



VICTORIA

URBAN LIVING TILBURG

130 appartementen
Victoria Tilburg

Technische omschrijving
d.d. 18-02-2025





130 appartementen

Victoria Tilburg

Technische omschrijving
d.d. 18-02-2025

Ontwikkeling:
Pieter Vreedeplein Tilburg B.V.

Constructeur:
RIB Van Nunen

Architect:
Quadrant Architecten BNA

Realisatie:
Bouwcombinatie Van de Ven / Van Schijndel

Bouwkundig:
Quadrant Architecten BNA

Notarieel:
Appels notarissen

Deze technische omschrijving vormt een geheel met de documenten welke zijn opgenomen in de documentenlijst, welke als bijlage geldt voor de aannemingsovereenkomst. Indien de technische omschrijving en de tekeningen niet met elkaar overeenstemmen, prevaleert hetgeen opgenomen in deze technische omschrijving.

Inhoudsopgave

A
Inleiding en algemene omschrijving

B
Vereniging van Eigenaren

C
Van toepassing zijnde voorschriften

D
Constructieve opbouw

E
Afwerking van de appartementen

F
Keuken

G
Omschrijving van de installaties

H
Collectief warmte opwekkingssysteem

I
Disclaimer

A - Inleiding en algemene omschrijving

Inleiding

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de appartementen van "Victoria" te Tilburg.

Algemene omschrijving

Aan het Pieter Vreedeplein bevindt zich de hoofdentree van het appartementen gebouw, welke toegang verschaft tot de gezamenlijke entree met postkasten en bellentableau, lifthal met twee personenliften en dubbel trappenhuis, ruimten voor nutsvoorzieningen en installaties, entree tot de bergingen met fietsenlift naar de bergingen op de eerste verdieping. Vanaf de algemene entree kunnen per lift of trap de woonverdiepingen worden bereikt.

Op de begane grond van het gebouw bevindt zich een commerciële ruimte welke eigendom is van Wereldhave N.V.

Op de 1e verdieping en een gedeelte van de begane grond van het gebouw bevinden zich de bergingen van de appartementen. De appartementen zullen worden afgewerkt conform het afwerkingsniveau zoals in deze technische omschrijving beschreven.

Woningborg

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

- **Vereniging van Eigenaren (VvE):** De VvE is een vereniging die alle eigenaren van de appartementsrechten vertegenwoordigt. Dit wordt gedaan door het aanstellen van een bestuur. Het doel van de VvE is om het gemeenschappelijk belang van de eigenaren te behartigen en te zorgen voor het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Als eigenaar van een appartementsrecht heeft u zowel individuele verantwoordelijkheden als gedeelde verplichtingen binnen de VvE. Enkele belangrijke punten om te overwegen zijn:

- Individuele verantwoordelijkheden:

U bent verantwoordelijk voor het onderhoud en de reparatie van uw eigen appartement. Dit omvat zaken zoals binnen schilderwerk, vloerbedekking, sanitair en andere interne aspecten. Het is uw verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat uw appartement in goede staat verkeert.

- **Gedeelde verplichtingen:** Als lid van de VvE bent u verplicht om bij te dragen aan de gemeenschappelijke kosten, zoals het onderhoud van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Deze kosten worden verdeeld onder de eigenaren op basis van een verdeelsleutel die in de splitsingsakte is vastgelegd. Het is belangrijk om op de hoogte te blijven van de financiële verplichtingen en tijdig uw bijdrage te leveren.

Tijdens de VvE-vergaderingen worden belangrijke zaken besproken, zoals het opstellen van het jaarlijkse budget, het goedkeuren van onderhouds- en renovatieplannen, het selecteren van leveranciers en het bespreken van eventuele

klachten of suggesties van de eigenaren. De bijdrage aan de VvE, ook wel bekend als de servicekosten, is een financiële verplichting die elke eigenaar heeft. Deze bijdrage wordt gebruikt voor het dekken van de gemeenschappelijke kosten, zoals het onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke ruimtes, verzekeringen, schoonmaak en andere gezamenlijke voorzieningen. De hoogte van de bijdrage wordt bepaald op basis van de verdeelsleutel die is vastgelegd in de splitsingsakte, ook wel "breukdeel" genoemd. Verdere informatie over de VvE kan worden teruggevonden in de (concept) akte van splitsing welke ter inzage ligt bij de notaris.

VvE Beheerder

De VvE beheerder is verantwoordelijk voor het administratieve, technische en financiële beheer van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Tot de werkzaamheden behoren het opstellen en beheren van de meerjarenonderhoudsbegroting, het coördineren van onderhoudswerkzaamheden, het opstellen van de jaarlijkse exploitatiebegroting en financiële verslaglegging, en het organiseren en notuleren van de Algemene Ledenvergadering. Daarnaast fungeert de beheerder als aanspreekpunt voor eigenaren en leveranciers en draagt hij zorg voor de naleving van het huishoudelijk reglement en wettelijke verplichtingen.

B - Vereniging van Eigenaren

Het gebouw wordt met behulp van een hoofd- en onder splitsing opgedeeld in afzonderlijke appartementsrechten. Een appartementsrecht vertegenwoordigt het eigendomsrecht van een specifiek appartement of berging binnen het gebouw. Elk appartementsrecht bestaat uit twee belangrijke elementen:

- Privaatrechtelijke gedeelte:

Dit omvat het exclusieve recht van de eigenaar op een specifiek appartement. Het omvat ook het mede-eigendom van de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen binnen het complex, zoals de hal, lift, gezamenlijke entree en trappgangen.

C - Van toepassing zijnde voorschriften

1. Het bouwbesluit

Het Bouwbesluit, zoals van toepassing op datum van indiening aanvraag omgevingsvergunning (2023).

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

Woonkamer / Keuken /	
Slaapkamer:	Verblijfsruimte
Gang / hal:	Verkeersruimte
Toilet:	Toiletruimte
Badkamer:	Badruimte
Inpandige berging:	Bergruimte
Technische ruimte:	Technische ruimte

2. Geldende voorschriften

De geldende voorschriften die worden gesteld door de plaatselijke nutsbedrijven, brandweer en gemeentelijke instanties welke zijn verbonden aan de onherroepelijke omgevingsvergunning.

3. Woningborg Garantie en waarborgregeling

Het betreffende garantiecertificaat wordt uitgegeven door Woningborg N.V. onder de naam Woningborg-certificaat. De Woningborg Garantie en waarborgregeling beschermt kopers van nieuwbouwwoningen tegen de risico's van een eventueel faillissement van de bouwonderneming tijdens de bouw en bouwkundige gebreken na oplevering. Woningborg geeft de kopers meer zekerheid. Voordat een bouwonderneming zich kan inschrijven bij Woningborg, toetst Woningborg de bouwonderneming op financieel gebied, technische vakbekwaamheid en

deskundigheid. Bij ieder bouwplan worden de tekeningen en technische omschrijving getoetst.

Ook wordt de conceptaannemings-overeenkomst beoordeeld op een goede balans in de rechtsverhoudingen tussen koper en bouwonderneming. Het kopen van een woning met Woningborg-garantie heeft als voordelen:

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

D - Constructieve opbouw

Peil

Als Peil wordt aangehouden ca. 14.65m +NAP (Peil=0). Dit peil zal worden uitgezet op aanwijzing van de gemeentelijke instanties. Alle hoogtematen worden t.o.v. dit peil weergegeven. De vrije hoogte in de appartementen bedraagt minimaal 2,60 m voor de verblijfsruimten.

Fundering

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

Woning scheidende vloeren en overige vloeren

De vloeren van de appartementen zijn betonnen breedplaatvloeren voorzien van zwevende dekvloeren, welke van de wanden gescheiden worden middels schuimband. De dekvloer is aan de onderzijde voorzien van isolatiemateriaal ter beperking van contactgeluid zodat aan de daarvoor geldende norm wordt voldaan. Bij toepassing van een harde vloerbedekking (tegels of parket) wordt er geadviseerd vooraf een exacte omschrijving van de vloeropbouw via de aannemer op te vragen en deze omschrijving aan de leverancier voor te leggen, zodat deze u kan adviseren inzake de toe te passen ondervloer. Houd ook rekening met hetgeen hierover is bepaald in de splitsingsakte en kies een vloerwafwerking die de warmte en koeling van uw vloerverwarming optimaal laat functioneren.

De vloerconstructie wordt als systeemvloer uitgevoerd, hierdoor blijven zogenaamde V-naden aan de onderzijde tussen de vloerplaten in het zicht, ook na het aanbrengen van de plafondafwerking.

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. De loggiavloerplaten worden als geprefabriceerde beton vloer uitgevoerd. De loggiavloeren ten behoeve van bouwnummers 09.65 / 11.78 / 11.80 / 11.81 / 11.82 / 11.83 zullen worden uitgevoerd als een betonnen breedplaatvloer en indien benodigd worden voorzien van isolatie.

Woningscheidende wanden, bouwmuren en kolommen

De woningscheidende wanden worden uitgevoerd als metal stud wanden en/of betonwanden, de lichte scheidingswanden zullen uitgevoerd worden als cellenbeton en/of metal stud wanden, zodanig dat deze aan de geldende geluidseisen en thermische eisen voldoen. Overige constructieve bouwmuren en kolommen worden uitgevoerd in gewapend beton. De woningscheidende wanden, bouwmuren en kolommen worden uitgevoerd volgens de berekeningen en tekeningen van de constructeur en de bouwfysisch adviseur.

Bouwfysische Eisen – Woning- en Corridorscheidende Metal Stud Wanden

In het kader van de bouwfysische eisen met betrekking tot de woning- en corridorscheidende metal stud wanden, gelden er specifieke beperkingen. Deze beperkingen hebben betrekking op het aantal perforaties in de metal stud wanden als gevolg van installatievoorzieningen. De gehanteerde uitgangspunten zijn als volgt:

- Maximaal één (1) stuks tweevoudige wandcontactdoos per 5 m² wandoppervlakte.
 - Minimale onderlinge afstand van 600 mm ten opzichte van een voorziening in de naastgelegen woning.
- Deze maatregelen zijn noodzakelijk om te voldoen aan de gestelde bouwfysische eisen.

Indien de keukenopstelling aan deze wanden is gelegen zullen de voorzieningen als opbouw worden uitgevoerd, behoudens de 2 dubbele wandcontactdozen ten behoeven van huishoudelijk gebruik en de meerstandenschakelaar.

Buitengevels en buitengevelopeningen

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

Gevels (dichte delen)

De buitengevels worden vervaardigd in baksteen. Metselverband, voeg, kleur en formaat metselsteen ter goedkeuring van de opdrachtgever en architect. Op diverse plaatsen wordt onderhoudsarm plaatmateriaal toegepast, kleur, afwerking en verdeling ter goedkeuring architect.

Op verdiepingen 9 t/m 19 wordt tevens in de gevel gebruik gemaakt van keramische panelen ter plaatse van de borstweringen.

Waterslagen/ afdekkappen

Waterslagen zijn van gemoffeld metaal voorzien van antidreunfolie en/of geprefabriceerde betonbanden, een en ander volgens opgave architect.

Hekwerk/ borstwering balkons

De hekwerken op de balkons bestaan hoofdzakelijk uit gemoffeld metaal conform opgave architect. Ter plaatse van de loggia's kunnen er aanvullende glazen borstweringen toegepast worden indien deze benodigd zijn ten behoeve van geluidwering of ter voorkoming opstap conform de eisen van de adviseur. (ontwerp, materiaal en kleur ter goedkeuring architect en ontwikkelaar).

Kozijnen en ramen

De gevelkozijnen, ramen, deuren en puien (inclusief draaiende delen) in de gevels worden uitgevoerd in aluminium. In het ontwerp is als uitgangspunt opgenomen dat de ramen van de appartementen door de bewoners zelf gewassen kunnen worden aan zowel de binnen- als buitenzijde. In de gevels zijn alle gevelopeningen voorzien van isolerende HR++ beglazing.

Hang en sluitwerk

Hang- en sluitwerk wordt uitgevoerd volgens de geldende normen. Het hang- en sluitwerk op van buitenaf bereikbare geveldelen voldoet aan inbraakwerendheidsklasse II en aan de eisen van Politie Keurmerk Veilig Wonen op gebouw niveau (een keurmerk wordt niet geleverd).

Deuren hoofdentrees

De hoofdentree wordt uitgevoerd als een aluminium schuifdeurautomaat, deze verschaft toegang tot het postportaal, van hieruit zal een tweede toegangsdeur, voorzien van een automatische deurdranger, toegang tot de lifthal geven. De hoofdentreedeur zijn vanuit het appartement te ontgrendelen middels een videofoon installatie.

Voordeuren appartementen

Houten deurkozijn met dichte houten deur voorzien van spionoog, met gegalvaniseerde scharnieren, scharnierbeveiliging (dievenklauw), insteekcilinderslot voorzien van driepuntsluiting met dag en nacht schoot. De deuren zijn voorzien van een deurkruk. De onderdorpel van de toegangsdeur tot de woning wordt uitgevoerd in kunststof (DTS). De voordeuren worden daar waar volgens de geldende norm of wetgeving noodzakelijk, zelfsluitend uitgevoerd middels een vrijloopdeurdranger welke aangestuurd wordt door de rookmelder in het appartement.

Deuren algemene ruimten en bergingen

Houten deurkozijn voorzien van dichte houten deur met gegalvaniseerde scharnieren en scharnierbeveiliging, daarnaast hebben de bergingsdeuren tevens een cilinderinsteekslot. Deuren in de algemene ruimten en deuren van bergingsgangen worden, daar waar nodig, met drangers uitgevoerd.

Algemene toegangsdeuren naar de bergingsclusters worden voorzien van hoekbeschermers en schopplaten.

Sleutelplan

Bij de oplevering van uw appartement ontvangt u de volgende sleutels:

- Gelijk sluitende sleutel (per appartement 3 sleutels) voor:
 - algemene entreedeur
 - voordeur appartement
 - algemene deuren
 - private berging
- postkast (per appartement 2 sleutels).

Voor de sleutels genoemd onder het eerste lid 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.

Tochtprofielen

Alle beweegbare delen in de buitengevel zullen in de sponning worden voorzien van tochtprofielen met dubbele kierdichting zodat wordt voldaan aan de luchtdichtheidseisen van de bouwfysisch adviseur.

Daken en dakbedekking

Het platte dak van de appartementen zal worden uitgevoerd als een betonnen systeemvloer. Het dak wordt geïsoleerd waardoor een R_c -waarde van minimaal $6,3 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ zal worden bereikt. Daaroverheen komt een bitumineus dakbedekkingssysteem.

Hemelwaterafvoeren

Het hemelwater vanaf de platte daken wordt afgevoerd middels een traditioneel hemelwaterafvoer (HWA) systeem. Het hemelwater vanaf de balkons wordt eveneens afgevoerd middels een traditioneel HWA systeem.

De HWA wordt, als deze in het zicht komt aan de gevels, uitgevoerd in zink of aluminium op kleur. De HWA in de loggia's wordt uitgevoerd in slagvast PVC. Ter plaatse van de aansluiting met het openbaar gebied worden de onderste 2 meter (straatniveau) uitgevoerd in staal.

E - Afwerking van de appartementen

Binnenwanden

De niet dragende scheidingswanden van de woning worden uitgevoerd als metal stud wanden en / of cellenbeton wanden, welke voldoen aan de thans geldende geluidsisolatie voorschriften. De binnenwanden worden flexibel gemonteerd tegen aansluitende woning scheidende wanden, gevels en plafonds, conform bouwfysische eisen en geëigende productdetailleringen.

De schachtwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen, metal stud en /of cellenbeton wanden, welke voldoen aan de thans geldende geluidsisolatie/brand voorschriften.

Stalen draagconstructies

Alle stalen draagconstructies zoals lateien, consoles en dergelijke die in (rechtstreeks) contact staan met de buitenlucht worden uitgevoerd in thermisch verzinkt staal al of niet gepoedercoat in een nader te bepalen RAL-kleur volgens opgave architect.

De in "het zicht" blijvende onderdelen worden uitgevoerd in kleur volgens opgave architect. Afmetingen volgens berekeningen van de constructeur.

In de constructieve vloer worden tevens stalen profielen opgenomen. Deze profielen zullen aan de onderzijde (plafondzijde van de woning) worden voorzien van een brandwerende bekleding welke in het zicht is afgewerkt.

Deze omschrijving omvat de technische informatie omtrent de materialen, afwerkingen en installaties toegepast bij de appartementen.

Algemeen

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

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

De wanden worden standaard behangklaar (zonder behang) opgeleverd met uitzondering van badkamer(s) en toiletruimte(s), deze worden betegeld tot aangegeven hoogten.

Appartementen zijn voorzien van opstelplekken ten behoeve van een wasmachine en condens droger.

Aansluitpunten danwel loze leidingen ten behoeve van data en elektra.

Aansluitpunten elektra conform de verkooptekening op basis van NPR5310 comfortniveau eenvoudig.

Hal

Vloer: Zwevende dekvloer
Wanden: Behangklaar
Plafond: Structuurspuitpleister
E/W-installatie: Conform verkooptekening

Meterkast

Vloer: Onafgewerkt
Wanden: Houten achterwand conform eisen nutsbedrijven
Plafond: Onafgewerkt
E/W-installatie: Conform verkooptekening
Overig: Overeenkomstig eisen nutsbedrijven.

Toilet

Vloer: Zwevende dekvloer afgewerkt met vloertegels (30x30cm, stelpost € 22,50,-/m² incl. btw) en kunststeen dorpel ten plaatsen van de deur.
Wanden: Wandtegels, wit (20x25cm, stelpost € 22,50,-/m² incl. btw) liggend verwerkt tot een hoogte van circa 1,20m daarboven structuurspuitpleister kleur wit. Uitwendige hoeken voorzien van wit kunststof hoekprofiel.
Plafond: Structuurspuitpleister
E/W-installatie: Conform verkooptekening
Sanitair: Wit keramisch vrijhangend toilet, Villeroy & Boch O.Novo. Inbouwreservoir met bedieningspaneel
Wit keramisch fontein, Villeroy en Boch O.novo
Verchroomde fonteinkraan
Verchroomde plugbeksifon

Woonkamer

Vloer:	Zwevende dekvloer	Wanden:	Wandtegels, wit (afm. 20x25cm, stelpost € 22,50,-/m² incl. BTW)
Wanden:	Behangklaar		liggend verwerkt, tot plafond.
Plafond:	Structuurspuitpleister		Uitwendige hoeken voorzien van wit kunststof hoekprofiel.
Vensterbank:	Marmarcomposiet Bianco C ter plaatsen van steenachtige borstweringen	Plafond:	Structuurspuitpleister
E/W-installatie:	Conform verkooptekening.	E/W-installatie:	Conform verkooptekening / O-tekening

Keuken

Vloer:	Zwevende dekvloer	Overig:	De Badkamer bevat het volgende sanitair:
Wanden:	Behangklaar		
Plafond:	Structuurspuitpleister		
Overig:	In deze ruimte bevinden zich één of meerdere afzuigpunten voor de balansventilatie.		

zie voor een uitgebreide omschrijving inzake
de keukenopstelling ; hoofdstuk F; keuken

Slaapkamer(s)

Vloer:	Zwevende dekvloer;		
Wanden:	Behangklaar;		
Plafond:	Structuurspuitpleister;		
Vensterbanken:	Marmarcomposiet Bianco C ter plaatsen van steenachtige borstweringen.		
E/W-installatie:	E-Installatie conform verkoopstekening		

Badkamer

Vloer:	Dekvloer (voorzien van aardingsnet) afgewerkt met vloertegels (afmeting 30x30cm, stelpost € 22,50,-/m² incl BTW).		
--------	---	--	--

Wastafelcombinatie:

- Enkele wastafel, Villeroy & Boch O.novo,
600mm breed, kleur wit
- Verchroomde 1-greepswastafelmengkraan,
Grohe Eurosmart.
- Spiegel rond 60cm verchroomde
plugbekersifon

Douchecombinatie:

- Easydrain Multi met RVS-rooster
- Grohe verchroomde thermostatische
douchemengkraan met glijstangcombinatie
- Woningen met een douche in een 2-zijdig
vrije hoek zullen worden voorzien van een
glazen douchewand aan 1 zijde (een en
ander conform verkooptekening)
- Elektrische radiator,

Badcombinatie (woningtype U):

- Bad 180x80cm, Villeroy & Boch O.Novo
- Grohe verchroomde thermostatische
badmengkraan met badset.

Inpandige berging (Technische ruimte)

Vloer:	Zwevende dekvloer
Wanden:	Behangklaar
Plafond:	Structuurspuitpleister
E/W-Installatie:	Conform verkooptekening
Overige:	1x koudwateraansluiting en afvoer ten behoeve van de wasmachine balansventila- tiesysteem. (indien deze in de berging is gesitueerd) Tevens bevindt zich in deze ruimte een afzuigpunt voor de balansventilatie.

Loggia / balkon

Balkons:

Vloer:	Prefab beton voorzien van antislipmotief;
Wanden:	Niet van toepassing, conform buitengevel
Plafond:	Niet van toepassing
E/W-installatie:	Conform verkooptekening

Loggia's

Vloer:	Prefab beton voorzien van antislipmotief Ter plaatse van de loggia van bouwnummers 09.65 / 11.78 / 11.80 / 11.81 / 11.82 / 11.83 zal de vloer worden voorzien van betontegels met afmeting 50x50cm, kleur antraciet. Eventuele opstap cf doorsnede op verkoopstekening
Wanden:	Plaatmateriaal conform opgave architect.
Plafond:	Akoestisch plafond (indien benodigd)
E/W-installatie:	Conform verkooptekening

Bergingen buiten het appartementen (begane grond en 1e verdieping)

Vloer:	Vlakke dekvloer, (gecoat)
Wanden:	Betonnen en/of kalkzandsteen vellingblokken (onbehandeld), beton- wanden / kalkzandsteen (onbehandeld) (ter plaatse van naastgelegen installatieruimte).
Puien:	Houten kozijnen met stompe deur, cilinderslot. Ventilatie opening onder de deur en/of in bovenlicht.
Plafond:	Onafgewerkt beton. Waar nodig wordt een geïsoleerd (houtwolcement)plafond opgenomen, danwel een metalen net ten behoeven van de eisen Politie keurmerk veilig wonen
Overige:	Verlichting in de bergingen zijn op een zwakstroom- installatie aangesloten op de algemene meter. De verlichting wordt ingescha- keld door een bewegings- melder. De mogelijkheid bestaat dat leidingen ten behoeven van algemene voorzieningen en dergelijke in het zicht komen.

F - Keuken

In uw appartement is in de basis geen keuken aanwezig. De keuze van de keuken vormt echter een belangrijk onderdeel van uw appartement.

Daarom ontvangt u bij aankoop een keukencheque welke inwisselbaar is bij Huysinc (de voor dit project geselecteerde keukenshowroom).

De volgende keuken waardecheque's worden hiervoor gehanteerd:

- €1500,- incl. BTW voor woningtypes C/D/Q/R
- €2500,- incl. BTW voor woningtypes A/B/E/F/G/H/I/J/K/L/M/N/O/P/S/T
- €3500,- incl. BTW voor woningtype U

Standaard worden ter plaatse van de keuken de volgende voorzieningen opgenomen:

- 1x aansluitpunt kooktoestel (perilex)
- 1x wandcontactdoos t.b.v. recirculatie afzuigkap
- 1x wandcontactdoos t.b.v. combimagnetron
- 1x wandcontactdoos t.b.v. vaatwasser
- 1x wandcontactdoos t.b.v. koel/vrieskast
- 2x dubbele wandcontactdoos t.b.v. huishoudelijk gebruik
- 1x loze leiding t.b.v. boiler
- 1x meerstandenschakelaar t.b.v. regeling ventilatie

Uw keuken wordt na oplevering geplaatst door de keukenleverancier.

Door Huysinc worden de standaard keukentekeningen aangeleverd incl. de maatvoering van de installatiepunten, de zogenaamde O-tekening. Uiteraard kunt u in overleg met Huysinc de keuken geheel aanpassen naar uw wensen of zelfs een geheel andere keuken kiezen. Wijzigingen van de O-punten kunnen kosten met zich meebrengen, deze zullen door Huysinc in combinatie met de aannemer inzichtelijk worden gemaakt.

Indien u uw keuken bij een andere leverancier af wenst te nemen dan worden de aansluitpunten afgedopt aangebracht conform de standaard indeling (O-tekening) en komt uw waardecheque te vervallen.

F - Omschrijving van de installaties

Rioleringen

De binnen- en buitenriolering, evenals de hemelwaterafvoeren (muv de buitengevel), worden uitgevoerd in PVC en/of PP met Komokeur. Niet-bereikbare leidingen worden uitgevoerd in PP (of gelijkwaardig).

Per woning wordt een afvoer voorzien voor:

- Keuken: gootsteen en vaatwasser (gecombineerd)
- Berging (indien van toepassing): wasmachine en condensdroger (gecombineerd)
- Badkamer: douche, closetpot (indien van toepassing) en wastafel
- Toilet: closetpot en fonteintje

Elektra, water, sanitair

De installaties worden volgens de thans geldende normen ten tijden van het aanvragen van de omgevingsvergunning uitgevoerd.

Elektra:

Bij alle appartementen is het terras of balkon voorzien van een buitenlichtpunt met buitenarmatuur, dat van binnenuit bedienbaar is. De lichtpunten, schakelaars en wandcontactdozen zijn op de verkooptekeningen aangegeven.

De schakelaars worden allen op standaard hoogte (1,05m + vloer) gemonteerd (met uitzondering van de keuken). De wandcontactdozen en de data aansluiting evenals de loze leidingen zullen op 30 cm boven de vloer worden afgemonteerd. Ruimtethermostaten en de videofoon worden op een hoogte van 1,50m + vloer gemonteerd.

Warm tapwater:

Per appartement wordt een afleverset geplaatst voor de voorziening van warm tapwater en ruimteverwarming. Vanuit deze afleverset wordt de woninginstallatie gevoed, waarbij de volgende punten worden voorzien van een warmwateraansluiting:

- Keuken: aanrecht
- Badkamer: wastafel en douche

De afleverset wordt aangesloten op de centrale warmteopwekkingsinstallatie van het appartementencomplex.

Koud tapwater:

Onderstaande punten worden voorzien van een koudwateraansluiting:

- aanrecht keuken
- vaatwasser keuken
- fontein toilet
- wasmachine
- wastafel badkamer
- douche badkamer
- inlaatcombinatie afleverset warmtapwater
- vulkraan CV-installatie

De meters van koud tapwater en elektra zijn per appartement afleesbaar in de meterkast. Op de begane grond wordt een meterkast voor algemeen gebruik ingericht. Alle tappunten zijn geplaatst achter een drukverhogingsunit.

G - Collectief warmte opwekkingssysteem

Ventilatie

De appartementen worden voorzien van een balansventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer. Locatie toe- en afvoerpunten zoals vermeld op de verkooptekening.

Telefonie / internet / televisie

Alle appartementen zullen door de nuts-bedrijven worden voorzien van een eigen abonnee-overnamepunt (AOP) ten behoeve van Ziggo en KPN door de kabelexploitant aangebracht tot in de meterkast van het appartement. Koper kan vanaf het abonnee-overnamepunt in de meterkast voor eigen kosten een telefonie en/ of internet en/of televisie provider kiezen. De aansluitkosten van de betreffende provider zijn niet opgenomen met uitzondering van de voorzieningen in de algemene ruimtes. In elk appartement wordt in de woonkamer een afgemonteerde data aansluiting voorzien vanuit de meterkast.

Ruimte verwarming

De temperatuur in de woonkamer wordt geregeld middels een ruimtethermostaat waarmee de gewenste ruimtetemperatuur ingesteld kan worden. Deze ruimtethermostaat zorgt voor de aansturing van de Warmte afleverset. De woning wordt verwarmd middels vloerverwarming. In de slaapkamers is de temperatuur na regelbaar, alleen als de thermostaat in de woonkamer warmte vraagt (master-slave). Door het vloerverwarmingssysteem stroomt water met een lage temperatuur. De badkamer wordt tevens voorzien van een elektrische radiator.

De te realiseren minimale binnen-temperaturen voor de appartementen:

- Woonkamer : 22°C
- Slaapkamer : 22°C
- Badruimten : 22°C
- Toiletruimten : 18°C (in de separate toiletruimte)
- Entree/hal : 18°C
- Inpandige berg ruimten : 15°C

De algemene ruimten en bergingen worden niet apart verwarmd.

Deurbelinstallatie

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

Videofoon installatie

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

Rookmelders

Per appartement worden 1 of meerdere rookmelders geplaatst, aangesloten op het lichtnet. De voordeuren zijn daar waar nodig middels een vrijloopdeurdranger aangesloten op de desbetreffende rookmelder. Een en ander conform de eisen van het bouwbesluit en brandveiligheidsadviseur.

De energielevering aan uw woning

Uw woning is aangesloten op een centraal warmtepompsysteem, waarvan Vaanster de eigenaar is. De energie die naar uw woning wordt gebracht wordt door dit systeem op een duurzame wijze opgewekt uit de lucht. Via dit systeem levert Vaanster warmte en koude voor uw ruimteverwarming en -(top)koeling. Daarnaast krijgt u warmte geleverd voor de opwarming van het warme tapwater.

Levering warmte en koude door Vaanster

U sluit een leveringsovereenkomst met Vaanster, die vanuit het centrale warmtepompsysteem de benodigde warmte en koude voor uw woning levert. U betaalt een maandelijks bedrag aan Vaanster voor deze levering. De tarieven worden jaarlijks vastgesteld door de Autoriteit Consument & Markt (ACM).

Naast de aansluiting op het collectieve warmtepompsysteem heeft u ook een aansluiting op het waternet en een elektriciteitsleverancier nodig.

Eigendomsgrenzen

De installatie in uw woning is deels eigendom van Vaanster en deels eigendom van u.

1. Afleverset (eigendom Vaanster)

De warmte, koude en de warmte voor het warme tapwater worden in uw woning afgeleverd via een afleverset, die is uitgerust met energiemeters voor het meten van uw warmteverbruik. Deze meters worden op afstand door Vaanster uitgelezen. Vaanster is eigenaar van de afleverset en de energiemeters en zorgt voor het onderhoud en eventuele noodzakelijke vervangingen.

2. Afgiftesysteem

(eigendom woningeigenaar)

Uw woning heeft een afgiftesysteem voor verwarming en koeling, dat bediend wordt via uw thermostaat. In uw appartement is dit een vloerverwarmingssysteem. Het afgiftesysteem en de ruimtethermostaten in de woning zijn eigendom van de woningeigenaar en behoren niet tot het eigendom van Vaanster.

Verrekening van kosten

De kosten die in rekening worden gebracht zijn op te splitsen in twee delen, te weten:

1. Vastrecht

Vastrechtkosten zijn de vaste kosten die een energieleverancier of netbeheerder in rekening brengt voor de aansluiting en het gebruik van het energienetwerk. Deze kosten staan los van het daadwerkelijke energieverbruik en dekken onder andere onderhoud, administratie en exploitatie van de infrastructuur.

2. Verbruikskosten

Verbruikskosten zijn de variabele kosten voor de daadwerkelijk afgenomen energie / warmte. Deze worden berekend op basis van het verbruik en afhankelijk van het tarief dat de energieleverancier hanteert.

De gehanteerde tarieven voldoen aan de warmtewet en worden jaarlijks bepaald door de Autoriteit Consumenten Markt (ACM).

H - Disclaimers

Voorbehoud wijzigingen

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

Rangorde verkoop documentatie

Bij tegenstrijdigheden in contractstukken tussen de technische omschrijving en de tekeningen is de inhoud van de technische omschrijving binden.

Voorbehoud inrichting omgeving

De toekomstige omgeving rondom het appartementengebouw betreft openbaar gebied welke door de gemeente nader ontworpen en ingericht wordt. In de situatietekening wordt het openbaar gebied indicatief weergegeven.

Maten

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

Toegang tot daken

Het kan voorkomen dat ten behoeve van benodigde onderhoudswerkzaamheden van het gebouw, toegang tot de daken verleend moet worden. Dit verloopt via privéruimten van

woonappartementen. Hiertoe zal tijdig contact worden opgenomen met de betreffende eigenaar om een afspraak voor toegang in te plannen. Een en ander met het doel om de overlast voor de eigenaar/bewoner zoveel mogelijk te beperken.

Artist impressies

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

Types en merken

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

Algemene eigendommen

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

Meer informatie

Wonen in Victoria Tilburg, zie je het al voor je? Wij wel. Wil je graag meer weten over het plan, neem dan contact op met één van de makelaars.

Transparant Makelaars

Hogeschoollaan 231
5037 GC Tilburg
013-4676107
www.tm-makelaars.nl
nieuwbouw@tm-makelaars.nl

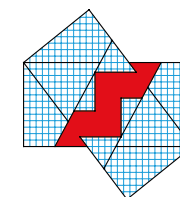


Van de Water Makelaars

Bredaseweg 368
5037 LG Tilburg
013-5952952
www.vandewatergroep.nl
nieuwbouw@vandewatergroep.nl



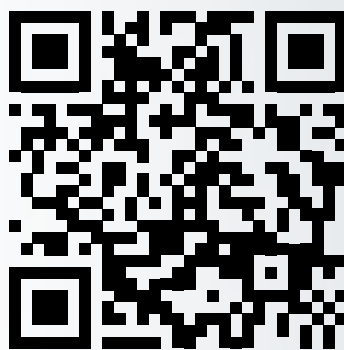
Ontwikkelaar



**VAN SCHIJNDEL
BOUWGROEP
GEFFEN**

Architect

QUADRANT
architecten bna



Victoriatilburg.nl



VICTORIA
URBAN LIVING TILBURG

