



TECHNISCHE OMSCHRIJVING 12 Appartementen - Blok A

Versie 1.0 - juni 2024



Centrumplan
“Nieuw hart voor Reusel”





1. Algemeen

Het nieuwe centrumplan wordt het “Nieuw hart voor Reusel” en gaat het centrum aantrekkelijker maken met meer groen, rustiger verkeer, genoeg parkeerplaatsen, ruimte voor winkels, 2 pleinen, renovatie van de historische Sint Jozefschool en nieuwe woningen en appartementen.

Naast een commerciële ruimte en een supermarkt, komen hier in totaal 35 appartementen in verschillende prijsklassen verdeeld over 2 gebouwen (Blok A en Blok B) én 3 levensloopbestendige woningen.

Blok A – St. Jozefschool met nieuwbouwgedeelte

Wil je graag wonen in een nieuw appartement maar met de charme van een oud pand? Dan is wonen in de Sint Jozefschool wellicht iets voor jou. Deze voormalige basisschool wordt deels gerenoveerd en op de begane grond komt ruimte voor een winkel of horeca. Op de 1e en 2e verdieping komen 5 maisonnettes: leuke appartementen met een zolderverdieping. Tegen het bestaande gebouw van de school wordt een nieuwbouwgedeelte met een half-verdiepte parkeerkelder gebouwd. In dit nieuwe deel komen in totaal 12 appartementen waarvan 3 kleinere appartementen voor starters.

Blok B – Nieuwbouwappartementen bij de supermarkt

Boven en naast de nieuwe supermarkt komen op de 1e en 2e verdieping in totaal 18 nieuwbouwappartementen in verschillende groottes en types. Acht van deze appartementen zullen beschikbaar zijn voor starters. Ook komt er op het dak van het gebouw een daktuin met bergingen. Op de begane grond komt een Albert Heijn supermarkt (voormalig Jan Linders).

Deze Technische Omschrijving is samen met de verkooptekening onderdeel van de contractvorming met de aannemer voor de **12 appartementen in blok A**.

In de aannemingsovereenkomst wordt de verplichting tot realisering van het appartement door de aannemer vastgelegd. De toe te passen materialen, technische installaties en verdere informatie over bijvoorbeeld het afwerkniveau van de appartementen zijn in deze technische omschrijving beschreven.

Partijen

Aannemer / Ondernemer

Wijnen Bouw en Service B.V.
Dorser 2
5711 LE Someren
www.wijnenbouw.com
bens@wijnenbouw.com

Verkoper / Ontwikkelaar

Rialto Reusel B.V.

Makelaar

Ben Straatman Makelaardij
Wilhelminalaan 68
5541 CZ Reusel
www.benstraatman.nl
info@benstraatman.nl

Areven Vastgoed B.V.
Areven 6
5521 BA Eersel
www.arevenvastgoedontwikkeling.nl
info@arevenvastgoedontwikkeling.nl



2. Verkoopinformatie

2.1 SWK Garantie- en Waarborgregeling

De appartementen worden gerealiseerd met de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, zoals gehanteerd en voorgeschreven in de “SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020”. De appartementen uit het onderhavige plan zijn aangemeld en geregistreerd bij SWK. Nadat u tot de koop van een appartement heeft besloten, ontvangt u via de makelaar een (digitaal) exemplaar van het boekje “SWK 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 (digitaal) toegezonden. Dit boekje en de voorwaarden zijn voor u erg belangrijk en het verdient aanbeveling om deze grondig te lezen. Nadat de koop- en aannemingsovereenkomsten zijn ondertekend, vraagt de aannemer bij SWK een waarborgcertificaat voor u aan. U ontvangt rechtstreeks van SWK het (digitale) waarborgcertificaat voor uw appartement.

Wat houdt de SWK Garantie- en Waarborgregeling in?

Het certificaat wordt uitgegeven door SWK onder de naam “SWK Waarborg-certificaat”. De SWK Garantie- en Waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwappartementen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de aannemer tijdens de bouw en onvolkomenheden en/of gebreken na oplevering.

SWK geeft u meer zekerheid

Voordat een aannemer zich kan inschrijven bij SWK, toetst SWK de aannemer op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en deskundigheid. Ook wordt de concept aannemingsovereenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhouding tussen koper en de aannemer. Zo bent u als koper gegarandeerd van een gedegen kwaliteit van de bouwonderneming.

Wat betekent de SWK Garantie- en Waarborgregeling voor u?

Als u een appartement met het SWK Garantie- en Waarborgregeling koopt, betekent dit voor u onder ander het volgende:

- Gaat uw aannemer tijdens de bouw failliet, dan zorgt SWK voor het afbouwen van uw appartement. Mocht afbouwen van uw appartement niet mogelijk blijken, dan verstrekt SWK u een financiële compensatie.
- De aannemer garandeert (mits het appartement goed wordt onderhouden) de kwaliteit van het appartement tot 6 jaar, ingaande bij 3 maanden na oplevering. Bij bepaalde ernstige gebreken zelfs tot 10 jaar. Voor de verschillende garantietermijnen per onderdeel verwijzen wij u naar de “SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020” en bijbehorende module I F.
- SWK waarborgt de garantieverplichting van de aannemer. Als de aannemer niet meer kan of wil herstellen, draagt SWK hier zorg voor (mits de claim terecht is).
- Aannemers die bij SWK zijn ingeschreven, zijn verplicht om het “model aannemings-overeenkomst” met bijbehorende Algemene Voorwaarden en Toelichting te gebruiken zoals SWK die voorschrijft. Het modelcontract vormt de contractuele basis voor de rechtsverhouding tussen u als koper en de aannemer. In dit modelcontract zijn de rechten en plichten van de koper en de aannemer evenwichtig vastgelegd. Het “model aannemingsovereenkomst” is opgesteld, getoetst en goedgekeurd door belangenorganisatie waarin consumenten en aannemers zijn vertegenwoordigd.
- Wanneer er na oplevering van het appartement geschillen tussen de koper en de aannemer ontstaan over de kwaliteit van het appartement, dan kan SWK hierin bemiddelen.



Wat valt niet onder de SWK-garantie?

Onderdelen die niet door of via de aannemer worden uitgevoerd vallen niet onder de SWK Garantie- en Waarborgregeling. Daarnaast worden in uw koop- en aannemingsovereenkomst en in de SWK Garantie- en Waarborgregeling een aantal specifieke aspecten genoemd die van de garantie zijn uitgesloten, danwel welke onderdelen een beperkte garantieperiode hebben.

Voorrang SWK bepalingen

Ongeacht hetgeen in deze Technische Omschrijving is bepaald, gelden onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, zoals gehanteerd en voorgeschreven door SWK. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. Wij verwijzen u naar de "SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020".

2.2 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 SWK met daaraan toegevoegd een aantal bijzondere voorwaarden. Bij deze aannemingsovereenkomst behoort tevens de zogenaamde Algemene Voorwaarden en de Algemene Toelichting. Deze ontvangt u (digitaal) van de makelaar, na ondertekening van de overeenkomst.

De opschortende en ontbindende voorwaarden

In de koop- en aannemingsovereenkomst zijn mogelijk een aantal opschortende voorwaarden opgenomen. Deze zijn aan een datum of tijdsperiode gekoppeld. Dat is de datum of tijdsperiode 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 aannemings-

overeenkomst volledig in werking. Zijn één of meer voorwaarden (nog) niet vervuld, dan kan de ontwikkelaar en/of 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.

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 SWK, welke u eveneens terug vindt 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 het appartementsrecht, de eventueel reeds vervallen bouwtermijnen van de aanneemsom en de verschuldigde rente zoals overeengekomen. 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 SWK die u kunt terugvinden in de aannemingsovereenkomst.

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 lening. Het appartement wordt dan uw eigendom en dient tegelijkertijd als onderpand voor de lening. De kosten voor het aangaan van een hypothecaire lening en alle bijbehorende kosten zijn voor rekening van de Verkrijger.



De eigendomsoverdracht

De eigendomsoverdracht van het appartementsrecht 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 appartementsrecht vastgelegd. De notaris zorgt ervoor dat de notariële akte van levering wordt ingeschreven in de openbare registers, waardoor het eigendom van het perceel 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 appartement heeft afgesloten bij een bankinstelling.

Verkoopprijs op naam

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

- grondkosten en/of appartementsrechten;
- sloopkosten (indien van toepassing);
- bouwkosten;
- honoraria van de architect en overige adviseurs;
- de ontwikkelkosten van de ontwikkelaar;
- notariskosten verband houdende met de notariële akte van levering;
- leges betreffende de omgevingsvergunning;
- kosten SWK en van het bijbehorende waarborgcertificaat;
- makelaarscourtage ter zake van de verkoopwerkzaamheden;
- de eenmalige aansluitkosten van elektra, water en riolering;
- energielabel;
- overdrachtsbelasting dan wel omzetbelasting. (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 denken aan:

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

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

- advies- en/of bemiddelingskosten;
- taxatiekosten;
- notariskosten voor de hypotheekakte en kadastraal recht.

2.3 Realisatie van uw appartement

Nadat de vergunningen verleend zijn en (een deel van) de appartementen zijn verkocht (of mogelijk al eerder indien de ontwikkelaar hier opdracht voor zal geven) zal er gestart worden met de realisatie van uw appartement. Wij realiseren ons dat u bij de aankoop van uw nieuwe appartement vele vragen zult hebben en zullen u hierin dan ook zo goed mogelijk begeleiden gedurende de voorbereidings- en bouwperiode. Hiervoor zetten we een kopersbegeleid(st)er in, die voor u als contactpersoon zal fungeren. Hij/zij is uw eerste aanspreekpunt voor alle vragen rondom de bouw van uw appartement.

Volgjewoning.nl

Zowel voor de communicatie omtrent voortgang van de bouw, prognose van oplevering als alle informatie omtrent de koperswensen maken wij gebruik van het digitaal kopersportaal **Volgjewoning.nl**. Op dit portaal vindt u alle van belang zijnde informatie over de bouw van uw nieuwe appartement. Dit portaal wordt gebruikt als communicatiemiddel tussen u en de kopersbegeleid(st)er. Het is voor zowel uzelf als voor ons van belang dat er alléén via dit portaal gecommuniceerd wordt, zodat alle gemaakte afspraken correct vastliggen. Overige communicatie middels telefoon en/of e-mails nemen wij niet in behandeling. Tevens zullen wij alleen in het Nederlands communiceren via het portaal.



Koperswensen

Na de aankoop van het appartement ontvangt u informatie over de mogelijkheden om persoonlijke aanpassingen te maken aan uw appartement. Hierin staat de procedure uitgelegd voor de individuele koperswensen. Zodra voldaan is aan de opschortende voorwaarden uit de aannemingsovereenkomst, of mogelijk eerder, wordt u door de kopersbegeleid(st)er uitgenodigd voor een kopersgesprek. Daar zal u uitgelegd worden of en hoe u uw appartement geheel naar uw wens kunt laten uitvoeren. De vaak voorkomende wijzigingen zijn vertaald in een standaard koperskeuzelijst. Eventuele andere individuele wensen kunnen worden voorgelegd bij uw kopersbegeleid(st)er. Hij/zij zal kijken of de wens uitvoerbaar is binnen dit project. De wijzigingen dienen te allen tijde te voldoen binnen de kaders en regelgeving van SWK, het Bouwbesluit en eventuele projectspecifieke regels. Het wel of niet door kunnen gaan van een koperswens is afhankelijk van de vorderingen van de voorbereidings- en/of bouwwerkzaamheden en technische mogelijkheden. De hiervoor geldende deadlines worden u later kenbaar gemaakt.

Wijzigingen tijdens de bouw

Alle wijzigingen in opdracht van de aannemer en/of in opdracht van de verkrijger moeten voldoen aan het gestelde in de betreffende artikelen van de Algemene Voorwaarden, behorend bij de aannemings-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 wijzigingen in deze technische omschrijving aan te brengen, indien dit uit bouwkundig, constructief en/of technisch oogpunt noodzakelijk is en de kwaliteit hierdoor niet ernstig wordt beïnvloed.

Voortgang bouw en prognose oplevering

Wij informeren u regelmatig over de voortgang van de bouw. Aan deze service kunnen evenwel geen rechten worden ontleend. 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) variabel 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.

Bezichtiging

Bezichtiging van de bouwplaats kan uitsluitend geschieden op de nader vast te stellen kijkdagen. Hiervoor zult u worden uitgenodigd door uw kopersbegeleid(st)er. Buiten deze kijkdagen is het, vanwege veiligheidsredenen, ten strengste verboden om de bouwplaats te bezoeken. De bouwplaats wordt voorzien van een camerabewaking.

Maatvoering

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

Verzekering

Tijdens de bouw tot de datum van de oplevering is het in aanbouw zijnde appartement door de aannemer verzekerd voor onder andere brand- en stormschade. Vanaf de datum van oplevering dient u zelf te zorgen voor een opstal- en inboedelverzekering.

2.4 Oplevering van uw appartement

Bij de oplevering van het appartement, voorafgegaan door de zogenaamde vooroplevering, krijgt u uitleg over uw nieuwe appartement. Denk hierbij aan de uitleg over de werking van de installaties en tips waar u rekening mee kunt houden met de verdere afwerking van uw appartement. Daarnaast worden de uit te voeren herstelwerkzaamheden van de door u gesignaleerde gebreken tijdens de oplevering op het proces-verbaal van oplevering genoteerd. Let in het bijzonder op beschadigingen aan sanitair, binnendeuren,



binnendeurkozijnen en beglazing. Garantieclaims betreffende beschadigingen aan onderdelen van uw appartement, welke we ontvangen ná oplevering, kunnen niet gehonoreerd worden.

Indien bekend is dat vanwege weersomstandigheden enkele werkzaamheden niet vóór oplevering kunnen plaatsvinden, bijvoorbeeld schilderwerken, zal de aannemer deze werkzaamheden zo spoedig mogelijk na oplevering én wanneer de weersomstandigheden dit toelaten uitvoeren. Het later uitvoeren van deze werkzaamheden kan een oplevering niet in de weg staan.

Aankondiging oplevering en schoonmaak

Uiterlijk twee weken voor de oplevering, wordt u schriftelijk op de hoogte gesteld van de definitieve datum en het tijdstip van oplevering. Wij zullen trachten u echter eerder op de hoogte te stellen van het tijdstip van de definitieve oplevering. Het gehele appartement wordt bezemschoon opgeleverd met uitzondering van tegelwerk, beglazing en sanitair, die nat worden afgenomen. De inrichting van het openbaar gebied rond uw appartement wordt mogelijk later opgeleverd. Deze werkzaamheden worden door de gemeente en ontwikkelaar uitgevoerd en valt buiten de aannemingsovereenkomst met de aannemer.

Herstel opleveringsklachten/ingaan SKW Garantie

De eventueel geconstateerde gebreken en/of tekortkomingen worden door de aannemer zo spoedig mogelijk verholpen. Dit gebeurt in de zogenaamde herstelperiode van 3 maanden. Na herstel van de gebreken en/of tekortkomingen, zoals vastgelegd in het proces-verbaal van oplevering, wordt de aannemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan. De SWK Garantietermijnen gaan drie maanden na oplevering (einde herstelperiode) van het appartement in.

Werkzaamheden direct na oplevering

Veelal is er bij oplevering 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 (door uitredend bouwvocht) van het spuitwerk beperkt. Door de toepassing van diverse materialen met verschillende eigenschappen en mede door droging zullen er met name bij de aansluitnaden krimp-scheuren ontstaan. Deze kunnen bij de afwerking van het appartement door u worden dichtgezet; hiervoor zijn er speciale (flexibele) materialen in de handel. Let ook op bij het (laten) leggen van vloerafwerking dat er goede lijmsorten worden toegepast en dat de vloerafwerking op de juiste wijze wordt gedilateerd. Het aanbrengen van diverse vloeren wandafwerkingen direct na oplevering kunnen tot vervelende schades leiden, doordat er bouwvocht 'opgesloten' wordt. U kunt dit voorleggen aan de betreffende leverancier. U kunt de aannemer niet verantwoordelijk stellen voor eventuele schades als gevolg van krimp-scheuren en/of bouwvocht.

Energielabel

Vanaf 1 januari 2008 moeten woningen worden voorzien van een energieprestatiecertificaat. Dit certificaat geeft aan hoe energiezuinig een woning is. Het certificaat loopt van A++++ tot en met G. Een appartement met het groenste A++++-certificaat is het energiezuinigst en een appartement met het rode G-certificaat is het minst energiezuinig. Het appartement zal minimaal voldoen aan het label A++ Het energieprestatiecertificaat is woning gebonden en maximaal tien jaar geldig. Deze zal kort na oplevering worden verstrekt aan de koper. De energiecertificaten worden opgesteld door een gecertificeerd bedrijf. In het kader van deze certificering kan er door de certificerende instelling een audit worden uitgevoerd op de kwaliteit van het energiecertificaat.

Bij een audit kan het zijn dat de auditor het appartement van het geaudite energiecertificaat fysiek wil bezoeken. U dient hieraan medewerking te verlenen. Indien dit niet het geval is, kan het energiecertificaat voor het appartement worden ingetrokken.

Consumentendossier

De aannemer is verplicht om een consumentendossier beschikbaar te stellen aan u als koper. Dit dossier wordt beschikbaar gesteld bij de oplevering van uw



appartement. Het dossier bevat gegevens en bescheiden die inzicht geven in de nakoming van de overeenkomst door de aannemer en de door of onder de verantwoordelijkheid van de aannemer uitgevoerde werkzaamheden. Door de ondertekening van de overeenkomst komen partijen overeen dat het consumentendossier, naast de bij de overeenkomst behorende contractstukken, de volgende onderdelen bevat:

Verklaringen en keuringen:

- energielabel
- meetrapport mechanische ventilatie

Tekeningen en berekeningen:

- bouwkundige verkooptekeningen
- revisietekeningen W-installatie inzake riolering, verwarming, mechanische ventilatie en waterleidingen
- revisietekeningen E-installatie + groeponoverzicht
- kopers optietekeningen + meterkastlijst

Gebruikshandleidingen:

- warmtepomp
- mechanische ventilatie-unit
- rookmelders

Onderhoudsadviezen:

- beglazing
- schilderwerk
- kozijnen
- overige beschikbare onderhoudsadviezen

Service:

- overzicht van bij de realisatie van het object betrokken partijen
- overzicht garantietermijnen

Het consumentendossier zal uitsluitend digitaal aangeleverd worden.

Openbare infra / Afvalcontainer

Rondom het project zal door de gemeente Reusel – de Mierden de openbare infra worden ontworpen en aangelegd aan de Markt en aan de zijde van de Groeneweg door Rialto Reusel B.V.. Dit betreft de

toegangswegen, trottoirs, parkeerplaatsen, waterhuishouding en groeninvulling. Bewoners zamelen zelf PMD, GFT en restafval in, in kleine inzamelmiddelen (zak en kleine GFT emmer van 25 liter) en zetten dit op dag van inzameling buiten op de verzamelplek. Papier wordt collectief verzameld in de aparte containerruimte op de begane grond.

Disclaimer

De Verkooptekeningen en Technische Omschrijving, zijn nauwkeurig en met zorg samengesteld. Dit op basis van gegevens en tekeningen verstrekt door overheden, ontwikkelaar, 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 enkele rechten kunnen worden ontleend. Indien er verschillen aanwezig zijn tussen de verkooptekeningen en de Technische Omschrijving, dan prevaleert de Technische Omschrijving. Tevens behoudt de aannemer het recht voor op of aan het appartement de naar zijn oordeel noodzakelijke architectonische of technische wijzigingen aan te brengen mits deze wijzigingen geen ernstige afbreuk doen aan de waarde, kwaliteit, uiterlijk aanzien en bruikbaarheid van het appartement. Als dit van toepassing is, dan wordt u hierover geïnformeerd middels een erratum. Ook moet de aannemer een voorbehoud maken ten aanzien van mogelijke wijzigingen, voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Deze wijzigingen geven koper niet het recht tot verrekenen van kosten.

In verband met het definitief inmeten van het perceel en bouwtoleranties, kan er een geringe afwijking in de maatvoering van de appartementen ten opzichte van de aangegeven maatvoering op de verkooptekeningen voorkomen. Deze eventuele afwijking geeft de Koper geen recht tot verrekening van de Aanneemsom.



3. Technische Omschrijving

3.1 Algemeen

Ruimtebenaming conform bouwbesluit

Uw appartement zal worden gerealiseerd conform de regels van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit worden de benamingen van vertrekken in het appartement anders benoemd dan op de verkooptekeningen. Begrippen als keuken, woonkamer, slaapkamer worden in het Bouwbesluit niet gehanteerd, maar er wordt gesproken in termen als verblijfsgebied, verblijfsruimte en verkeersruimte. Hiermee worden gebieden of zones binnen het appartement aangeduid, welke afhankelijk van het beoogde gebruik en/of de opgenomen voorzieningen voldoen aan een bepaalde gebruiksfunctie. De begrenzingen van deze zones of gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs overeen te komen met de fysieke indeling van het appartement.

Bouwnummers

De nummers van de woningen zijn zogenaamde "bouwnummers". Deze worden tijdens de bouw door iedereen gehanteerd, ook in alle officiële stukken en correspondentie. Het zijn echter geen huisnummers die betrekking hebben op uw nieuwe adres. De huisnummers en bijbehorende postcode worden via het kopersportaal kenbaar gemaakt.

Peil van de woning

Het peil -P-, van waaruit alle hoogten en diepten worden gemeten, komt overeen met de bovenkant van de afgewerkte vloer (dekvloer) ter plaatse van de hoofdentree. De exacte hoogte wordt in overleg met de gemeente bepaald. Aan de binnenzijde van het appartement is ruimte gereserveerd voor het (in eigen beheer) aanbrengen van een vloerafwerking met een dikte van ca. 15-20 mm.

3.2 Ruwbouw

Grondwerk

Voor de aanleg van de funderingen, poeren, rioleringen, kabels en leidingen (waaronder nuts), (eventuele) bestratingen en beplantingen etc. worden de benodigde grondwerken verricht.

Peilhoogten, maatvoeringen, eventuele taluds, terreinafwerking, trottoirs, parkeerstroken, groenvoorziening etc. zijn slechts schematisch weergegeven en worden in het werk bepaald.

Alle op de situatietekening aangegeven overige verkavelingen en bouwblokken zijn indicatief weergegeven. Daar waar nog geen bebouwing is gerealiseerd kunnen plannen worden ontwikkeld, anders dan nu indicatief ingetekend. Hiervoor gelden de kaders van het vigerende bestemmingsplan.

Fundering

Het appartementencomplex wordt gefundeerd op in het werk gevormde betonnen funderingspalen waarover betonnen funderingspoeren, -balken en keldervloer worden gelegd. De lengte en afmetingen van de palen, balken en poeren, alsmede de aanlegdiepte van de fundering worden door de constructeur bepaald en ter goedkeuring voorgelegd aan de betreffende Gemeentelijke dienst.

Vloeren

De keldervloer van het appartementencomplex wordt uitgevoerd als een in het werk gestorte en gevlinderde betonvloer. De begane grondvloer wordt uitgevoerd middels geprefabriceerde breedplaatvloeren, aangestort met beton. Deze zal (waar nodig) in de parkeerkelder de onderzijde worden afgewerkt middels een geïsoleerde houtwolcementplaat.

De verdiepingsvloeren en de dakvloer van de appartementen worden uitgevoerd middels geprefabriceerde breedplaatvloeren, aangestort met beton. De plaatnaden van het betonnen plafond blijven zichtbaar.



Wanden

De dragende wanden en kolommen van de parkeerkelder en liftschacht worden uitgevoerd met in het werk gestorte beton. De dragende binnenwanden van het appartementencomplex worden uitgevoerd in kalkzandsteen. De niet dragende binnenspouwbladen worden uitgevoerd als houtskeletbouw wanden. De niet-dragende woningscheidingswanden in het appartement worden uitgevoerd in metalstudwanden en de niet-dragende binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd met gasbeton en/of gipsblokken. De aansluiting tussen de niet-dragende binnenwanden en het plafond (betonvloer) wordt afgeschuimd.

Balkon

De buitenruimte bij de appartementen op de begane grond worden voorzien van betonnen daktegels op dakbedekking. Bij 2 appartementen (bouwnummer 2 en 3) op de begane grond worden de balkons rondom voorzien van een borstwering met daarop een betonnen muurafdekker en een thermisch verzinkte en in kleur gecoate stalen balustrade met houten handregel en bij 2 appartementen (bouwnummer 1 en 4) wordt geen afscheiding geplaatst, zie de verkooptekeningen. Bij de appartementen op de 1e en 2e verdieping wordt een prefab betonnen balkon aangebracht.

De maximale toegestane belasting op de balkonplaten is 250 kg/m², conform berekening van de constructeur en leverancier. Hier dient u rekening mee te houden bij de inrichting van de balkons.

De balkons op de 1e en 2 verdieping worden rondom voorzien van een borstwering met daarop een betonnen muurafdekker en een thermisch verzinkte en in kleur gecoate stalen balustrade met houten handregel.

3.3 Gevels en daken

Gevels

De dichte gevels van de appartementen worden uitgevoerd in gevelmetselwerk conform de kleur- en materiaalstaat. Bij de appartementen op de 2e verdieping worden de buitengevels deels uitgevoerd in

een geïsoleerd dakbeschot met keramische dakpannen en deels in gevelmetselwerk conform de kleur- en materiaalstaat.

Gevelkozijnen, ramen en deuren

De buitenkozijnen, -deuren en -ramen in de gevels van de appartementen en algemene ruimten worden uitgevoerd in aluminium. De toegang naar de balkons worden uitgevoerd middels draaideuren. De ramen, waar aangegeven op de tekeningen, worden uitgevoerd in naar binnen draaiende, draai-kiepramen. De voordeur van het appartement wordt uitgevoerd als een vlakke dichte stompe deur in een hardhouten kozijn. Het kozijn wordt voorzien van een zijlicht. Vanwege de brandveiligheid worden de voordeuren voorzien van een vrijloop-deurdranger. Dit is een deurdranger welke in het dagelijks gebruik de deur niet zal dichttrekken, maar pas geactiveerd wordt na een melding via de rookmelder in de entreehal van uw appartement.

Alle bereikbare buitenkozijnen, deuren en ramen van het appartement worden voorzien van deugdelijk hang- en sluitwerk conform Bouwbesluit. De cilinders van de voordeur, balkondeur en bergingsdeur zijn per appartement gelijksluitend. Per appartement worden er 6 sleutels geleverd.

De buitendeur van de hoofdentree is vanaf de buitenzijde middels een sleutel te openen en vanaf de binnenzijde met een deurkruk. De deur naar de parkeerkelder is zonder sleutel te openen.

De glasopeningen in de buitenkozijnen, -deuren en ramen van de appartement worden voorzien van geïsoleerde transparante beglazing en daar waar nodig voorzien van veiligheidsglas/doorvalveilige beglazing conform de eisen uit de NEN 3569.

Bij de appartementen op de 2e verdieping wordt in het hellend dakvlak een handbediend dakvenster voorzien. Bij de beglazing van uw appartement dient rekening gehouden te worden met een verhoogde kans op het ontstaan van thermische breuk. Dit kan ontstaan door een gedeeltelijke beschaduwing ten gevolge van het afdekken van de beglazing met bijvoorbeeld stickers en/of folies, gedeeltelijke gesloten zonwering of het



aanbrengen van binnenzonwering te dicht op het glas. Indien dit zich voordoet valt dit buiten de garantieverplichting van de aannemer.

Zonwering

De appartementen worden standaard niet voorzien van zonwering, rolluiken of een voorbereiding (loze voorzieningen) hierop. De loze voorzieningen voor de aansturing van de zonwering/rolluiken als het aanbrengen van zonwering (screens) kunt u als kopersoptie aangeven in de koperskeuzelijst. Voor eventuele ontwerpkaders omtrent het achteraf in eigen beheer aanbrengen van eventuele zonwering en/of rolluiken verwijzen wij u naar de koopakte van uw appartement en/of de eventuele spelregels van de Vereniging van Eigenaren.

Postkasten en videofooninstallatie

De postkasten en een digitaal bellentableau met een videofooninstallatie worden geïntegreerd in de entreepui van het appartementencomplex. Het digitale bellentableau wordt gekoppeld aan de videofooninstallatie in de appartementen. Vanuit de videofooninstallatie in uw appartement kunt u de hoofdentredeur van het appartementencomplex openen. Bij de voordeur van het appartement wordt een beldrukker geplaatst, welke eveneens gekoppeld wordt op de videofooninstallatie in de woonkamer.

Daken

De platdakconstructie van het hoofddak van het appartementencomplex bestaat uit een geprefabriceerde breedplaatvloer, aangestort met beton. Op deze betonvloer wordt een isolatielaag en een dakbedekking aangebracht. Door het dakvlak wordt (waar nodig) beluchtingen en aan- en afvoeren van de installaties aangebracht met dakkappen c.q. dakdoorvoeren. Daarnaast zijn de buitenunits van de warmtepomp op het hoofddak van het appartementencomplex gesitueerd. Deze buitenunits worden niet voorzien van een geluidwerende afscherming, daar dit niet benodigd is vanuit Bouwbesluit. Het hellende dak / gevel van het appartementencomplex wordt uitgevoerd met

geïsoleerde dakplaten en keramische dakpannen conform de kleur- en materiaalstaat.

Er worden voor de appartementen geen PV-panelen (zonnepanelen) op de daken geplaatst, daar dit niet benodigd is vanuit de Omgevings-vergunningaanvraag. Op het moment van het opstellen van deze Technische Omschrijving zijn de installatie-opstellingen op het hoofddak nog niet geheel uitgewerkt. Na uitwerking van de installatietekeningen zal er duidelijkheid komen wat de beschikbare ruimte is op de daken voor het (als kopersoptie) leggen van PV-panelen. Via het kopersportaal krijgt u een optie aangeboden om PV-panelen aan te laten brengen op het hoofddak van het appartementencomplex.

Het water van het hoofddak van de appartementen en van de balkons zal via de uitpandige zinken hemelwaterafvoeren worden afgevoerd.

Buitenruimte begane grond

De 2 appartementen op de begane grond worden, in afwijking van de bovenliggende appartementen, voorzien van een buitenruimte welke wordt uitgevoerd met betontegels op tegel dragers. De belasting die toegestaan is op deze daktegels is maximaal 250 kg/m². Er zal er geen hekwerk worden aangebracht tussen de buitenruimtes

Parkeren

Per appartement (met uitzondering van de 3 starters koopappartementen) is er één eigen parkeerplaats opgenomen in de gemeenschappelijke parkeerkelder onder het appartementencomplex. Voor de bewoners van de 3 starters koopappartementen is er ruimte om fietsen te stallen. De toegang voor de auto en fiets tot deze parkeervoorziening is via een op afstand bedienbare elektrische poort. U ontvangt bij de aankoop van uw appartement één afstandsbediening voor de bediening van deze poort. Een optionele tweede afstandsbediening kan besteld worden via de koperskeuzelijst. Via de algemene toegangsdeur van het appartementencomplex en het trappenhuis is de parkeerkelder te voet bereikbaar.

Voor de regels omtrent het gebruik van deze gezamenlijke parkeerkelder verwijzen wij u naar uw



koopakte en/of reglement van de Vereniging van Eigenaren. Rondom het project zal door de gemeente Reusel – de Mierden de openbare infra worden ontworpen en aangelegd aan de Markt en aan de zijde van de Groeneweg door Rialto Reusel B.V..

3.4 Afbouw algemene ruimten

Binnenkozijnen en - deuren

De binnenkozijnen van de algemene ruimte worden uitgevoerd in hardhout en dekkend geschilderd in de kleur conform de kleur- en materiaalstaat. De kozijnen worden voorzien van stompe deuren met een HPL afwerklaag, kleur eveneens conform de kleur- en materiaalstaat. De binnendeuren worden uitgevoerd met een standaard beslag, conform keuze aannemer. De brandwerende deuren worden voorzien van een deurdranger. Deze brandwerende deuren dienen te allen tijde haar zelfsluitendheid te behouden! Het is derhalve verboden om de deur “vast” te zetten als deze open staat.

Binnenwanden

De niet-dragende binnenwanden in het bergingencomplex worden uitgevoerd in kalkzandsteen vellingblokken. In verband met de ventilatie van de bergingen worden deze wanden iets vrij gehouden van het plafond.

Trappen en balustraden

In het hoofdtrappenhuis worden prefab betonnen trappen geplaatst. Deze worden voorzien van een antislip motief en niet nader afgewerkt. De wanden worden voorzien van een stalen handregel en een stalen balustrade op de vrije zijde van de trapbomen en vloerrand.

In het vluchtrappenhuis wordt een stalen vluchtrap met bordes geplaatst met een stalen spijlenbalustrade langs de vrije zijde en vloerrand.

Liftinstallatie

Het appartementencomplex wordt voorzien van een standaard liftinstallatie.

Vloerafwerking

De vloeren in de algemene ruimte worden voorzien van vloertegels. Met uitzondering van de vloeren van het bergingencomplex / parkeerkelder, deze wordt uitgevoerd als een monolithisch afgewerkte betonvloer. De definitieve keuze van de vloertegel (kleur/afmeting) zal in een later stadium in samenspraak met de architect en ontwikkelaar worden gemaakt. Ter plaatse van de hoofdentree wordt een schoonloopmat aangebracht.

Wandafwerking

De wanden van de algemene ruimte op de woonverdiepingen worden uitgevoerd met glasvliesbehang en texwerk. De wanden in het bergingencomplex worden onafgewerkt opgeleverd.

Plafondafwerking

De plafonds van de trappenhuisen en algemene ruimte op de woonverdiepingen worden voorzien van een akoestisch spuitwerk om de nagalm in deze ruimte te verminderen. Het plafond in parkeerkelder wordt daar waar nodig voorzien van een isolerende houtwolcementplafondbeplating.

Installaties

De algemene ruimtes worden voorzien van LED-verlichting, daar waar nodig voorzien van een noodverlichting. Er worden wandcontactdozen voorzien ten behoeve van de schoonmaak van de algemene ruimten.

Conform bouwbesluit worden de gemeenschappelijke verkeersruimtes voorzien van ventilatievoorzieningen.

3.5 Afbouw appartementen

Vloerafwerking

De vloeren in de appartementen worden voorzien van een zwevende anhydrietdekvloer. De dekvloer van de badkamer wordt uitgevoerd in een zandcementdekvloer in verband met het afschot van de inloepdouche. De



dekvloeren worden (met uitzondering van de badkamer en toilet) niet voorzien van een verdere vloerafwerking. Deze dient u als koper zelf aan te brengen.

De zwevende anhydrietdekvloer dient, voordat de vloerafwerking door de koper wordt aangebracht, nader te worden behandeld. Dit is afhankelijk van de vloerafwerking die u als koper wilt aanbrengen. We verzoeken u dan ook om dit goed af te stemmen met het door u te contracteren bedrijf dat de vloerafwerking zal aanbrengen / leveren. Daarnaast kan de dekvloer oneffenheden bevatten. In verband met de ontkoppeling zal er rondom de dekvloer een foamlag aangebracht worden tussen de dekvloer en de bouwmuren. Deze foamlag zal zichtbaar zijn bij de oplevering van het appartement.

U dient bij het bestellen en aanbrengen van de vloerafwerking rekening te houden dat u in een appartementencomplex woont en dat er daardoor speciale eisen en richtlijnen zijn voor het aanbrengen van de vloerafwerking in verband met (contact-)geluid. Uw leverancier kan u hierbij het juiste advies geven. Wij wijzen u erop dat het uw eigen verantwoordelijkheid is om de vloerafwerking aan te brengen volgens de geldende eisen en richtlijnen.

Wandafwerking

Alle wanden, behoudens de meterkast en de betegelde wanden, worden behangklaar opgeleverd. Op de wanden boven het tegelwerk in de toiletruimte(n) wordt structuurspuitwerk aangebracht. Behangklaar* betekent dat er geen (bouw)behang of andere wandafwerking wordt aangebracht. Plaatselijke oneffenheden, zoals resten van spuitpleisterwerk, dienen door de verkrijger zelf te worden verwijderd. Afhankelijk van het soort wandafwerking en/of het beoogde kwaliteitsniveau kan een extra uitvlaklaag nodig zijn. Deze werkzaamheden zijn niet opgenomen.

** Wanden die als behangklaar worden aangemerkt, worden afgewerkt conform beoordelingsklasse groep 3.*

Plafondafwerking

De betonnen plafonds worden voorzien van wit structuurspuitwerk. De plaatnaden van het betonnen plafond blijven zichtbaar. Via de koperskeuzelijst heeft u de mogelijkheid deze naden dicht te laten zetten.

Hierbij dient u wel rekening te houden dat er ter plaatse van de naden, als gevolg van zetting, scheurvorming op kan treden.

Tegelwerk

De vloeren en wanden van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van tegelwerk. In de separate brochure voor het tegelwerk is het standaard tegelwerk te zien. De vloer van de badkamer wordt ter plaatse van de doucheopstelling (900x900 mm) op afschot betegeld.

Het wandtegelwerk zal worden uitgevoerd in een hoogte van:

- toilet: circa 1.5 m (eindigend op een hele tegel);
- badkamer: plafondhoog.

De wand- en vloertegels worden standaard niet-strokkend verwerkt. In de inwendige hoeken en overige aansluitingen van het wand- en vloertegelwerk wordt een kitvoeg aangebracht. U zal worden uitgenodigd door de tegelshowroom. Daar kunt u de standaard tegels bezichtigen en/of wijzigingen aanbrengen in het tegelwerk. In de brochure "Kopershandleiding" staat de procedure omtrent het showroombezoek en de individuele keuzemogelijkheden benoemd.

Binnendeurkozijnen en -deuren

Voor dit project is er gekozen voor een het deurenconcept van **Berkvens Deursystemen**. Er worden verdiepingshoge stalen montagekozijnen met bovenlicht toegepast welke worden voorzien van fabrieksmatig afgewerkte opdekdeuren, afgehangen aan paumelles (vernikkeld). De binnendeurkozijnen en -deuren worden uitgevoerd in de kleur kristal wit. De binnendeuren van de toiletruimte en de badkamer worden voorzien van een vrij- en bezetslot. De meterkast wordt voorzien van een kastslot en de overige binnendeuren worden voorzien van een loopslot. De deuren worden afgewerkt met een standaard beslag.

Indien vereist zal de binnendeur van de technische ruimte (waar de warmtepomp en mechanische ventilatie unit zijn gepositioneerd) verzwaard worden uitgevoerd. De meterkastdeur zal, indien nodig, worden voorzien



van een ventilatievoorziening conform de eisen van de NUTS-bedrijven.

De stalen binnendeurkozijnen van de badkamer en de toiletruimte worden voorzien van een kunst-/hardsteen dorpel. De overige binnendeurkozijnen worden zonder dorpel uitgevoerd.

Omdat het uiterlijk van de binnendeuren en binnendeurkozijnen steeds bepalender wordt bij de inrichting en sfeer van het appartement, bieden wij u de keuze om hier naar eigen inzicht aanpassingen in te maken. Via de digitale deurens showroom krijgt u stapsgewijs de diverse mogelijkheden te zien waaruit (tegen een meerprijs) een keuze gemaakt kan worden. U kunt daarbij denken aan het model van de deur (vlak, lijnen, glas en/of paneel), invulling van de paneel- en/of glasopeningen en uiteraard de deurklinken met deurbeslag.

Sanitair

De toiletruimte en de badkamer worden voorzien van sanitair zoals omschreven in de separate sanitairbrochure. De kleur van het sanitair is standaard wit. U zal worden uitgenodigd door de sanitairshowroom, alwaar u de gelegenheid wordt geboden om het sanitair, tegen verrekening van kosten, aan te passen aan persoonlijke smaak en wensen. De sanitairshowroom maakt daarvan een offerte en verrekent het nieuwe sanitair met het voorgeschreven sanitair. Tevens verzorgt de showroom voor de nodige informatie inclusief (eventuele) bouwkundige aanpassingen aan de installateurs en de aannemer indien leidingen en elektra aansluitingen anders moeten worden aangelegd. In de brochure "Kopershandleiding" staat de procedure omtrent het showroombezoek en de individuele keuzemogelijkheden benoemd.

Keuken

De starters koopappartementen worden in de basis voorzien van een keukenblok ter waarde van € 2.400,= inclusief B.t.w. Bij onze vaste keukenleverancier **Nuva Keukens** bestaat de mogelijkheid om uw keukenopstelling, tegen verrekening van kosten, aan te passen naar uw eigen smaak en wensen. De overige

koopappartementen worden standaard niet voorzien van een keuken. Echter bij de aankoop van een koopappartement ontvangt u een waarde cheque van € 4.200,= inclusief B.t.w. voor de aankoop van een keuken bij onze vaste keukenleverancier **Nuva Keukens**. Nadere informatie omtrent deze waarde cheque is opgenomen in de kopershandleiding. We hebben in samenspraak met Nuva Keukens echter wel een keukenopstelling laten ontwerpen, zodat u een indruk heeft wat de mogelijkheden zijn voor een keukenopstelling in uw appartement. Nuva Keukens heeft een voorbeeld keukenopstelling gemaakt van een wandopstelling. Op basis van deze voorbeeld keukenopstelling worden de standaard posities van de aansluitpunten aangebracht. Op de verkooptekening staan het aantal en de standaard posities van de aansluitpunten voor de keuken weergegeven.

In de kopershandleiding kunt u meer informatie lezen omtrent de voordelen van het kopen van een keuken via onze vaste keukenleverancier Nuva keukens en ziet u tevens een impressie van een mogelijke keukenopstelling.

Bij de kookopstelling in de keuken is het alleen mogelijk om een recirculatieafzuiging toe te passen. Over het toe te passen type recirculatieafzuiging kan de keukenleverancier u adviseren.

Technische ruimte

De opstelplaats voor de wasmachine en droger (optioneel) wordt mechanisch geventileerd. Op de verkooptekening staat bij de ruimte aangegeven welke lichtpunten en elektra er zijn voorzien. In de technische ruimte worden diverse technische installaties aangebracht. Op de verkooptekening is met symbolen indicatief aangegeven welke technische installaties zich in de technische ruimte/berging bevinden. U dient er rekening mee te houden dat, in verband met het onderhoud aan de installaties, de ruimte voor de betreffende installatie vrij gehouden dient te worden. Ook komen er in deze ruimte diverse opbouw leidingen tegen wand en plafond.



Binnentimmerwerk

In de appartementen worden aftimmerwerkzaamheden verricht welke nodig zijn voor een deugdelijke en nette afwerking. Er worden geen plinten in het appartement aangebracht of los geleverd. De vloerverwarming verdelers worden niet voorzien van een aftimmering of omkasting.

Schilderwerk

Houten binnenaferkingen, behoudens de achter-/zijwanden van de meterkast, worden dekkend geschilderd. Het elektrische verwarmingselement in de badkamer, de binnendeurkozijnen en binnendeuren zijn fabrieksmatig afgelakt / gecoat.

3.6 Installaties appartementen

Duurzaamheid

Het project kent een hoge milieu- & duurzaamheidsambitie en voldoet aan alle gestelde BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw). De appartementen beschikken over het volgende installatieconcept:

- Om warmte en koude op te wekken zijn de appartementen voorzien van een luchtwater warmtepomp. In het appartement wordt een warmtepomp (WP) geplaatst waar tevens de boiler voor het tapwater in is geïntegreerd. De buitenunit van de warmtepomp is geplaatst op het dak van de appartementen.
- De ventilatie van het appartement wordt uitgevoerd met een mechanische afzuigventilatie en een natuurlijke toevoer middels ventilatieroosters in gevelkozijnen en dakvensters.
- Voor de verwarming en koeling wordt er gecombineerde vloerverwarming/-koeling aangebracht met een centrale regeling in de woonkamer. De verdeler van de vloerverwarming wordt gesitueerd in de technische ruimte / berging.

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

Verwarming en koeling

Om de appartementen te kunnen verwarmen en koelen wordt middels de warmtepomp, aangesloten op de buitenunit op het dak, warm of koud water in de leidingen van de vloer gepompt. Indien de thermostaat op koelen staat, zullen alle leidingen in de vloer worden voorzien van gekoeld water. Uw appartement wordt dan gekoeld, met uitzondering van de vloer ter plaatse van het douchegebied van de badkamer. Dit om eventuele condensvorming op de tegelvloer te voorkomen. Alle ruimten in de appartementen, behoudens de meterkast, technische ruimte en onder de keukenopstelling, zijn voorzien van vloerverwarming/-koeling. Deze "koeling" zal in de zomermaanden bijdragen aan een prettiger leefklimaat. Door deze "koeling" zal de temperatuur in het appartement maximaal enkele graden lager zijn dan in een vergelijkbaar appartement zonder "koeling". De vloerverwarmingverdeler is opgenomen in de technische ruimte van het appartement. In de badkamer is aanvullend een elektrische radiator opgenomen om het comfort in de badkamer te vergroten.

De centrale temperatuurregeling vindt plaats door middel van een kamerthermostaat in de woonkamer. In de slaapkamers is een na-regeling (ruimteregeling) opgenomen voor het bijregelen van de vloerverwarmingstemperatuur. Door deze na-regeling is het mogelijk om de temperatuur in de slaapkamers te regelen in combinatie met de hoofdthermostaat in de woonkamer.

In de slaapkamers kan men echter geen hogere temperatuur instellen dan wordt gevraagd in de woonkamer van uw appartement. Dus als u de thermostaat in de woonkamer heeft ingesteld op 20 graden kunt u de temperatuur in de slaapkamers instellen op maximaal 20 graden of enkele graden lager. Als de woonkamer op temperatuur is, zal de warmtelevering stoppen, ook als de slaapkamer(s) nog niet op temperatuur zou zijn. U kunt dit vergelijken met een thermostatische radiatorkraan. Gelijktijdig koelen en verwarmen in uw appartement is niet mogelijk.

In het ontwerp is uitgegaan van de hieronder genoemde ruimtetemperaturen welke per vertrek bereikt kunnen worden bij gelijktijdig functioneren van alle



verwarmingsvelden. Het uitgangspunt bij het ontwerp is dat de temperaturen gehaald moeten worden met gesloten buitenramen en -deuren. De te behalen temperaturen (volgens uitgangspunten van SWK) zijn:

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

De installatie wordt door de installateur berekend en gegarandeerd op handhaving van deze temperaturen bij volledig in gebruik zijn van alle verwarmingselementen (vloerverwarming).

Door de toegepaste vloerverwarming en de toepassing van zwevende dekvloeren zijn vrijwel alle denkbare vloerafwerkingen mogelijk. Bij de keuze voor vloerafwerking moet, in verband met de vloerverwarming, rekening worden gehouden met de isolatiewaarde hiervan. De meeste soorten vloerafwerking, zoals tapijt, linoleum, parket en laminaat, kunnen worden toegepast. Informeer altijd bij uw leverancier naar de geschiktheid in verband met de vloerverwarming.

Omdat het appartement wordt voorzien van een anhydrietvloer dient tevens rekening te worden gehouden met de hechting van de aan te brengen vloerafwerking.

Doordat er vloerverwarmingsleidingen zijn opgenomen in de zwevende dekvloeren van de appartementen is het niet aan te raden om te boren / spijkeren in deze zwevende dekvloeren.

Waterinstallatie

De appartementen worden aangesloten op het drinkwaterleidingnet van Brabant Water. De waterleidingen worden uitgevoerd volgens de geldende voorschriften en de richtlijnen van de SWK Garantie- en Waarborgregeling 2020. De waterleidingen zijn vervaardigd van kunststof. Vanaf de watermeter in de

meterkast wordt een koudwaterleiding met aftakkingen aangelegd naar de volgende aansluitpunten:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding m.u.v. startersappartementen)
- de spoelinrichting van het toilet in de toiletruimte
- de wastafelmengkra(a)n(en) in de badkamer
- de douchemengkraan in de badkamer
- de wasmachineaansluiting

Het appartement wordt voorzien van warm tapwater welke afkomstig is vanuit de warmtepomp in het appartement. Vanuit deze warmtepomp, waar tevens een warmwater boiler in is opgenomen, zal het warmtapwater naar de volgende tappunten worden gebracht:

- De spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding m.u.v. startersappartementen)
- De wastafelmengkr(a)an(en) in de badkamer
- De douchemengkraan in de badkamer

In de warmtepomp zit een boilervat voor warm tapwater met een inhoud van 180 liter.

Ventilatie

-De ventilatie van het appartement wordt uitgevoerd met een mechanische afzuigventilatie welke met een 3 standen schakelaar te bedienen is in de keuken. Er worden afzuigventielen geplaatst in de technische ruimte, badkamer, toilet en keuken. De toevoer van de ventilatielucht vindt plaats middels natuurlijke ventilatieroosters welke in de gevelkozijnen en dakvensters worden geplaatst.

De afzuigventielen worden uitgevoerd in wit kunststof en staan indicatief aangegeven op de verkooptekening. De ventielen zijn niet verplaatsbaar.

Bij de kookopstelling in de keuken is het alleen mogelijk om een recirculatieafzuiging toe te passen. Over het toe te passen type recirculatieafzuiging kan de keukenleverancier u adviseren.

Binnenriolering

De binnenriolering wordt uitgevoerd in kunststof en aangesloten op het vuilwaterriool. De afvoeren worden conform de geldende eisen voorzien van de nodige stankafsluiters, ontluchting, beluchting en onstopningsmogelijkheden.



De binnenriolering heeft de volgende aansluitpunten:

- de spoelopstelling in de keuken (afgedopte leiding m.u.v. startersappartementen)
- de afvoer van de closetpot in de toiletruimte
- de afvoeren van de wastafel en douchegoot in de badkamer
- de afvoer voor een wasmachine
- de afvoer voor de warmtepomp

Elektrotechnische installaties

De elektrotechnische installatie wordt volgens de geldende voorschriften uitgevoerd en aangesloten op het openbaar elektriciteitsnet. De installatie wordt aangelegd vanuit de meterkast, verdeeld over diverse aansluitpunten zoals aangegeven op de verkooptekeningen, waarbij de volgende hoogtes worden aangehouden:

- wandcontactdoos verblijfsruimten: 300 mm
- wandcontactdoos overig: 300 mm
- schakelaars: 1050 mm
- thermostaat in de woonkamer: 1500 mm
- wandlichtpunt in de badkamer: 2250 mm
- CAI-aansluitingen: 300 mm
- loze leidingen: 300 mm
- wandcontactdoos wasmachine: 1050 mm
- aansluitpunten keukeninstallatie:
(positie conform de verkooptekeningen)

Ten behoeve van het huishoudelijk gebruik worden er 2 dubbele wandcontactdozen aangebracht ter plaatse van de keukenopstelling.

Bovenstaande hoogten betreffen circa maten en worden gemeten vanaf de bovenkant van de dekvloer van de betreffende ruimte. Plaatselijk kunnen de aangegeven hoogten afwijken indien wenselijk of noodzakelijk voor bedoelde installatieonderdelen zoals de verwarmingsinstallatie of mechanische afzuigventilatie-unit. De posities zijn op de tekening indicatief aangegeven.

Het schakelmateriaal en de wandcontactdozen in het appartement worden uitgevoerd als kunststof inbouwmodel in de kleur helder wit. Leidingen worden

tevens in de wand weggewerkt, met uitzondering van de leidingen in de meterkast en technische ruimte.

Wasmachine en wasdroger

Standaard bevindt zich in het appartement een enkele wandcontactdoos op een aparte elektragroep voor de wasmachine. Voor de wasdroger wordt er een loze leiding aangebracht.

Telefoon/CAI/Data

In de woonkamer en de hoofdslaapkamer wordt een loze leiding aangelegd vanuit de meterkast. Een en ander zoals weergegeven op de verkooptekeningen. Via de koperskeuzelijst kunt u deze loze leiding naar keuze laten bedraden, afgestemd op uw toekomstige provider (UTP of Coaxkabel).

Rookmelders

Het appartement wordt voorzien van de wettelijk benodigde rookmelder(s) welke zijn aangesloten op het elektriciteitsnet.



4. Kleur- en materiaalstaat

Omschrijving	Materiaal/omschrijving	Kleur
GEVEL		
gevelmetselwerk	baksteen	rood / bruin
balkons	prefab beton	beton-/lichtgrijs
balkonhekwerken	staal houten regel	nader te bepalen blank
hemelwaterafvoeren	zink	naturel
KOZIJNEN, RAMEN EN DEUREN		
kozijnen (buiten)	aluminium	nader te bepalen
deuren (buiten)	aluminium	nader te bepalen
kozijnen (algemene ruimte binnen)	hout (geschilderd)	nader te bepalen
deuren (algemene ruimte binnen)	hout met HPL-toplaag	nader te bepalen
voordeuren (appartementen)	hout met HPL-toplaag	nader te bepalen
binnendeuren (opdek)	Berkvens deursysteem	kristal wit
binnendeurkozijnen	Berkvens deursysteem	kristal wit
DAKEN		
dakbedekking	bitumineuze dakbedekking	
dakpannen	keramisch	natuurrood
buitenruimte begane grond	betontegels	Grijs
BINNENAFWERKING APPARTEMENTEN		
dekvloeren	anhydriet	naturel / onafgewerkt
wandafwerking	behangklaar	onafgewerkt
plafondafwerking	structuurspuitwerk (plaatnaden zichtbaar)	wit
dorpel	kunst-/hardsteen (bij badkamer/toilet)	antraciet
sanitair	zie brochure sanitair	
schakelmateriaal	zie brochure schakelmateriaal	
wand- en vloertegels	zie brochure tegelwerk	
BINNENAFWERKING ALGEMENE RUIMTE (m.u.v. parkeerkelder)		
vloerafwerking	vloertegels	nader te bepalen
wandafwerking	glasvliesbehang en texwerk	wit
plafondafwerking	akoestisch spuitwerk	wit