventilatiekanalen waarneembaar zijn.

Om overtollig regenwater, zoals dat bij piekbuien kan voorkomen, vertraagd af te voeren naar het gemeenteriool, worden de daken voorzien van waterretentiekragen. Hierin kan circa 5 cm water gebufferd worden. Tevens wordt onder de bestrating van het parkeerterrein een bassin opgenomen voor de opvang van hemelwater.

Op bouwdeel B komt er op het dak een daktuin. Hiervoor wordt nog een ontwerp uitgewerkt. Het is niet toegestaan om te graven c.q. beplanting in het dakterras aan te brengen vanwege de waterafvoerende en waterkerende voorzieningen niet te beschadigen. De daktuin wordt voorzien van een wateraansluiting t.b.v. onderhoud.

8. Hemelwaterafvoeren en buitenriolering

Het hemelwater vanaf loggia's en galerijen wordt afgevoerd op het vuilwaterriool. Het hemelwater van de platte daken wordt afgevoerd middels een hemelwaterafvoer welke verwerkt wordt in de leidingschachten.

9. Binnenwanden

De dragende binnenwanden van de appartementen worden uitgevoerd als betonnen en/of kalkzandsteen wanden, welke voldoen aan de geldende geluidsisolatie. De niet-dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton en/of in metal stud en waar nodig kalkzandsteen (incidenteel bij het dichtzetten van schachten in de woningen). De binnenwanden worden flexibel gemonteerd tegen aansluitende woningscheidende wanden, gevels en plafonds, conform bouwfysische eisen en geëigende productdetaileringen.

AFWERKING ALGEMENE RUIMTEN

Entreeportaal (begane grond bouwdeel A en C)

Het entreeportaal is alleen toegankelijk voor bezitters van een sleutel/tag, toegelaten bezoekers en de postbode/pakketbezorgers.

Vloer:	Tegelvloer met een verzonken vloermat t.p.v. de entree. Plint tevens uit te voeren met tegels.
Wanden:	Deels metselwerk, deels houten latten en deels spuitwerk. Het een en ander conform ontwerp architect.
Puien:	De kozijnen zijn van aluminium. De hoofdentree deur is elektrisch vanuit het appartement te ontgrendelen middels een videofooninstallatie.
Beltabelau:	Het digitale videofoonstelsel is bedienbaar vanuit de appartementen
Plafond:	De plafonds worden daar waar nodig uitgevoerd als een akoestisch plafond (conform de geldende normen). Installaties onder het plafond zijn in het zicht en worden op kleur gespoten. Het een en ander conform opgave architect.
Overige:	Postkasten in de buitengevel. Verlichting entree volgens opgave architect. Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden afsluitbare wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter.

Het niveauverschil van maaiveld naar begane grond niveau wordt ondervangen middels trap en platformlift welke in de hoofdentree zijn gesitueerd.

In de ruimte bevinden zich een aantal kasten t.b.v. de nuts-bedrijven.

Corridor verdiepingen en rooksluis trappenhuis bouwdeel A en C

Vloer:	Vloerbedekking conform opgave architect, geschikt voor intensief gebruik en reiniging.
Wanden:	Structuur spuitwerk. Hardhouten plinten fabrieksmatig afgelakt wit.
Puien:	Hardhouten afgelakte kozijnen met stompe deuren, voorzien van een glasstrook. Daar waar op basis van (brandveiligheids)voorschriften mogelijk, worden de deuren op kleefmagneten geplaatst.

- Plafond:** Daar waar uit berekeningen blijkt dat deze nodig zijn worden akoestische plafonds toegepast, uitvoering conform ontwerp architect.
- Overige:** Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de gang afsluitbare wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter. Plafondverlichting volgens opgave architect. De armaturen van deze verlichting worden geschakeld middels bewegingssensoren en aangesloten op de algemene meter.

Galerijen (bouwdeel B)

- Vloer:** Prefab betonnen vloerdelen.
- Wanden:** Metselwerk gevel en hemelwaterafvoeren conform ontwerp architect met aan de buitenzijde aan de galerij hekwerken conform ontwerp architect.
- Puien:** Aluminium kozijnen en hardhouten afgelakte voordeurkozijnen met stompe deuren.
- Overige:** Voorzieningen volgens voorschriften brandweer. Verlichting op de algemene meter.

Trappenhuis (bouwdeel A en C)

- Vloer:** De trappen worden uitgevoerd in prefab gewapend beton, schoon afgewerkt. De trappen zijn voorzien van trapbomen met schrobranden. De naden tussen de trappen/bordessen en wand worden afgekit.
- Wanden:** Betonnen wanden.
- Plafond:** De onderzijde van de trappen worden voorzien van spuitwerk. De onderzijde van de bordessen worden voorzien van een akoestisch plafondbeplating.
- Overig:** De benodigde leuning zijn van metaal en in een nader te bepalen kleur uitgevoerd conform ontwerp architect. De armaturen worden geschakeld middels bewegingssensoren en aangesloten op de algemene meter.

Vluchttrappenhuis (bouwdeel A)

- Vloer:** Onafgewerkte betonvloer.
- Wanden:** Metalstud en/of kalkzandsteen wanden voorzien van sauswerk.
- Puien:** Stalen kozijnen met deur voorzien van kunststof toplaag, cilinderslot.

Overige: Stalen spiltrap met bordessen ter hoogte van de verdiepingvloeren. De armaturen worden geschakeld middels bewegingssensoren en aangesloten op de algemene meter.

Parkeerterrein (kelder)

Vloer: Deels monolithisch afgewerkte vloer en deels bestrating en een paar boomvakken.

Wanden: Betonwanden en/of kalkzandsteen.

Toegang Speedgate

Plafond: Houtwolcementplanen en in het zicht leidingen voor rioleringen en/of NUTS

Overige: De parkeervakken t.p.v. de kalkzandsteenwanden worden voorzien van varkensruggen. De opbouw lichtpunten zijn aangesloten op de algemene meter.

Bergingen (kelder)

Vloer: Monolithisch afgewerkte vloer.

Wanden: Betonwanden en/of kalkzandsteen. In verband met doorstroom van lucht ten behoeve van ventilatie kan het zijn dat de wanden niet tot plafond worden uitgevoerd, maximaal 15cm vrije ruimte tussen plafond en bovenkant wand.

Kozijnen Stalen kozijnen met deur voorzien van kunststof toplaag en voorzien van cilinderslot (gelijksluitend met voordeur appartement).

Plafond: Onbehandeld beton. Aan het plafond moeten mogelijk in het zicht leidingen voor rioleringen en/of NUTS bevestigd worden

Overige: Lichtpunt en schakelaar opbouw in de bergingen zijn aangesloten welke laag afgezekerd aangesloten worden op de algemene meter. De mogelijkheid bestaat dat bij enkele bergingen leidingen t.b.v. algemene en/of riolering in het zicht komen. Deze worden zo strak als mogelijk tegen het plafond gemonteerd.

Gezamenlijke fietsenbergingen (kelder)

Vloer: Monolithisch afgewerkte betonvloer.

Wanden: Betonwanden en/of vellingblokken en/of plaatmateriaal.

Puilen: De kozijnen van de fietsenberging zijn van hout i.c.m. beglazing. De kozijnen zijn voorzien van hoekbeschermers ter voorkoming van beschadigingen aan het kozijn door

gebruik. Vanaf het parkeerterrein is de entree deur van de fietsenberging middels een tag automatisch te openen en van binnenuit middels een drukknop.

Plafond: Houtwolcementplaat. Aan het plafond worden in het zicht leidingen voor rioleringen en/of NUTS en/of warmtenet bevestigd.

Overige: Lichtarmaturen geschakeld middels bewegingssensoren, alles opbouw. Twee fietsenstallingsplaatsen per appartement, niet exclusief toegewezen (zogenaamde 'zwerfplekken').

Scootmobielruimtes (kelder)

Vloer: Monolithisch afgewerkte betonvloer.

Wanden: Betonwanden en/of kalkzandsteen en/of vellingblokken en/of plaatmateriaal.

Puien: De kozijnen van deze ruimte zijn van hout i.c.m. beglazing. De kozijnen zijn voorzien van hoekbeschermers ter voorkoming van beschadigingen aan het kozijn door gebruik. Vanaf het parkeerterrein is de entree deur van deze ruimte middels een tag automatisch te openen en van binnenuit middels een drukknop.

Plafond: Houtwolcementplaat. Aan het plafond worden in het zicht leidingen voor rioleringen en/of NUTS en/of warmtenet bevestigd.

Overige: Lichtarmaturen geschakeld middels bewegingssensoren, alles opbouw. Een aantal wandcontactdozen t.b.v. het opladen van scootmobiel.

Werkkast (begane grond bouwdeel C)

Ten behoeve van het schoonmaken van de algemene ruimten is een werkkast opgenomen. De wanden en de vloeren zijn geheel betegeld. Water is aangesloten op de centrale watervoorziening, waarbij warm water wordt verkregen middels een elektrische close-in boiler van 10 liter. De ruimte is voorzien van een lichtarmatuur en het plafond is voorzien van een houtwolcementplaat.

Technische ruimten

Er bevinden zich in het gebouw meerdere technische ruimten zoals ruimte voor de energieopwekkingsinstallatie, hydrofoorroimten, traforuimten, algemene meterkasten en ruimte voor invoer voor nutsbedrijven. Deze ruimten en invoeren worden uitgevoerd conform de eisen van de betreffende (nuts)bedrijven en zijn afsluitbaar. De traforuimten en invoerruimten van de nutsbedrijven zijn alleen te openen door de betreffende nutsbedrijven. De ruimte voor de energieopwekkingsinstallatie is alleen te openen door de warmteleverancier.

Liften (bouwdeel A en C)

De liften voldoen in ieder geval aan de volgende specificaties:

- geschikt voor brancardvervoer;
- hefvermogen 1.000 kg;
- hefsnelheid 1,0 m/s;
- vrije doorgang deuren minimaal 900 x 2100 mm;
- cabineafmeting (bxdxh) ca. 1,1 x 2,1 x 2,3 m;
- eenzijdig schuivende telescoopdeuren;
- liftfronten en schachtdeuren in zincorplaat geschilderd in kleur nader te bepalen
- vloerafwerking tegels gelijk aan hoofdentree;
- wand voorzien van een leuning en voorzien van een grote spiegel;
- de liften voldoen aan de in het Bbl gestelde geluidseisen;

Elektra en water algemeen verbruik

De installaties in de algemene ruimten worden uitgevoerd volgens de geldende normen ten tijde van de omgevingsvergunning aanvraag. Het schakelmateriaal is van fabricaat Jung (of gelijkwaardig) en wordt in de algemene gangen als inbouw uitgevoerd (fietsenstalling e.d. als opbouw materiaal). Wandcontactdozen in algemene ruimten zijn afsluitbaar. Alle waterleidingen worden in kunststof uitgevoerd. Er wordt een meterkast voor algemeen gebruik ingericht. De tappunten worden indien nodig geplaatst achter een drukverhogingsunit.

PV-installatie

Het dak wordt, zoals vereist volgens de BENG-berekeningen, voorzien van PV-panelen. Uitgangspunt is teruglevering van de energie aan de algemene installatie van het gebouw. Er zijn geen voorzieningen opgenomen indien teruglevering aan het energienet niet mogelijk is. Een deel van de PV-panelen op het dak van bouwdeel C is onderdeel van de installatie t.b.v. de warmtelevering, waarvan de teruglevering niet naar de algemene installatie van het gebouw gaat.

AFWERKING APPARTEMENTEN

Algemeen

Alle vloeren in de appartementen zijn uitgevoerd als zwevende dekvloer (ter beperking van contactgeluid) bestaande uit een isolatieplaat, folie, en een dekvloer van anhydriet of cementgebonden mortel. De folie wordt met een randstrook opgezet tegen de wanden.

De binnendeurkozijnen zijn van plaatstaal en voorzien van bovenlichten. Daar waar geluidstechnisch dan wel constructief benodigd, wordt de wand boven de binnendeur doorgezet en vervalt het bovenlicht. De kozijnen zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, afgehangen aan paumelles en voorzien van standaard deurbeslag. Ter plaatse van de badkamer en toiletdeur worden kunststeen antraciet onderdorpels toegepast onder de binnendeuren.

De wanden worden standaard behangklaar (zonder behang) opgeleverd met uitzondering van badkamer(s) en toiletruimte(s), deze worden betegeld tot aangegeven hoogten. Appartementen zijn voorzien van opstelplekken ten behoeve van een wasmachine en condens droger welke aan te sluiten zijn op één afvoer.

Aansluitpunten dan wel loze leidingen ten behoeve van data en elektra. Aansluitpunten elektra conform de verkooptekening.

Woonkamer

Vloer:	Zwevende dekvloer;
Wanden:	Behangklaar;
Plafond:	Spuitswerk, kleur wit;
Overige:	Ventilatievoorzieningen (zie F installaties), thermostaat, videofoon, elektrische installatie en data conform verkooptekening.

Keuken

Vloer, wanden en plafond als woonkamer.

Ventilatie: Afzuigpunt mechanische ventilatie;

De keuken bevat de volgende standaard elektra aansluitpunten conform 0-tekening:

- 1 x wandcontactdoos t.b.v. kookplaat op aparte groep 2x230V (Perilex aansluiting);
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser op aparte groep 230V;
- 2 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad 230V;
- 1 x wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron/oven op aparte groep 230V;
- 1x wandcontactdoos t.b.v. koelkast 230V;
- 1x wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap 230V;

Overige:

- Aansluitpunt voor koud en warm water t.b.v. de keukenmengkraan;
- Gezamenlijk afvoerpunt t.b.v. gootsteen en vaatwasser;
- Koud water aansluitpunt t.b.v. vaatwasser.

Toilet (separaat)

- Vloer: Tegels 30 x 30 cm op een zwevende dekvloer;
- Wanden: Tegels 15 x 30 cm liggend (niet strokend) verwerkt tot een hoogte van circa 1,5m1, daarboven structuur spuitwerk kleur wit;
- Plafond: Spuitwerk kleur wit;
- Ventilatie: Afzuigpunt voor mechanische ventilatie;
- Overige: Het toilet bevat het volgende Villeroy & Boch sanitair type Architectura:
- wit keramisch vrij hangend toilet;
 - wit keramisch fonteintje voor koud water, met kraan, verchroomd sifon, muurbuis.

Badkamer

- Aansluitpunten: De badkamer bevat 1 x een dubbele wandcontactdoos ter hoogte van de wastafel, 1x elektra: een wandcontactdoos t.b.v. de elektrische radiator en een 1x wandlichtpunt;
- Vloer: Tegels 30 x 30 cm op een zwevende dekvloer (niet zwevend ter plaatse van de douchehoek);
- Wanden: Tegels 15 x 30 cm liggend (niet strokend) verwerkt tot plafond;
- Plafond: Spuitwerk kleur wit;
- Ventilatie: Afzuigpunt voor mechanische ventilatie;
- Overige: De badkamer bevat het volgende sanitair (e.e.a. conform tekeningen en conform brochure sanitair en tegelwerk):
- Douche met douchevloer op afschot (afvoer middels douchegoot);
 - Douchewand (indien op verkooptekening aangegeven);
 - Douchemengkraan en douchegarnituur met glijstang en verchroomde greep;
 - Witte keramische wastafel V&B Architectura, met één-hendel mengkraan, verchroomde sifon, muurbuis, conform tekening;
 - Elektrische radiator;
 - Daktuinappartement B.3.1 en B.3.2 (bouwnummer 59 en 60) bevat:
 - wit keramisch vrij hangend toilet;
 - brede witte wastafel met onderkast i.p.v. de standaard wastafel.

Hal

- Vloer: Zwevende dekvloer;
- Wanden: Behangklaar;
- Plafond: Spuitwerk kleur wit;

Slaapkamer(s)

- Vloer: Zwevende dekvloer;
- Wanden: Behangklaar;
- Plafond: Spuitwerk kleur wit;
- Overige: Ventilatievoorzieningen (zie F installaties) en thermostaat;
Hoofdslaapkamer is voorzien van data.

Inpandige berging = Technische ruimte

- Vloer: Zwevende dekvloer;
- Wanden: Spuitwerk (behoudens ter plaatse van de installaties);;
- Plafond: Spuitwerk kleur wit;

Ventilatie:	Afzuigpunt voor de mechanische ventilatie;
Overige:	Conform verkooptekening aansluitpunten voor <ul style="list-style-type: none">• 1x wandcontactdoos op een separate groep t.b.v. een wasmachine (incl. tapkraan koudwater).• 1x wandcontactdoos op een separate groep t.b.v. een condens droger, gepositioneerd bij wandcontactdoos wasmachine.• Gezamenlijke afvoer voor wasmachine en condens droger.• 1 lichtschakelaar.• 1 lichtpunt in plafond.• Afleverset warmte- en koudeunit, er zijn uitzonderingen waar de afleverset in een separate kast zit. Voor de afleverset is een dubbele wandcontactdoos voorzien.• Balansventilatie-unit inclusief WTW. Voor de WTW is een wandcontactdoos voorzien.• Vloerverwarmingsverdeler conform tekening voorzien van een dubbele wandcontactdoos

Loggia's

Zie '4. Algemene opbouw'.

De loggia's zijn geluidbelast en worden aan de buitenzijde voorzien van glazen balkonhekken met te openen glazen delen. Daar waar benodigd is dit aangegeven op de verkooptekening.

De loggia is voorzien van een lichtpunt met armatuur dat van binnenuit bedienbaar is en is voorzien van een spatwaterdichte wandcontactdoos.

INSTALLATIES

De installaties worden uitgevoerd volgens de geldende normen ten tijde van de omgevingsvergunning aanvraag.

Elektrische installatie: De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens minimaal NPR5310 (comfortniveau eenvoudig) in inbouw uitvoering (m.u.v. meterkasten) fabricaat Jung o.g.. Alle data en elektra aansluitpunten worden, m.u.v. de keuken, op circa 30cm boven de vloer gemonteerd, tenzij gemonteerd in combinatie met een lichtschakelaar. De schakelaars worden allen op standaard hoogte (1,05 meter + vloer) gemonteerd (m.u.v. de keuken). Ruimtethermostaat, ventilatievoorziening, videofoon worden op een hoogte van 1,50 meter + vloer gemonteerd.

Warm tapwater: Per appartement wordt een afleverset geplaatst ten behoeve van warm tapwater.

Koud tapwater: Ten behoeve van de wasmachine wordt een koudwatertapkraan met slangwartel aangebracht. Alle waterleidingen worden in kunststof uitgevoerd.
De meters van koud tapwater en elektra zijn afleesbaar in de meterkasten. De tappunten worden indien nodig geplaatst achter een drukverhogingsunit (hydrofoor) in een techniekruimte in de kelder.

Gas: N.v.t. De keuken is voorzien van een aansluitpunt t.b.v. een elektrische kookplaat.

Ventilatie: De ventilatie van het appartement geschiedt middels een zogenaamd balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW). Regeling ventilatiesysteem door middel van:

- Woonkamer/keuken: 3-standenbediening met geïntegreerde CO2-sensor.
- Hoofdslaapkamer: CO2-sensor zonder bediening.

Ruimteverwarming en –(ver)koeling

De appartementen worden aangesloten op een collectief verwarmingssysteem op basis van buitenlucht.

De afleverset, comfortklasse CW4, zorgt ervoor dat de warmte en koude van de collectieve warmte-opwekkingsinstallatie in jouw woning komt en heeft aansluitingen voor verwarming, koeling en warm water.

De woning wordt verwarmd middels vloerverwarming. In de woonkamer en slaapkamer(s) is de temperatuur in te stellen en te bedienen middels ruimtethermostaat. Door het vloerverwarmingssysteem stroomt water met een lage temperatuur.

De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator.

Bij een buitentemperatuur vanaf circa 12 °C kan het verwarmingssysteem ook koelen. Hiervoor wordt de bestaande infrastructuur van het verwarmingssysteem gebruikt. Met deze verkoeling kunnen de ruimten een paar graden onder de buitentemperatuur verkoelen. Het betreft geen airconditioning. In de koudere perioden is de verkoeling optie niet beschikbaar.

De te realiseren minimale binnentemperaturen voor de appartementen conform Woningborg Garantie- en waarborgregeling 2024:

- | | |
|-------------------------------------|-------|
| • Woonkamer / slaapkamer / badkamer | 22 °C |
| • Toiletruimte | 18 °C |
| • Entrée / hal | 18 °C |
| • Inpandige berg ruimten | 15 °C |

Deurbelinstallatie

Er wordt in de meterkast een deurbeltransformator (0,5 Ampère) gemonteerd ten behoeve van de bel, welke in de hal geplaatst wordt. Deze bel is vanaf de toegangsdeur van het appartement met een drukknop te bedienen.

Videfooninstallatie

In elk appartement wordt een videfoon installatie gemonteerd voorzien van kleurendisplay, waarmee de bewoner kan zien en horen wie er aan de hoofdentree heeft aangebeld, en de toegangsdeur kan openen.

Rookmelders

Per appartement worden er één of meerdere rookmelders geplaatst, aangesloten op het lichtnet. De voordeuren zijn, daar waar nodig, middels een vrijloopdeurdranger aangesloten op de desbetreffende rookmelder. Een en ander conform de eisen van het bouwbesluit en brandveiligheidsadviseur.

Telefonie / internet / televisie

Alle appartementen zullen door de nutsbedrijven worden voorzien van een eigen abonnee-overnamepunt (AOP) ten behoeve van Ziggo en KPN door de kabelexploitant aangebracht tot in de meterkast van het appartement. U kunt vanaf het AOP in de meterkast voor eigen kosten een telefonie en/of internet en/of televisieprovider kiezen. De aansluitkosten van de betreffende provider zijn niet opgenomen. In elk appartement wordt in de woonkamer en hoofdslaapkamer een afgemonteerde data-aansluiting voorzien vanuit de meterkast.

VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE)

Vereniging van Eigenaars

De koper(s) van een appartement worden lid van de zogenaamde “Vereniging Van Eigenaars” en mede-eigenaar van het gebouw met ondergrond voor een in de splitsingsakten bepaald breukdeel. De belangrijkste rechten en plichten die hierdoor ontstaan, worden opgenomen in de splitsingsakten, waarin het splitsingsreglement en (indien van toepassing) het huishoudelijk reglement zijn opgenomen. Deze stukken worden bij de notariële levering aan iedere eigenaar overhandigd. Elk appartement krijgt een eigen appartementsnummer, met bijbehorende berging. De VvE manager/administrateur begeleidt het opmaken van- en is behulpzaam bij het opstellen van een huishoudelijk reglement. Hierin worden zaken geregeld zoals bijvoorbeeld gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, eisen met betrekking tot de geluidsoverlast/ isolatie van vloeren e.d.. De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het gebouw zijn gemeenschappelijk eigendom van de appartementseigenaren. De vereniging is belast met het beheer en het onderhoud van het gehele complex. Alle kosten die hiermee samenhangen worden uit gemeenschappelijke gelden voldaan. Deze kosten zijn onder andere kosten van opstalverzekering, WA-verzekering huiseigenaren, rechtsbijstandverzekering, administratie, onderhoud van gemeenschappelijke installaties, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en ramen, gemeenschappelijke elektra en waterverbruik, klein onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud. Hiertoe wordt door de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten, gestort. Het bestuur van de vereniging wordt samengesteld uit de leden. De uitvoerende taak berust bij een administrateur, die daartoe door de vereniging wordt benoemd. De eerste administrateur wordt voor een periode van 2 jaar na oplevering door de opdrachtgever aangesteld. Tot de taakstelling van de administrateur behoort onder meer het management van onderhoud aan installaties, het afsluiten van verzekeringen, het opstellen van een jaarlijkse begroting van de servicekosten en het beheren van de servicegelden.

WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW / DISCLAIMER

Disclaimer

Deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks de zorgvuldige uitwerking wordt er een voorbehoud gemaakt ten aanzien van geringe architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen, alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met koper zal geven. Bij tegenstrijdigheden in contractstukken tussen de technische omschrijving en de tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving bindend.

De artist impressies (verbeeldingen) van binnen en buitenzijde alsmede het uitzicht van het project zijn vervaardigd voor visualisatiedoeleinden. Hoewel ernaar gestreefd wordt een nauwkeurige weergave te bieden, kan het uiteindelijke ontwerpen afwijken van de getoonde afbeeldingen. Deze impressies maken uitdrukkelijk geen onderdeel uit van de verkoop documentatie. Aan de impressies kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Voorbehoud wijzingen

Deze technische omschrijving en de bijbehorende verkooptekeningen zijn met grote zorgvuldigheid samengesteld. Ondanks de zorgvuldige uitwerking wordt er een voorbehoud gemaakt ten aanzien van architectonische, bouwtechnische en constructieve wijzigingen alsmede eventuele afwijkingen die voort kunnen komen uit de definitieve uitwerking, nadere eisen, wensen en goedkeuringen van overheden en/of nutsbedrijven, zonder dat dit aanleiding tot verrekening met koper zal geven.

Voorbehoud inrichting omgeving

Ten aanzien van de toekomstige inrichting van de Spoozone is een goede indruk te krijgen door middel van de maquette en visualisaties. Deze stukken dienen echter gezien te worden als een indicatie van de inrichting van het gebied. De vervolgplannen zijn nog niet zover uitgewerkt. Er kunnen zich nog wijzigingen voordoen.

Maten

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa maten en oppervlaktes. Oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten.

Types en merken

Bij alle genoemde types of merknamen moet worden gelezen "of gelijkwaardig". De bouwonderneming behoudt zich het recht voor om alternatieven toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven in deze technische omschrijving.

Ventilatiesysteem

In de keukens dient gebruik gemaakt te worden van recirculatie afzuigkappen. Het aansluiten van een (motorloze) afzuigkap op het mechanische afzuigsysteem is niet toegestaan in verband met vervuiling van het ventilatiesysteem met mogelijk negatieve gevolgen op het gehele systeem.

Warmteopwekkingsysteem

De aanleg en exploitatie van het warmteopwekkingsysteem geschiedt door derden. Deze zijn verantwoordelijk voor de werking van het systeem en de aanleg tot en met de aflevering in het appartement. Deze onderdelen vallen derhalve niet onder de gesloten aannemingsovereenkomst, hetgeen impliceert dat iedere schade alsmede directe en/of indirecte gevolgschade en/of het niet voldoen aan de garantienormen ter zake, zijn uitgesloten van de van toepassing zijnde Garantie- en waarborgregeling van Woningborg.

Woningborg

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaardvoorwaarden, 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.

Huisvuilcontainers

Ondergrondse huisvuilcontainers bevinden zich buiten het gebouw in het openbaar gebied. Deze worden voorzien door derden en maken derhalve geen onderdeel uit van de gesloten aannemingsovereenkomst.

Laadpalen

Het eventueel realiseren en exploiteren van laadpalen geschiedt door derden en maakt derhalve geen onderdeel uit van de gesloten aannemingsovereenkomst.

Ten aanzien van laadpalen voor het opladen van elektrische auto's is er momenteel in veel gebieden in Nederland sprake van congestie van het elektriciteitsnetwerk waardoor het beschikbaar zijn van voldoende elektriciteit voor de laadpalen bij oplevering op dit moment niet gegarandeerd kan worden.

Toegang tot daken

Het kan voorkomen dat ten behoeve van benodigde onderhoudswerkzaamheden e.d. aan de daken (bijvoorbeeld voor de installaties e.d.) van het gebouw, toegang tot de daken verloopt via privéruimten van woonappartementen. Hiertoe zal tijdig contact worden opgenomen met de betreffende eigenaar om een afspraak voor toegang in te plannen. Een en ander met het doel om de overlast voor de eigenaar/bewoner zoveel mogelijk te beperken.

Algemene eigendommen

De gangen, liften, trapopgangen, daken en overige collectieve ruimtes en voorzieningen zijn eigendom van de Vereniging van Eigenaren. Het is nadrukkelijk niet toegestaan om deze te wijzigen of aanpassingen hieraan te verrichten zonder goedkeuring van de Vereniging van Eigenaren. Voor nadere informatie hierover wordt u verwezen naar de splitsingsakte.

Makelaar

Van de Water Makelaars
Bredaseweg 368
013-595952
www.vandewatergroep.nl



Ontwikkelaar



Architect



Aannemer (bouwcombinatie)





de BURGEMEESTER