

TECHNISCHE OMSCHRIJVING (TO)
Koopappartementen Belvédère, Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch

Referentie: P17061
19 mei 2017

Opdrachtgever: BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier

Ontwikkeling: SDK Vastgoed BV – Eindhoven

Architect: NOAHH

Constructeur: Van der Vorm – Delft

Adviseur bouwfysica: Peutz - Mook

Keuken, tegels & Sanitair: Van Wanrooij Keuken, Badkamer & Tegel Warenhuys
Regterweistraat 5
Postbus 69 4181 CE Waardenburg
Tel: 0418 – 556 666
E-mail: info@vanwanrooij-warenhuys.nl

Aannemer & kopersbegeleiding: Van de Ven Bouw en Ontwikkeling BV
Haya van Somerenstraat 4-01
Postbus 4118 5004 JC Tilburg
Tel: 013 – 542 20 63
Kopersbegeleider: Carina van der Burgt (cvdburgt@vandevenbv.nl)

Makelaar: Paleiskwartier Makelaars
Hugo de Grootlaan 82
5223 LC 's-Hertogenbosch.
Tel: 073 – 612 40 44
E-mail: info@paleiskwartier.nl

Notaris: Huijbregts Notarissen
Zuiderparkweg 280
Postbus 1272 5200BH 's-Hertogenbosch
Tel: 073 – 691 87 87
E-mail : info@huijbregtsnotarissen.com

Nota Bene:

*Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de makelaar.
Deze technische omschrijving vormt een geheel met de tekeningen. Indien de technische omschrijving en de tekeningen niet met elkaar overeenstemmen, geldt deze technische omschrijving.*

INHOUDSOPGAVE

A.	INLEIDING / ALGEMENE OMSCHRIJVING	2
B.	VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN	3
C.	CONSTRUCTIEVE OPBOUW	4
D.	AFWERKING VAN DE ALGEMENE RUITEN	7
E.	AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN	11
F.	TERREINVOORZIENINGEN	17
G.	VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE) EN GEBIEDSMANAGEMENT	18
H.	WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW	19

A INLEIDING / ALGEMENE OMSCHRIJVING

Inleiding

Het plan Belvédère omvat in totaal 150 woningen, te verdelen over verschillende bouwdelen: 58 koopappartementen (met een eigen hoofdentree), 1 vrijstaande stadswoning, 91 huurappartementen (met 2 eigen hoofdentrees), garage -1 (ten behoeve van de bewoners van Belvédère) en garage -2 (met eigen entree en bestemd voor gebruikers/bewoners binnen het Paleiskwartier).

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de 58 koopappartementen en de stadswoning in Belvédère, in deze omschrijving tezamen aangeduid als de appartementen. De appartementen worden compleet afgewerkt. De toe te passen materialen worden door de aannemer bemonsterd en zijn ter goedkeuring van de opdrachtgever en de architect.

Algemene omschrijving

De appartementen in Belvédère worden voorzien van een aantal belangrijke zaken voor uw wooncomfort, zoals:

- Extra geluidsisolatie:

In Belvédère worden geluidsisolerende zwevende dekvloeren toegepast, zodat u ook parket of een andere harde vloerafwerking toe kunt passen. De vloerafwerking dient aan de geldende normen te voldoen, deze worden door de aannemer verstrekt en zijn opgenomen in de splitsingsakte.

- Duurzame energievoorziening WKO

De appartementen worden aangesloten op het duurzame ondergrondse systeem van warmte- en koudeopslag (WKO). Dit ingenieuze systeem biedt verwarming en verkoeling van de appartementen in Belvédère en wordt geëxploiteerd door Ennatuurlijk. Als aanvullende duurzame energievoorziening wordt momenteel onderzocht of er een aantal pv panelen opgenomen worden op het dak van onder andere de stadswoning.

- Veiligheid:

- Videofoon installatie. U hoort en ziet vanuit uw appartement wie aangebeld heeft en u kunt de algemene toegangsdeur op afstand openen.
- Alle appartementen worden conform norm voorzien van een of meerdere rookmelders, welke worden aangesloten op het lichtnet en zijn voorzien van een accu/batterij voor het geval van stroomuitval.

- Sanitair:

- Het sanitair wordt afgewerkt conform de sanitair brochure.
- Er worden standaard vrijhangende toiletten en thermostatische douchemengkranen aangebracht.
- De tegelvloer ter plaatse van de douche komt op afschot te liggen (inloopdouche).

- Keuken:

- De appartementen worden voorzien van een complete keuken. De indeling is afhankelijk van het type. In de keukenbrochure vindt u de specificaties.

B VAN TOEPASSING ZIJNDE VOORSCHRIFTEN

1. Het Bouwbesluit

Eisen van toepassing welke van kracht zijn in het bouwbesluit zoals dat ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor Belvédère (december 2016) van toepassing is. In bouwbesluit worden de begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer en dergelijke niet gehanteerd. In plaats daarvan worden de volgende ruimten als volgt benoemd:

<i>Woonkamer/ keuken/ slaapkamer :</i>	<i>Verblijfsruimte</i>
<i>Gang:</i>	<i>Verkeersruimte</i>
<i>Berging:</i>	<i>Bergruimte</i>
<i>Toilet:</i>	<i>Toiletruimte</i>
<i>Badkamer:</i>	<i>Badruimte</i>

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

3. Woningborg Garantie en waarborgregeling

Wat houdt de Woningborg Garantie- en waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door Woningborg Holding 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 u meer zekerheid. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst aan het Bouwbesluit. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en bouwonderneming. Wat betekent de Woningborg Garantie- en waarborgregeling voor u?

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

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

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

Wat valt niet onder de Woningborg-garantie?

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

C CONSTRUCTIEVE OPBOUW

1. Peil

Als Peil wordt aangehouden ca. 7,10m + NAP (Peil=0) = bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer (ter plaatse van de hoofdentree). 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. De algemene entree beschikt over een vrije hoogte van circa 3m¹.

2. Fundering

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

3. Woningscheidende vloeren en overige vloeren

De vloeren van de appartementen zijn betonnen breedplaatvloeren voorzien van zwevende dekvloeren, welke van de constructiewanden gescheiden worden middels schuimband. De dekvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal ter beperking van contactgeluid zodat ruim aan de daarvoor geldende norm wordt voldaan. Bij toepassing van een harde vloerbedekking (tegels of parket) is het niet toegestaan om nogmaals een zwevende laag toe te passen en dient de afwerking los gelegd te worden van de wanden. Geadviseerd wordt vooraf een exacte omschrijving van de vloeropbouw via de kopersbegeleiding van de aannemer op te vragen en deze omschrijving aan de leverancier van uw vloerbedekking voor te leggen.

De uit de gevel stekende balkons zijn van geprefabriceerd gewapend beton en zijn thermisch onderbroken van de betonvloeren van de appartementen. De balkonvloeren worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur met als afwerking een antislip profiel.

4. Woningscheidende muren, bouwmuren, kolommen en kelderwanden

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

5. Buitengevels en buitengevelopeningen

De buitengevels van de appartementen hebben een isolatiewaarde van minimaal $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.

- Gevels (dichte delen)

De buitengevels worden opgetrokken in baksteen, type en kleur volgens kleur- en materiaalstaat. Metselverband, voeg, kleur en formaat metselsteen ter goedkeuring van de opdrachtgever en architect.

- Waterslagen/ afdekkappen

Waterslagen zijn van gemoffeld metaal voorzien van antidreuningsfolie of uitgevoerd in prefab beton, e.e.a. volgens tekening.

- Kozijnen en ramen

De kozijnen en ramen in de gevels en de toegang tot het balkon zijn van hardhout (uitzondering hierop zijn de buitenkozijnen aan de noordzijde van bouwnummers 38,39 en 40, deze zijn van aluminium). De verbindingsdeur tussen woning en balkon wordt uitgevoerd als schuifpui/-deur. In het ontwerp is er naar gestreefd dat bewassing van deze ramen door bewoners zowel aan de binnen- als buitenzijde mogelijk is. In de gevels zijn alle gevelopeningen voorzien van isolerende HR⁺⁺ beglazing.

- Voordeuren appartementen

Houten deurkozijn met dichte houten deur, met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), insteekcilinderslot met driepuntssluiting met dag en nacht schoot. Bij de voordeuren wordt een verchroomde deurbeldrukker, deurknop en metalen spion voorzien. Een en ander ter goedkeuring van opdrachtgever.

- Deuren bergingen (kelder)

Stalen deurkozijn met dichte stompe HPL afgewerkte deur, met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), daarnaast hebben de bergingsdeuren een cilinder-insteekslot. Deurkruk blank metaal geëloxeerde uitvoering (deurkrukken entreehallen in luxe uitvoering). Deuren van bergingsgangen worden, daar waar volgens norm of wetgeving nodig, zelfsluitend uitgevoerd.

- Deuren algemene ruimten

Houten deurkozijn met houten deur, evt. met glasopening, met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), daar waar nodig voorzien van drangers. Deurkruk blank metaal geëloxeerde uitvoering (deurkrukken entreehallen in luxe uitvoering). De algemene deuren worden voorzien van RVS schopplaten en in de kelder worden de bijbehorende kozijnen voorzien van RVS hoekbeschermers. Deuren in de algemene ruimten worden, daar waar volgens norm of wetgeving nodig, zelfsluitend uitgevoerd.

- Hang- en sluitwerk

Hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd volgens de geldende normen en ter goedkeuring van de opdrachtgever. Het hang- en sluitwerk op van buitenaf bereikbare geveldelen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II en aan de eisen van Politiekeurmerk veilig wonen op appartement niveau.

- Tochtprofielen

Alle beweegbare delen in de buitengevel zullen in de sponning worden voorzien van tochtprofielen.

- Sleutelplan

Het sleutelplan bestaat uit de volgende typen sleutels:

1. algemene entreedeur/ voordeur appartement /algemene deuren / berging. (per appartement 4 sleutels).
2. postkast (per appartement 2 sleutels).

Voor de sleutels genoemd onder punt 1 zal gebruik gemaakt worden van gecertificeerde sleutels. Dit betekent dat alleen sleutels bijgemaakt kunnen worden op vertoon van een sleutelcertificaat. Het certificaat zal in het bezit worden gesteld van de VvE beheerder.

6. Daken en dakbedekking

Het dak van de appartementen wordt uitgevoerd als een plat dak. Het platte dak wordt uitgevoerd in beton. Het dak wordt geïsoleerd waardoor een Rc-waarde van minimaal 6,0m²K/W bereikt wordt. Daaroverheen komt dakbedekking EPDM of bitumen mechanisch bevestigd (op daktuin volledig verkleefde bitumen). Ter plaatse van de dakterrassen worden betontegels aangebracht (bemonstering t.b.v. bouwdirectie).

7. Hemelwaterafvoeren en buitenriolering

Het hemelwater vanaf de balkons wordt afgevoerd middels een traditioneel HWA systeem welke, indien mogelijk, wordt weggewerkt in de gevel of constructie. Het kan voorkomen dat het HWA systeem op sommige plekken niet weggewerkt kan worden. In dat geval wordt het onderste gedeelte van de HWA buis, welke grenzen aan het openbaar gebied, uitgevoerd in vuurverzinkte metalen ondereinden. Het hemelwater op de platte daken en dakterrassen wordt afgevoerd via een inpandige HWA-systeem.

8. Binnenwanden

De dragende scheidingswanden van de woning worden uitgevoerd als betonnen wanden, dan wel kalkzandsteen, welke voldoen aan de geldende geluidsisolatie - voorschriften. De niet dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gasbeton met een dikte van circa 70mm tot 100mm 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.

D AFWERKING VAN DE ALGEMENE RUIMTEN

Entreeportaal (begane grond)

Het entreeportaal is alleen toegankelijk voor bezitters van een sleutel en toegelaten bezoekers.

- Vloer:** Keramische vloertegels (min. 600x600mm) met een verzonken vloermat t.p.v. de entree. De plint wordt tevens uitgevoerd in tegels.
- Wanden:** Sputwerk.
- Puier:** De kozijnen van de hoofdentree zijn van duurzaam hardhout of aluminium, i.c.m. glas, scharnieren met scharnierbeveiliging (dievenklauw), zware deurdranger en cilinderinsteekslot met dagschoot. De entreedeur is elektrisch vanuit het appartement te ontgrendelen middels een videofoon installatie.
- Brievenkasten** In de buitenpuier van de entrees komen afsluitbare metalen gemoffelde brievenkasten incl. huisnummer met RVS briefkleppen. Naam aanduiding via digitaal bellentableau. Aan de binnenzijde is de bovenzijde schuin afgewerkt. Alle brievenkasten zijn van binnenuit te ledigen.
- Belttableau:** Het digitale videofoonstelsel is bedienbaar vanuit de appartementen.
- Plafond:** De plafonds worden daar waar nodig uitgevoerd als een akoestisch plafond (conform de geldende normen).
- Overige:** Plafond verlichting volgens opgave architect. Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de entreehal wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter. Ten behoeve van de nutsbedrijven worden er invoerkasten in de entreehal geplaatst conform de eisen van de betreffende nutsbedrijven. De kasten zijn afsluitbaar met een cilinderslot en alleen te openen door de betreffende nutsbedrijven.
De algemene toegangsdeuren van het entreeportaal worden voorzien van automatische deuren.

Gangen begane grond en hoger

- Vloer:** Vloerbedekking conform kleur- en materiaalstaat.
- Wanden:** Structuur spuitwerk kleur wit. Houten plinten fabrieksmatig afgelakt wit.
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit. Daar waar nodig worden in het plafond akoestische voorzieningen opgenomen.
- Overige:** Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden in de hal wandcontactdozen aangebracht. Deze wandcontactdozen zijn aangesloten op de algemene meter. Plafondverlichting of wandverlichting volgens opgave architect. De armaturen van deze verlichting worden centraal geschakeld en aangesloten op de algemene meter.

Trappenhuizen

- Vloer:** De trappen en bordessen in deze inpandige trappenhuizen worden uitgevoerd in prefab gewapend beton, schoon afgewerkt. De naden tussen de trappen/bordessen en wand worden afgekit.
- Wanden:** Structuur spuitwerk kleur wit, conform kleur- en materiaalstaat. Houten plinten fabrieksmatig afgelakt wit.
- Plafond en onderzijde trappen:**
De trappen in het centrale trappenhuis zijn voorzien van prefabbeton met trapbomen, bordessen met schrobranden. De onderzijde van de bordessen en de zijkant en onderzijde van de betontrappen worden voorzien van structuur spuitwerk kleur wit.
- Overige:** Verlichting aan plafond en/of wand.
De leuning en balustrades worden in staal in nader te bepalen kleur uitgevoerd.

Bergingsgangen (niveau -1)

- Vloer:** Monolithisch afgewerkte vloer.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen schoonwerk (onbehandeld).
- Puien:** Hardhouten afgelakt kozijn met stompe deur, voorzien van glasstrook. Tevens voorzien van schopplaten en hoekbeschermers.
- Plafond:** Onbehandeld beton.
- Overige:** Volgens voorschriften van de brandweer worden voorzieningen opgenomen inzake brandveiligheid. Ten behoeve van o.a. schoonmaakwerkzaamheden worden opbouw wandcontactdozen in de gang aangebracht. In de gang wordt verlichting opgenomen die wordt aangesloten op de algemene meter. De bergingsgangen zijn van buiten bereikbaar via de garage en van binnenuit via een trappenhuis en/of de lift. Verlichting op aanwezigheidsdetectie.

Bergingen (niveau -1)

- Vloer:** Monolithisch afgewerkte vloer.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen schoonwerk (onbehandeld).
- Puien:** Stalen kozijnen met deur voorzien van kunststof toplaag, cilinderslot.
- Plafond:** Onbehandeld beton.
- Overige:** Verlichting in de bergingen zijn aangesloten op een zwakstroominstallatie op de algemene meter. De mogelijkheid bestaat dat bij enkele bergingen leidingen t.b.v. algemene voorzieningen e.d. in het zicht komen.

Fietsenbergingen (niveau -1)

- Vloer:** Monolithisch afgewerkte vloer.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen schoonwerk (onbehandeld).
- Puien:** Stalen kozijnen met deur voorzien van kunststof toplaag, cilinderslot.
- Plafond:** Onbehandeld beton.
- Overige:** Verlichting
Ca. 120 fietsenbeugels (2 stuks per appartement)
De fietsenberging is voorzien van 10 wandcontactdozen (op algemene meter) ten behoeve van het opladen van elektrische fietsen
Deur naar garage op automatische deurdranger.

Huisvuilcontainers (Restafval, Plastic, Papier)

- Vloer:** Hoogwaardige tegels.
- Wanden:** Betonwanden resp. kalkzandsteen schoonwerk (onbehandeld) met stootrand op ca. 1,50m¹
- Puien:** Stalen kozijnen met deur voorzien van kunststof toplaag, cilinderslot.
- Plafond:** Onbehandeld beton.
- Overige:** Verlichting.
Inpandige ruimten, gelegen in de stallingsgarage (aan de zijde van de Vlijmenseweg).
De ruimte wordt mechanische geventileerd (bovendaks of via de stallingsgarage).
In de ruimte is een schrobput opgenomen.

Stallingsgarage (niveau -1)

Vloer:	Monolithisch afgewerkte vloer.
Wanden:	Betonwanden resp. kalkzandsteen schoonwerk (onbehandeld).
Plafond:	Onbehandeld beton.
Overige:	Speedgate toegangspoort te bedienen middels keycard of handzender. Toegangspoort voor fietsers aangesloten op automatische deurdranger. Roosters ten behoeve van lucht toe- en afvoer (en overige voorzieningen) conform eisen brandweer. Verlichtingsarmaturen met aanwezigheidsdetectie (rijpaden). Camerabewaking, totaal 5 camera's met beeldopslag 48 uur op centrale disk, uit te lezen door vve.

Bergkast (niveau 0)

Ten behoeve van het schoonmaken van de algemene ruimten is er in de stallinggarage (per hoofdtrappenhuis) een bergkast opgenomen conform tekening. De wand ter plaatse van de uitstortgootsteen is betegeld tot een hoogte van ca. 1,20m¹. Warm en koud water is aangesloten op de centrale (warm)watervoorziening die apart bemeterd is of middels elektrische close in boiler van 15 liter. In de werkkast komt een aansluitpunt voor de boiler en een enkele wandcontactdoos met randaarde voor algemene doeleinden.

Technische ruimten niveau -1)

In de stallinggarage bevinden zich één of meerdere nodige technische ruimten zoals de hydrofooruimte en de ruimte voor invoer voor nutsbedrijven. Deze ruimten en invoeren worden uitgevoerd conform de eisen van de betreffende nutsbedrijven. De technische ruimten zijn afsluitbaar met een cilinderslot en alleen te openen door de betreffende nutsbedrijven.

Liften (2 stuks voor de koopappartementen)

De liften voldoen in ieder geval aan de volgende specificaties:

- voldoen aan "geboden toegang" voor rolstoelvervoer;
- geschikt voor brancardvervoer;
- hefvermogen 1.000 kg;
- hefsnelheid 1,0 m/s;
- vrije doorgang deuren ca. 900 x 2100 mm;
- cabine afmeting (bx dxh) ca. 1,1 x 2,1 x 2,2 m;
- eenzijdig schuivende telescoopdeuren;
- liftfronten, schachtdeuren en muuromkappingen in rvs;
- vloerafwerking in linoleum;
- wand voorzien van een leuning en voorzien van een grote spiegel;
- de liften voldoen aan de in het bouwbesluit gestelde geluidseisen;
- Fabrikant en type liften ter goedkeuring van opdrachtgever.

Elektra en water algemeen verbruik

De installaties in de algemene ruimten worden volgens de thans geldende normen (NEN 1010) uitgevoerd. De elektrische installatie is van fabricaat Busch & Jaeger (o.g.) en wordt in de algemene gangen als inbouw uitgevoerd (bergingsgangen opbouw materiaal). Alle waterleidingen worden in metaal of kunststof uitgevoerd. In een nader te benoemen ruimte wordt een meterkast voor algemeen gebruik ingericht. De tappunten worden indien nodig geplaatst achter een drukverhogingsunit.

E AFWERKING VAN DE APPARTEMENTEN

1. Algemeen

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de koopappartementen van Belvédère, Paleiskwartier te 's-Hertogenbosch.

Algemeen:

- Alle begane grondvloer en de verdiepingsvloeren in de appartementen zijn uitgevoerd als zwevende dekvloer (ter beperking van contactgeluid) bestaande uit een isolatieplaat, folie, en een dekvloer van anhydriet of cement gebonden mortel. De folie wordt met een randstrook opgezet tegen de wanden. E.e.a. conform bouwfysische eisen van het bouwbesluit.
- Keramische sanitair is van fabrikant Villeroy & Boch (o.g.).
- Inloopdouche met tegelvloer op afschot (incl. afvoerpunt).
- Het sanitair en tegels wordt omschreven in de sanitair brochure welke verkrijgbaar is via de makelaar.
- Alle binnendeurzijden zijn van staal voorzien van een bovenlicht. De kozijnen zijn voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, afgehangen aan paumelles.
- In type bel view, bel-vision, bel-top en bel-villa (bouwnummers 22, 26, 30, 34, 41, 45, 52, 55, 62, 65, 71, 73, 76, 77, 79 en 150) zijn de deuren ter plaatse van de woonkamer uitgevoerd met glazendeuren (standaard met helder glas, optioneel bestaat de mogelijkheid om deze met matglas uit te voeren).
- Ter plaatse van vlakke tegelvloeren worden kunststeen antraciet onderdorpels toegepast.
- De wanden worden standaard behangklaar (zonder behang) opgeleverd.
- Ter plaatse van borstweringen worden holonite vensterbanken in lichte kleur toegepast.
- Appartementen zijn voorzien van opstelplekken ten behoeve van een wasmachine en condens droger (eea conform tekening).
- In uw appartement kunt u zelf bepalen waar de wandcontactdozen en CAI/ telefonie/data moeten komen (m.u.v. een aantal door de norm vastgestelde posities en/of constructieve beperkingen). De mogelijkheid bestaat om meer aansluitpunten aan te laten brengen. Bij de kopersbegeleiding van de aannemer kunt u voor meer informatie inzake de vrij te bepalen aansluitpunten alsmede de meerdere aansluitpunten terecht.
- De keuken in het appartement wordt aangebracht door de keukenleverancier. De makelaar en de kopersbegeleiding van de aannemer kunnen u hierover verder informeren. De mogelijkheid bestaat om, in overleg met de keukenleverancier en de kopersbegeleiding, de keuken verder naar uw specifieke wensen aan te passen.

2. Stelposten

Voor de keuken en tegels zijn de volgende stelposten opgenomen:

- Stelpost keuken (leveren en plaatsen): € 4.400,- incl. 21% B.T.W.
- Stelpost keuken in type bel view, bel-vision, bel-top en bel-villa (leveren en plaatsen) (bouwnummers 22, 26, 30, 34, 41, 45, 52, 55, 62, 65, 71, 73, 76, 77, 79 en 150): € 6.400,- incl. 21% B.T.W.
- Stelposten tegels t.b.v. badkamer en toiletruimte (incl. aanbrengen en snijverlies):
 - Vloertegels (330x330mm): € 57,00 per m² incl. 21% B.T.W.
 - Wandtegels (200x400mm): € 38,50 per m² incl. 21% B.T.W.

3. Afwerking per vertrek (indien van toepassing, e.e.a. volgens tekening)

Woonkamer

- Vloer:** Zwevende dekvloer;
- Wanden:** Behangklaar, kleur wit;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit;
- Vensterbanken:** Holonite t.p.v. steenachtige borstweringen volgens kleur- materiaalstaat;

Keuken

Vloer, wanden en plafond als woonkamer

Apparatuur: De appartementen worden standaard opgeleverd met een keukenopstelling inclusief de volgende inbouwapparatuur:

- combi magnetron/ oven;
- vaatwasser;
- koelkast;
- vriezer;
- keramische kookplaat;
- recirculatie afzuigkap;

Bij de keukenleverancier, makelaar en de kopersbegeleiding van de aannemer is meer gedetailleerdere informatie beschikbaar.

(De keukenopstellingen zoals aangegeven op de verkooptekeningen zijn indicatief.)

Aansluitpunten elektra: De keuken bevat de volgende standaard elektra aansluitpunten:

- 1 x wandcontactdoos tbv kookplaat op aparte groep 230V;
- 1 x wandcontactdoos tbv vaatwasser op aparte groep 230V;
- 3 x dubbele wandcontactdoos boven keukenblad 230V;
- 1 x wcd t.b.v. combimagnetron/oven op aparte groep 230V;
- 1x wcd t.b.v. vriezer 230V;
- 1x wcd t.b.v. koelkast 230V;
- 1x wcd t.b.v. recirculatie afzuigkap 230V;
- 1x loze leiding tbv boiler;

Ventilatie: • Afzuigpunt mechanische ventilatie;

Overige: • Aansluitpunt voor koud en warm water t.b.v. de keukenmengkraan;

• Gezamenlijk afvoerpunt t.b.v. gootsteen en vaatwasser;

• Koudwater aansluitpunt t.b.v. vaatwasser;

Toilet (indien separaat)

- Vloer:** Tegelvloer op zwevende dekvloer,
- Wanden:** Tegelvloer tot een hoogte van 1,50m¹, daarboven structuur spuitwerk kleur wit;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit;

- Ventilatie:** Afzuigpunt voor mechanische ventilatie
- Overige:** Het toilet bevat het volgende sanitair:
- wit keramisch vrij hangend toilet;
 - wit keramisch fonteintje voor koud water, met kraan, verchroomd sifon, muurbuis.

Badkamer

- Vloer:** Tegelvloer op zwevende dekvloer;
- Wanden:** Tegelwerk tot plafond;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit;
- Ventilatie:** Afzuigpunt voor mechanische ventilatie
- Overige:** De badkamer bevat het volgende sanitair (e.e.a. conform badkamer brochure):
- Inloopdouche met douchevloer op afschot (afvoer middels afvoerpunt);
 - Thermostatische mengkraan en douchegarnituur met glijstang en verchroomde greep;
 - Twee witte keramische wastafels, met één-hendel mengkraan, verchroomde sifon, muurbuis (m.u.v type O, deze heeft 1 wastafel);
 - Boven wastafels aansluitpunt t.b.v. lichtarmatuur alsmede een dubbele WCD naast wastafels;
 - Wit keramisch vrij hangend toilet (indien op tekening aangegeven);

Hal

- Vloer:** Zwevende dekvloer;
- Wanden:** Behangklaar, kleur wit;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit.
- Overige:** Videfoon bedieningsapparaat;

Slaapkamers

- Vloer:** Zwevende dekvloer;
- Wanden:** Behangklaar, kleur wit;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit.

Inpandige berging

- Vloer:** Zwevende dekvloer;
- Wanden:** Structuur spuitwerk kleur wit, ter plaatse van de installatietechniek wordt de wand egaal wit afgewerkt.;
- Plafond:** Structuur spuitwerk kleur wit;
- Ventilatie:** Afzuigpunt voor de mechanische ventilatie
- Overige:** Aansluitpunten voor:
- 1x WCD op een separate groep t.b.v. een wasmachine, indien op tekening aangegeven (incl. tapkraan koudwater). In een enkel geval is deze elders opgenomen.
 - 1x WCD op een separate groep t.b.v. een condensdroger.
 - 1x dubbele WCD voor algemeen gebruik.

- Warmte-unit (WKO) (eventueel in separate kast).
- Mechanische ventilatie-unit.
- Gezamenlijke afvoer voor wasmachine en condensdroger.

Hekwerk/ scherm balkons & tuin

De hekwerken/ schermen op de balkons, dakterrassen en tuinen bestaan hoofdzakelijk uit verduurzaamd metaal en/of glas. De hekwerken/ schermen zijn op de verkooptekeningen schematisch weergegeven, e.e.a. volgens n.t.b. ontwerp architect. De balkons worden conform constructieve-, veiligheids- en bouwfysische eisen uitgevoerd. De appartementen op de begane grond beschikken deels over groene erfafscheidingen. Ter plaatse van de privétuinen en dakterrassen worden conform ontwerp betonnen terrastegels aangebracht (bemonstering t.b.v. de bouwdirectie).

4. Installaties

Riolering

De binnenriolering is van PPC met Komokeur. Bereikbare leidingen worden in PPC of slagvast PVC (o.g.) uitgevoerd. Per appartement is er een gezamenlijk aansluitpunt voor de gootsteen en vaatwasser in de keuken, een gezamenlijk aansluitpunt voor de wasmachine en condensdroger in de berging, een gezamenlijk aansluitpunt voor de douche, closetpot (indien van toepassing) en wastafel in badkamer, en een gezamenlijke aansluiting voor de closetpot en het fonteintje in het toilet (indien separaat toilet aanwezig).

Elektra, water, sanitair, gas

De installaties worden volgens de thans geldende normen uitgevoerd.

Elektrische installatie: De elektrische installatie wordt uitgevoerd volgens NEN 1010 in inbouw (exclusief in pandige berging) fabrikaat Busch & Jaeger o.g. Bij alle appartementen is het dakterras of balkon voorzien van een lichtpunt met armatuur, dat van binnenuit bedienbaar is. De positie van de lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen kunnen in overleg met de aannemer door u zelf bepaald worden (met uitzondering van een aantal door de norm vastgestelde posities). Alle CAI, telefoon/data en elektra aansluitpunten worden op circa 30cm boven de vloer gemonteerd. De schakelaars worden allen op standaard hoogte (1,05 mtr + vloer) gemonteerd (m.u.v. de keuken).

Warm tapwater: Per appartement wordt een warmte-unit geplaatst ten behoeve van warm tapwater en de ruimteverwarming en -verkoeling.

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.

Gas: Er wordt géén gasleiding aangelegd. De keuken is voorzien van een aansluitpunt t.b.v. een elektrische kookplaat. Enkele voordelen van elektrisch koken zijn dat er geen verbrandingsgassen in het appartement achterblijven en dat het veiliger is met het oog op brandgevaar.

Ruimteverwarming

De woningen in het Paleiskwartier worden aangesloten op een geavanceerd verwarmingssysteem, waarbij gebruik wordt gemaakt van opslag warmte en koude in de bodem van het Paleiskwartier. Het doel van dit energiesysteem is het minder belasten van het milieu door forse beperking van CO₂-uitstoot, waarbij het comfort gewaarborgd blijft. Als gevolg van dit systeem is de regelbaarheid trager dan met radiatoren en is het aan te raden geen gebruik te maken van de z.g. nachtverlaging. In de zomer wordt de warmte in de bodem opgeslagen. Deze warmte wordt in de winter gebruikt voor verwarming van de appartementen. In de winter wordt de koude opgeslagen in de koude bron. Deze koude wordt in de zomer gebruikt voor verkoeling van met name de kantoren in het Paleiskwartier.

Vanuit de warme grondwaterbron wordt het water naar de technische ruimte van Belvédère getransporteerd. In deze technische ruimte wordt via een warmtepomp, warmte aan het grondwater onttrokken en afgegeven aan het installatiewater ten behoeve van de ruimteverwarming en het warme tapwater voor de appartementen. Indien de warmtelevering via de warmtepomp ontoereikend is om voldoende warmte voor het bereiden van warm tapwater en/ of ruimteverwarming te produceren dan wordt het water na-, dan wel, mede verwarmd door middel van centraal geplaatste aardgasketels. Het installatiewater ten behoeve van de warmtapwaterbereiding en ruimteverwarming wordt via een leidingstelsel naar de warmwatertoestellen in de appartementen getransporteerd. Bij het warmwatertoestel (in de werkkast, berging, of elders, zie

tekening) wordt een verbruiksmeter geplaatst, zodat de exploitant en u exact kunnen zien hoeveel warmte er gebruikt is. De exploitant zorgt voor de aanleg en het onderhoud van het systeem tot de levergrens. Voor inspecties en het onderhoud dient de exploitant periodiek toegang te krijgen tot het appartement. De bewoners van de betreffende appartementen zullen vooraf op de hoogte gebracht worden van een komende inspectie en dienen hieraan medewerking te verlenen. Vanaf het warmwatertoestel stroomt het water naar de vloerverwarmingsinstallatie. De temperatuur in de woonkamer wordt geregeld middels een ruimtethermostaat waarmee de gewenste ruimtetemperatuur ingesteld kan worden. De ruimtethermostaat in de woonkamer zorgt voor de aansturing van de klep voor de warmtelevering.

De te realiseren minimale binnentemperaturen voor de appartementen:

- Woonkamer	:	20 °C
- Slaapkamer	:	20 °C
- Badkamer	:	22 °C
- Toiletruimte	:	15 °C
- Entree/hal	:	15 °C
- Onbenoemde ruimten	:	20 °C
- Inpandige berg ruimten	:	niet actief verwarmd

Ruimteverkoeling

In de zomerperiode wordt bij een buitentemperatuur van ca. 22°C overgeschakeld naar het leveren van verkoeling. Hiervoor wordt de bestaande infrastructuur van het verwarmingssysteem gebruikt. Het complex is verdeeld in een aantal zones, afhankelijk van de buitentemperatuur en de zonligging wordt er per zone overgeschakeld van warmte naar verkoeling. Het omschakelen kan enige tijd duren i.v.m. voorkomen van pendelen van het systeem. Met deze verkoeling kunt u de ruimten een paar graden onder de buitentemperatuur verkoelen. Het betreft geen airconditioning. In de winter en koudere perioden is de verkoeling optie niet beschikbaar.

Vanwege het toepassen van de verkoeling optie zal in de zomer geen warmte worden geleverd voor ruimteverwarming. Indien vanwege een langdurige periode met lage buitentemperatuur verwarming benodigd is wordt het centrale verwarmingssysteem weer ingeschakeld. Uiteraard wordt het warmtapwater gedurende het gehele jaar normaal opgewarmd.

Deurbelinstallatie

Er wordt in de meterkast een deurbeltransformator gemonteerd t.b.v. de bel, welke in de gang/hal geplaatst wordt. Deze bel is vanaf de toegangsdeur van het appartement met een verchromde drukknop te bedienen.

Videofoon installatie

In elk appartement wordt een videofoon installatie met kleurenscherm gemonteerd, waarmee de bewoner kan zien en horen wie er aan de hoofdentree heeft aangebeld, en waarmee de hoofdtoegangsdeur geopend kan worden.

Rookmelders

Per appartement worden conform de eisen van het bouwbesluit rookmelders geplaatst die aangesloten worden op het lichtnet en zijn voorzien van een accu/batterij voor het geval van stroomuitval.

Telefonie / internet

Elk appartement is voorzien van loze leidingen t.b.v. bijvoorbeeld data kabel, één in de woonkamer, één in de hoofdslaapkamer en één in de eventuele tweede slaapkamer. Bedrading vanaf de meterkast en aansluitkosten voor internet zijn niet in de koopsom inbegrepen. Elk appartement is bovendien voorzien van een loze leiding t.b.v. telefonie in de woonkamer. De aansluitkosten van het betreffende nutsbedrijf zijn niet in de koopsom opgenomen.

Centrale antenne inrichting (CAI)

Alle appartementen worden aangesloten op de centrale antenne inrichting (CAI). Vanaf de meterkast worden de leidingen tot in de woonkamer bedraad. De hoofdslaapkamer is voorzien van een loze leiding t.b.v. CAI. De aansluitkosten van het betreffende nutsbedrijf zijn niet in de koopsom opgenomen.

Glasvezel

Alle appartementen worden aangesloten op glasvezel. De installatie hiervan komt in de meterkast te hangen. In de meterkast wordt 1 dubbele wcd aangebracht. De aansluitkosten van het betreffende nutsbedrijf zijn niet in de koopsom opgenomen.

F TERREINVOORZIENINGEN

De binnentuinen

De binnentuinen zijn privéterrein van de gezamenlijke appartement eigenaren van Belvédère, afsluitbaar en enkel toegankelijk voor de bewoners van de woonappartementen (en uiteraard voor onderhoud). De invulling van de binnentuinen worden nader bepaald in overleg tussen de architect en de opdrachtgever.

Onderhoudsvoorzieningen gemeenschappelijke tuinen

Ten behoeve van het onderhoud zijn de gemeenschappelijke tuinen voorzien van aansluitpunten voor water (afsluitbaar) en elektriciteit. Deze aansluitingen zijn aangesloten op de algemene meters voor de VVE.

G VERENIGING VAN EIGENAARS (VVE) EN GEBIEDSMANAGEMENT

De koper(s) van een appartement worden lid van de zogenaamde "Vereniging Van Eigenaars" en mede-eigenaar van Belvédère met ondergrond voor een in het splitsingsreglement bepaald breukdeel. De belangrijkste rechten en plichten die hierdoor ontstaan, worden opgenomen in een splitsingsakte, waarin het splitsingsreglement en in het huishoudelijk reglement zijn opgenomen. Deze stukken worden bij de notariële levering aan iedere eigenaar overhandigd. Elk appartement krijgt een eigen appartementsnummer, met de 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 de kleur van eventueel individueel te plaatsen zonwering, gebruik van de gemeenschappelijke ruimten, eisen met betrekking tot de geluidsoverdracht/isolatie van vloeren e.d. De gemeenschappelijke bouwdelen en algemene ruimten van het complex 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, rechtsbijstandsverzekering, administratie, onderhoud aan gemeenschappelijke installaties, onderhoudscontracten, schoonmaken gemeenschappelijke ruimten en ramen, gemeenschappelijk elektra en waterverbruik, tuinonderhoud, klein onderhoud en reserveringen voor groot onderhoud. Hiertoe wordt door de leden maandelijks een bedrag, de zogenaamde servicekosten gestort. Over een inschatting van de hoogte van de servicekosten kan de makelaar u nader informeren op basis van referenties van andere gebouwen. 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.

Belvédère wordt juridisch gesplitst in meerdere verenigingen. In de hoofdvereniging vallen alle gemeenschappelijke zaken zoals de binnentuinen, gevels en daken. In de verschillende ondersplitsingen worden de verdelingen vastgelegd van de individuele appartementsrechten.

GEBIEDSMANAGEMENT

In het Paleiskwartier worden in totaal ca. 2.000 appartementen gebouwd. BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier vindt het niet alleen belangrijk om een hoge kwaliteit van gebouwen te realiseren, maar vindt het ook van groot belang dat deze kwaliteit tot in de lengte van jaren gehandhaafd blijft. Daarom is speciaal voor het Paleiskwartier een gebiedsmanagement in het leven geroepen welke ten doel heeft om de hoge kwaliteit van wonen, leven en verblijven in het Paleiskwartier te waarborgen. Het gebiedsmanagement Paleiskwartier wordt door en voor bewoners van het Paleiskwartier aangestuurd en beheerd.

H WIJZIGINGEN TIJDENS DE BOUW

Voorbehoud wijzigingen

Een voorbehoud wordt gemaakt ten aanzien van eventuele wijzigingen voortvloeiend uit eisen van constructies, van overheidswegen, van Woningborg en door de nutsbedrijven. Ook kunnen eventuele wijzigingen in technische zin noodzakelijk zijn, zonder afbreuk te doen aan de woning en/ of ontwerp.

Voorbehoud inrichting omgeving

Ten aanzien van de toekomstige omgeving rondom Belvédère is een goede indruk te krijgen door middel van de gebiedsmaquette in het Infocentrum. Deze maquette dient echter gezien te worden als een indicatie van de inrichting van de omgeving. Op het moment van druk van dit document, welke met de meest recente informatie is samengesteld, waren nog niet alle omliggende gebieden in ontwikkeling. Er kunnen zich dus wijzigingen voordoen omtrent de inrichting van de omgeving rondom Belvédère.

Maten, merknamen

Alle in deze technische omschrijving genoemde maten dienen gelezen te worden als circa. Oppervlakten zijn gebruiksoppervlakten, gemeten volgens NEN 2580, tenzij anders vermeld. Waar merknamen genoemd worden, dient gelezen te worden als: of gelijkwaardig. De opdrachtgever behoudt zich het recht voor om hier alternatieven voor toe te passen, waarbij de gebruikswaarde en het kwaliteitsniveau tenminste gelijkwaardig dient te zijn als hetgeen omschreven is.

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 de koper zal geven. Bij tegenstrijdigheden in contractstukken tussen de technische omschrijving en de tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving bindend.

BV Ontwikkelingsmaatschappij Paleiskwartier, 19 mei 2017